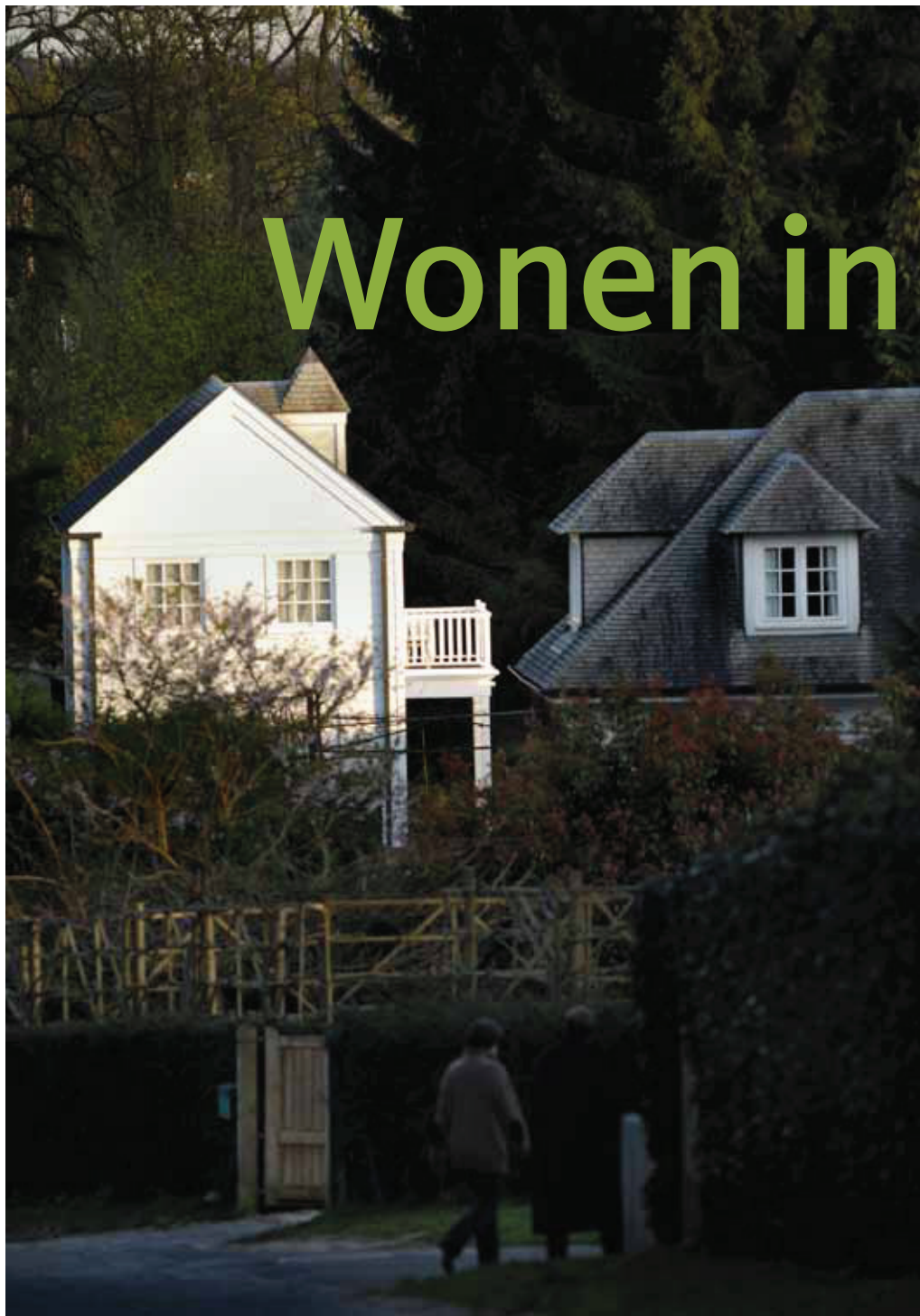


Wonen in de Ran



Dat de immobiënprijzen in de Vlaamse Rand hoog zijn, is niet nieuw. Toch verrassen de cijfers uit enkele recente studies.

TEKST Luc Vanheerentals ■ FOTO Filip Claessens

De studiedienst van de Vlaamse Regering⁽¹⁾ becijferde dat woonhuizen en villa's in de Vlaamse Rand in 2009 gemiddeld 28 en 31 procent duurder waren dan in het Vlaams Gewest. Voor bouwgrond was dat zelfs de helft. Uit de Vastgoedgids⁽²⁾, waarmee de krant Het Nieuwsblad op 17 februari uitpakte, blijkt dat de prijzen in delen van de Rand sneller stijgen dan elders in Vlaanderen. In de periode 1986-2010 werd de recordprijsstijging voor een gemiddelde woning in Vlaanderen genoteerd

in Linkebeek met liefst 940,2 procent, terwijl het Vlaams gemiddelde 464,5 procent bedroeg. Dat deze situatie tot sociale verdringing van de eigen bevolking leidt, is evenzeer bekend. Om hier iets aan te doen, besliste de Vlaamse Regering 50 miljoen euro te investeren in een fonds dat bouwgronden moet kopen voor de bouw van sociale woningen. Tien miljoen euro hiervan is bestemd voor projecten in de Vlaamse Rand.

