

VLAAMS PARLEMENT



vergadering **C236 – LEE36**

zittingsjaar 2009-2010

Handelingen

Commissievergadering

Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening
en Onroerend Erfgoed

van 26 mei 2010

INHOUD

Vraag om uitleg van de heer Dirk Van Mechelen tot de heer Philippe Muyters, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, over de aanpak van zonevreemde bossen	3
Vraag om uitleg van mevrouw Michèle Hostekint tot de heer Philippe Muyters, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, over de moeilijkheden die sociale huisvestingsmaatschappijen ondervinden om te bouwen in woonuitbreidingsgebieden	6
Vraag om uitleg van de heer Ivan Sabbe tot de heer Philippe Muyters, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, over stedenbouwkundig meldingsplichtige en vrijgestelde handelingen	9
Vraag om uitleg van de heer Lode Ceyskens tot de heer Philippe Muyters, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, over de afstemming van EPB-attesten met as-buittattesten	12

■

Voorzitter: de heer Bart Martens

Vraag om uitleg van de heer Dirk Van Mechelen tot de heer Philippe Muyters, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, over de aanpak van zonevreemde bossen

De voorzitter: De heer Van Mechelen heeft het woord.

De heer Dirk Van Mechelen: Voorzitter, collega's, minister, ik heb u ook een schriftelijke vraag gesteld over een zeer concreet dossier namelijk de niet-vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) De Klinkaard. U gaf samen met uw collega een gecoördineerd antwoord van uitleg. Het is de bedoeling om op basis van dat antwoord even verder in te gaan op het heikel dossier van de zonevreemde bossen.

Ik denk dat ik de waarheid geen geweld aandoe wanneer ik verwijs naar de gevoeligheid van dit dossier, onder meer naar de discussie over het Lappersfortbos in Brugge. Er zijn in Vlaanderen jammer genoeg heel wat van deze zonevreemde bossen, gebieden die letterlijk volledig bebost zijn en ecologisch bijzonder waardevol zijn. Ze verdienen om een bescherming te krijgen, maar de vraag is hoe die bescherming moet gebeuren. Gebeurt ze door een planwijziging, wat natuurlijk een keiharde planologische garantie is? Gebeurt ze door een gericht aankoopbeleid waarbij de financiële middelen natuurlijk niet oneindig zijn? In het geval van het Lappersfortbos gaat het bijvoorbeeld over een bedrijventerrein. In het geval van het Klinkaardbos gaat het over een vrij brede strook die ingekleurd is als woonparkgebied. Met andere woorden, een aankoopbeleid dat zou worden gevoerd om die zonevreemde bossen te verwerven, is natuurlijk een zeer dure optie.

Wanneer we werken met planologische initiatieven, dan zijn we ons ook beter bewust van het feit dat dit gepaard gaat met potentiële schadevergoedingen. Vandaar dat het de optie was van de vorige regering en minister om na te gaan of we niet konden streven naar win-winsituaties waarbij men zou proberen in de planologische afweging ook een aantal ecologische afwegingen mee te nemen waardoor er een evenwicht zou kunnen worden gezocht en de planschade maximaal beperkt kon blijven.

Ik heb de afsprakennota 2009/19 van 8 juni 2009 over de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur nog eens opgediept. Ik neem aan dat de huidige secretaris van de ministerraad, de heer Raf Suys, u dit document nog kan bezorgen. Het ging toen over de definitieve vaststelling van het GRUP De Klinkaard. Mij gaat het vooral over het principe. Die afsprakennota zegt: "De Vlaamse Regering is bereid haar verantwoordelijkheid op te nemen bij het zone-eigen maken van zonevreemde bossen en is dus principieel bereid mee te werken aan planprocessen die daarvoor worden gevraagd door lokale besturen en zal dan de eventuele verschuldigde planschade ten laste nemen van Vlaamse budgetten voor planschadevergoedingen."

Het principe was dus afgesproken: we gaan het proberen via gerichte planningsprocessen, zeker daar waar het gaat over waardevolle ecologische gebieden of in dit geval over een verbindingsstructuur tussen het Mastenbos en de Kalmthoutse Heide. Minister, laat u of de Vlaamse Regering dit instrument van planologische wijziging om zonevreemde bossen zone-eigen te maken, vallen en kiest ze uiteindelijk voor een optie? U verwijst in uw antwoord naar het Vlaamse regeerakkoord. Ik dacht dat daarin stond dat men werk zou maken van het in kaart brengen van zonevreemde bebossing, maar ook van het herbestemmen van bossen waar het nuttig en mogelijk is. Ik dacht dat het in dit geval nuttig en mogelijk was.

Minister, wat is de stand van zaken van dit aangekondigde plan van aanpak? U spreekt van een groot plan van aanpak, maar laat ons heel duidelijk zijn: in dit dossier tikt de teller en tikken de seconden weg. Iedere week, maand, jaar dat we wachten, komen er nieuwe problemen. Wanneer werd de opmaak aangevat? Welke initiatieven werden tot nu toe genomen? Welke beleidsdomeinen, administraties en organisaties zijn hierbij betrokken?

Kortom, hoe gaat u het plan van aanpak van de zonevreemde bossen vorm geven? Wanneer mogen we er iets van verwachten?

Wat zijn de belangrijkste krijtlijnen op dit ogenblik? Welke knelpunten en uitdagingen liggen er al op tafel? We zijn toch al een jaar bezig. Welke oplossingen worden in het vooruitzicht gesteld?

Op basis van welke criteria werd geoordeeld dat het, zoals aangegeven in het regeerakkoord, in dit concrete dossier niet nuttig en mogelijk was om een zonevreemd bos te herbestemmen? Welke onderdelen ontbreken er nog om hieromtrent te kunnen beslissen en eventueel te remediëren?

