

Wat betekenen verordeningen voor het woonbeleid?

Wonen vergt uiteraard ruimte en heeft bijgevolg grote planologische en stedenbouwkundige implicaties. Recentelijk boog de Vlaamse Woonraad zich over de relatie tussen het ruimtelijk beleid en het woonbeleid. Na overleg met een aantal centrumsteden formuleerde de Raad daarover in november vorig jaar op eigen initiatief een advies ('Wonen en verordeningen', 30.11.2018)¹, waarin wordt nagegaan wat stedenbouwkundige verordeningen zoal kunnen betekenen voor het lokale woonbeleid.

¹ De Vlaamse Woonraad is de strategische adviesraad voor het beleidsveld wonen. Hij brengt onafhankelijk advies uit over de hoofdlijnen van het Vlaamse Woonbeleid en draagt bij tot de visievorming erover. Meer informatie op <https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-woonactoren/vlaamse-woonraad>

ISABELLE PANNECOUCKE, POL VAN DAMME [VLAAMSE WOONRAAD]
BERNARD HUBEAU [UNIVERSITEIT ANTWERPEN]

Met welke verordeningen een gemeente kan inspelen op lokale ruimtelijke aspecten, is na te slaan in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening¹. Die codex formuleert een breed scala aan thematieken, zoals de algemene onder- en bovengrondse inrichting (parkeren, nutsleidingen), het vrijwaren van de volksgezondheid (waterhuishouding, woonkwaliteit) en de veiligheid van de inwoners bij calamiteiten als brand en overstroming. Via een verordening kunnen eveneens de leefbaarheid en de aantrekkingskracht van steden en dorpskernen worden verhoogd. Hoewel ze over verschillende thematieken kunnen handelen, reguleren verordeningen hoofdzakelijk de ruimtelijke aspecten ervan. In tegenstelling tot de RUP's² duiden ze in principe geen bestemming aan (zoals het bepalen van de toegelaten activiteiten: wonen, bedrijvigheid, recreatie,...) en bevatten ze doorgaans alleen maar een tekstgedeelte en geen kaart. Gemeentelijke verordeningen kunnen provinciale of gewestelijke voorschriften enkel aanvullen of verfijnen. De lokale overheid kan alleen maar verordenend optreden als de regeling die ze oplegt niet indruist tegen wat de hogere overheid heeft bepaald.

Uit cijfers van het departement Omgeving blijkt dat het aantal gemeentelijke verordeningen toeneemt³: tussen de inwerking-treding van de stedenbouwwet in 1962 en 2000 werden 338 gemeentelijke bouw- of verkavelingsverordeningen goedgekeurd, tussen 2000 en 2015 waren het er 405. Zo'n kwart van die verordeningen handelt over de 'aanleg van groenvoorzieningen' en het 'kappen van bomen'. Andere thema's die frequent voorkomen zijn 'hemelwater en afvalwater' of 'overwelfen van baangrachten' (20 procent). Bijna 10 procent van de gemeentelijke verordeningen betreft het 'parkeren'. Pas sinds 1996 is er sprake van verordeningen over de woonkwaliteit.

Wat verordeningen zoal kunnen inhouden voor het beleidsveld wonen, beschrijven we hierna op basis van de informatie die we vergaarden tijdens onze contacten met steden als Antwerpen, Gent, Mechelen en Oostende.

¹ De onderwerpen die geregeld kunnen worden met een verordening vinden we terug in artikel 2.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (<https://codex.vlaanderen.be/Portals/Codex/documenten/1018245.html#H1046253>).

² De ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) werken het beleid uit de structuurplannen voor een bepaald deel van het grondgebied verder uit. Dit gebeurt door op een kaart de bodembestemming aan te geven en het grafisch plan te voorzien van een tekst met stedenbouwkundige voorschriften, die altijd moeten worden ondergebracht in een bepaalde categorie van gebiedsaanduiding.

³ Voor dit overzicht baseren we ons op een analyse gemaakt door het departement Omgeving, voor meer informatie zie: <https://www.ruimtevlaanderen.be/VCROincijfers/verordeningen>

OPDELEN VAN WONINGEN

Heel wat steden die geconfronteerd worden met het wegtrekken van (voornamelijk jonge) gezinnen gebruiken verordeningen om de stadsvlucht tegen te gaan. Door het opdelen van bestaande woningen te ontmoedigen kunnen ze beter inspelen op de typologie van woningen en kunnen vraag en aanbod beter op elkaar worden afgestemd. Ook de druk op de publieke ruimte en de parkeergelegenheid kan een motief zijn. Tenslotte kan het ontmoedigen van de opdeling van woningen ook ingegeven zijn door de toename van het aantal studenten die een (bijkomende) druk zet op de reguliere woonmarkt.

DIVERSIFIËREN VAN HET AANBOD

Door verkavelingen aan voorschriften te onderwerpen, kan men inspelen op de diversiteit van het aanbod. Hoewel de regeling met betrekking tot sociale normen en lasten uit het grond- en pandendecreet eind 2013 door het Grondwettelijk Hof werd vernietigd⁴, worden op lokaal vlak nog altijd sociale lasten opgelegd via een stedelijke verordening. Een aantal gemeenten verplicht via het lokale ruimtelijke ordeningsbeleid private bouwprojecten een bepaald percentage sociaal woonaanbod te voorzien. Antwerpen werkt eveneens met een stedelijke ontwikkelingskost, waardoor ook privéprojecten hun steentje moeten bijdragen om de maatschappelijke noden die ze creëren te lenigen en publieke voorzieningen zoals crèches moeten voorzien. Ook de ruimtelijke zonering van specifieke woontypologieën is vermeldenswaard. Zo besteedt Antwerpen locatiegebonden aandacht aan bepaalde types van woningen, gericht op het aantrekken van huishoudens met kinderen (met de daaraan verbonden vereisten qua oppervlakte en lokalisering).

HEEL WAT STEDEN GEBUIKEN VERORDENINGEN OM DE STADSVLUCHT TEGEN TE GAAN.

OPTIMALISEREN VAN DE WONINGVOORRAAD

Terwijl steden een sterke druk op de woonmarkt ervaren, blijkt dat het bestaande woonpatrimonium niet steeds optimaal wordt gebruikt. Om dat probleem van onderbenutting aan te pakken

⁴ Het Grondwettelijk Hof heeft in twee arresten van 7 november 2013 een aantal bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid vernietigd. In het arrest nr. 144/2013 werd regeling inzake sociale normen en lasten vernietigd.