Duur, duurder, duurst

De gemiddelde aankoopprijs van een woonhuis in de Vlaamse Rand bedroeg in 2009 volgens de studiedienst van de Vlaamse Regering 236.056 euro tegenover 183.920 euro in Vlaanderen. Voor villa's was dat respectievelijk 422.364 en 321.385 euro, voor appartementen 188.020 en 183.1476 euro en voor bouwgrond per m² 225,6 en

147,6 euro. Enkel voor appartementen liggen de prijzen dus enigszins op het niveau van het Vlaams Gewest. Volgens de studie was de prijsstijging in de periode 1995-2009 in de Rand enkel voor villa's (+170 versus +136 procent) hoger dan in het Vlaams Gewest en was ze lager voor woonhuizen (+251 versus +274 procent), appartementen (+240 versus +246 procent) en bouwgrond per m² (+411 versus +461 procent). In absolute cijfers was er wel een sterkere stijging vermits in 1995 de prijzen van woonhuizen in de Vlaamse Rand al 40 procent hoger lagen dan gemiddeld. Voor bouwgrond was dat zelfs 71 procent. Ook de huurprijzen liggen in de Vlaamse Rand gemiddeld hoger dan in elders in Vlaanderen. Dat is nog meer uitgesproken het geval in de zuidelijke gemeenten van de Rand waar het aandeel eigenaars hoger is dan elders.

De prijzen in de faciliteitengemeenten liggen nog heel wat hoger dan gemiddeld in de Vlaamse Rand. Voor een woonhuis moet je in de zes gemiddeld 269.105 euro betalen, voor een villa 542.519 euro, voor een appartement 217.717 euro en voor een bouwgrond 396,6 euro per m². Niet alleen voor villa's (+201 procent) was de prijsstijging in de periode 1995-2009 hoger dan gemiddeld in het Vlaams Gewest. Dat was ook het geval voor appartementen (+261 procent) en bouwgrond per m² (+549 procent). Voor woonhuizen was de prijsstijging evenwel lager (+245 procent). In de vermelde Vastgoedgids van Het Nieuwsblad prijken de faciliteitengemeenten dan ook stevast bovenaan de lijst van de duurste gemeenten van Vlaams-Brabant. Dat is zowel het geval voor wat betreft de prijs van een huis (Sint-Genesius-Rode op nummer 1 met 1,11 miljoen euro) en bouwgrond per m² (Sint-Genesius-Rode op 1 nummer met 685 euro). Huldenberg (595.000 euro) staat op 1 voor wat betreft de kostprijs van een appartement, Sint-Genesius-Rode (365.750 euro) en Kraainem (335.655 euro) staan op twee en drie.

Internationalisering beïnvloedt prijzen

Als reden voor de dure immobiënprijzen wijst Greta Sienap, de auteur van de studie van de studiedienst van de Vlaamse Regering, op het feit dat het gemiddelde inkomen in de Rand hoger is dan elders. 'Onderzoek naar de woningmarkt in de Vlaamse Rand leidt tot de conclusie dat het gemiddelde inkomen per

d blijft peperduur

aangifte de belangrijkste determinant is voor de evolutie van prijzen van kleine en middelgrote woningen en in iets mindere mate voor deze van grote woningen', aldus Sienap. Het gemiddelde inkomen per aangifte in de 19 gemeenten van de Rand bedroeg in 2003 22 procent meer dan het gemiddelde in België. Vooral het grote aantal vreemdelingen van Europese afkomst beïnvloedt de prijzen. Hun toenemende vraag verhoogt het risico op schaarste en prijsstijgingen. Uit recente studies blijkt duidelijk dat de Rand in toenemende mate internationaliseert. Uit cijfers van Kind en Gezin bleek eind vorig jaar dat het aantal moeders met een vreemde nationaliteit in de Rand op amper vijf jaar met ruim 10 procent gestegen was van 21,1 tot 31,4 procent in 2009. Sienap stelt bovendien vast dat het aantal woningen in de periode 1995-2008 in de Vlaamse Rand iets minder snel toenam dan het in het Vlaams Gewest (+112,4 versus 113,6 procent).

Minder sociale woningen

Hoe zit het met het aantal sociale woningen in de Vlaamse Rand? Eind 2009 werden 6.970 sociale woningen verhuurd in de Vlaamse Rand, waarvan 744 in de faciliteitengemeenten. In slechts drie gemeenten (Vilvoorde, Sint-Pieters-Leeuw en Tervuren) ligt het aandeel sociale woningen in verhouding tot het aantal particuliere huishoudens boven het Vlaams gemiddelde van 5 procent. Volledigheidshalve moeten we nog de 127 woningen vermelden die in de Rand verhuurd worden door sociale verhuurkantoren. Ondanks het feit dat het percentage kandidaat-huurders op wachtlijsten van sociale huisvestingsmaatschappijen in de Rand in de periode 2005-2007 steeg van 3,7 naar 4 daalde het percentage sociale huurwoningen er in de periode 2002-2009 van 5,09 tot 4,86. Er worden dus minder sociale woningen bijgebouwd dan in Vlaanderen.

Voor de realisatie van sociale woningen in de Rand kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen rekenen op steun van Vlabinvest (het investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant) en de provincie Vlaams-Brabant. Sinds de oprichting in het begin van de jaren 90 realiseerde Vlabinvest in de Rand 310 woongelegenheden voor haar eigen doelpubliek van middelgrote inkomens en 125 sociale woningen

samen met sociale huisvestingsmaatschappijen. Er zijn momenteel op 6 plaatsen nog 99 woningen in aanbouw waarvan 38 eigen woningen en 61 sociale.

Extra geld voor extra woningen

Midden januari maakte de Vlaamse regering bekend dat het 50 miljoen euro uittrekt voor een fonds om strategische gronden aan te kopen in dure regio's. Dit *grondverwervingsfonds* zal een deel van deze gronden na aankoop ter beschikking stellen van sociale huisvestingsmaatschappijen. Tien miljoen euro gaat naar de Vlaamse Rand, meer bepaald naar Vlabinvest. 'De gronden in de Vlaamse Rand worden steeds duurder en schaarser. Het fonds zal stukken grond opkopen en Vlabinvest zal ze bebouwen samen met de sociale huisvestingsmaatschappijen', aldus minister van Wonen Freya Van den Bossche (SPA) op 26 januari in het Vlaams parlement. Volgens minister Geert Bourgeois (N-VA), bevoegd voor de Vlaamse Rand, zullen deze middelen 'Vlabinvest in staat stellen om voldoende gronden aan te kopen zodat bovenop hetgeen reeds gepland is een bijkomend bouwprogramma uitgevoerd kan worden. Dat zal Vlabinvest toelaten vanaf 2013 bijkomend 84 woningen per jaar te realiseren', aldus Bourgeois.

Hubert Lyben, gelegeerd bestuurder van de Vlaamse Maatschappij Sociaal Wonen en ook topman van Vlabinvest, bevestigt dat de 10 miljoen euro voor de Vlaamse Rand nodig is. 'Vlabinvest zit op het einde van zijn middelen voor wat betreft grondverwingen en wij hebben het signaal gegeven dat er bijkomende gelden nodig waren. De modaliteiten zijn nog niet uitgewerkt, maar ik meen dat

het de bedoeling is dat Vlabinvest aan dit fonds zal kunnen vragen bepaalde gronden te verwerven en die vervolgens in zijn normale werking zal kunnen aanwenden.' Volgens Lyben zijn er in de Vlaamse Rand wel degelijk nog gronden beschikbaar. 'Ze staan echter niet altijd te koop. Dat betekent in de praktijk dat we ons niet kunnen beperken tot wat in de krant te koop wordt aangeboden, maar actief op zoek moeten gaan naar partijen die gronden bezitten en met hen rond de tafel moeten gaan zitten', aldus Lyben.

De bewering van Bourgeois klopt volgens Lyben. Vlabinvest heeft reeds een aantal projecten aan de Vlaamse regering overgemaakt die het graag wil realiseren en waarvan geweten is dat het de gronden kan verwerven. 'Met sommige eigenaars is er reeds een overeenkomst onder opschortende voorwaarde getekend. Die 10 miljoen euro zullen dus niet lang op een bankrekening blijven staan', aldus Lyben die begrijpelijkerwijs om commerciële redenen nog geen locaties wil noemen. Met de nieuwe middelen zal Vlabinvest ervoor kunnen zorgen dat er ook in de toekomst continu nieuwe huizen worden aangeboden. 'De middelen zullen ons in staat stellen onze doelstellingen verder te realiseren: er voor zorgen dat een aantal mensen die binding heeft met deze streek hier kunnen blijven wonen. Het nieuwe geld zal echter weinig of geen invloed hebben op de marktprijzen in de Vlaamse Rand. De prijs beïnvloeden kan je niet met miljoenen, maar met miljarden.'

(1) Greta Sienap, *Wonen in de Vlaamse Rand*, Studiedienst van de Vlaamse Regering, D/2011/3241/1, 19 blz.

(2) *De Vastgoedgids*, 16 blz., *Het Nieuwsblad*, 17 februari 2011.

EN Housing costs a fortune in the Rand

Property prices are soaring in the Flemish Rand we are told yet again. The study service of the Flemish Government reckons that dwelling houses and villas in the Flemish Rand were 28 % and 31 % more expensive on average than in the Flemish Region in 2009, although apartments were on the same level to some extent in both areas. Surveys blame the higher prices in the Rand on higher average incomes and the increasingly cosmopolitan make-up of the area. The Flemish Government recently announced that Euro 150 million was being earmarked to buy strategic land in high cost-of-living areas: Euro 10 million is slated for the Flemish Rand. 'The resources will ensure that a number of people who have a connection with the area can continue to live here', says Hubert Lyben, the head of Vlabinvest, the Investment Fund for Land and Housing Policy for Flemish Brabant.