Wat zijn voor de zonevreemde bossen de mogelijkheden om op basis van de van kracht zijnde voorschriften eventuele verkaveling en ontbossing tegen te gaan, ook als er een positief MER-rapport is? We hebben hier boeiende discussies gehad over het Bosdecreet. Toen was ik voorzitter van de commissie Leefmilieu, weliswaar met dezelfde secretaris – er zijn nog dingen die hetzelfde blijven. We zijn toen gekomen tot het artikel 90bis. Er waren boeiende discussies met mevrouw Dua. Als morgen een gemeentebestuur wordt geconfronteerd met een verkavelingsaanvraag, dan heeft ze op dit ogenblik nauwelijks instrumenten om zich hiertegen te verzetten, hoe graag ze het ook zou doen.

In het recente verleden werden er een aantal zones herbestemd van recreatiezone naar natuurgebied. Over hoeveel gevallen gaat het?

Heel de discussie bij die planologische wijzigingen draait om de planschade. Ik begrijp dat dit altijd een afweging is, niet het minst budgettair, maar we hadden ter zake een principiële beslissing genomen. Voorzitter, minister, ik stel vast dat men een nieuwe weg inslaat. Dan is mijn vraag: wat is die nieuwe weg en wat mogen we daarvan verwachten, in het belang van waardevolle zonevreemde bossen?

De voorzitter: De heer Vandaele heeft het woord.

De heer Wilfried Vandaele: Voorzitter, hier is sprake van twee elementen: enerzijds de algemene problematiek van de zonevreemde bossen en het bosareaal en anderzijds het specifieke geval van Kapellen.

Conform het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen moet er inderdaad werk worden gemaakt van de uitbreiding van het bosareaal, vinden we. Ook bestaand, feitelijk bos moet worden verankerd. We hebben hier echter te maken met een verantwoordelijkheid die wordt gedeeld door Ruimtelijke Ordening en Leefmilieu. Dat is ook gebleken uit de commissiewerking. Het onderwerp is ook al vaak aan bod gekomen bij minister Schauvliege. De heer Van Mechelen had het al over het Bosdecreet. Waarschijnlijk is er sprake van een samenspel tussen dat Bosdecreet – dat misschien niet sterk genoeg is en moet worden versterkt – en de planologische initiatieven op het vlak van ruimtelijke ordening. Waarschijnlijk moeten we dat toch nog eens zeer goed bekijken, willen we een einde maken aan die aanslepende kwestie van dat bosareaal en die zonevreemde bossen.

Ik begrijp dat de Vlaamse overheid een initiatief heeft genomen met betrekking tot het specifieke geval van Kapellen, dat blijkbaar ergens is vastgelopen. Ik kan me echter niet van de indruk ontdoen dat de gemeente ter zake eigenlijk ook zelf een initiatief zou kunnen nemen. Ik begrijp dat dit niet voor de hand ligt, vooral ook door die planschade. Het is natuurlijk aangenamer als de Vlaamse overheid en niet de gemeente moet opdraaien voor die planschade. Hoe zou je zelf zijn? *(Opmerkingen van de heer Dirk Van Mechelen)*

Inderdaad. We zouden allemaal die reflex hebben. Er is heel lang gesproken over planbaten en planschade. Ik ben blij dat dat systeem er eindelijk is gekomen, maar we mogen niet ontkennen dat de bedragen qua planbaten eigenlijk bijna symbolisch zijn. Bij planschade is het iets anders: daar gaat het echt over geleden schade. We constateren ook dat de regeling zoals die nu bestaat, veeleer het omzetten naar harde bestemmingen stimuleert en eigenlijk

het omzetten naar zachte bestemmingen bijna ontmoedigt. Die elementen zijn ook belangrijk voor de discussie over het herbestemmen naar bos.

De voorzitter: Minister Muylers heeft het woord.

Minister Philippe Muylers: Voorzitter, ik zal niet antwoorden op een aantal vragen, omdat diezelfde vragen op 18 mei in de commissie Leefmilieu zijn gesteld aan minister Schauvliege. Aangezien deze regering als een team werkt, is het antwoord dat ik zou geven, hetzelfde als dat van mijn collega. Minister Schauvliege heeft het plan van aanpak uitvoerig toegelicht. Ik neem dan ook aan dat het niet nodig is daarop terug te komen. Mijnheer Van Mechelen, daarmee zijn uw eerste twee vragen beantwoord.

Dat brengt me bij de derde vraag, over het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan De Klinkaard in Kapellen, waarover u, zoals u al zei, ook een schriftelijke vraag hebt ingediend. De Vlaamse Regering heeft geoordeeld dat specifieke geval te zullen herevalueren binnen de totaalbenadering die minister Schauvliege vorige week heeft geschetst. Op basis van die totaalbenadering zal worden bepaald of een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan het meest raadzaam is, dan wel of een andere benadering mogelijk is.

De vierde vraag handelde over het Bosdecreet. De bepalingen over ontbossing staan, zoals u zei, in artikel 90bis van het Bosdecreet en zijn overgenomen in artikel 4.3.1, paragraaf 4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Minister Schauvliege heeft uw vraag vorige week beantwoord. Ik zal dat antwoord niet herhalen, maar wil er het volgende aan toevoegen. We mogen niet vergeten dat er sinds het Bosdecreet een principieel verbod op ontbossing is, waarop slechts enkele uitzonderingen mogelijk zijn. Minister Schauvliege heeft die uitzonderingen vorige week toegelicht. Het is van belang ook die filosofie in het vergunningenbeleid toe te passen en te benadrukken dat de toelating tot ontbossen de uitzondering is, en niet de regel. Het mag dus nooit een automatisme zijn om ontbossing in bepaalde bestemmingen zonder meer toe te laten. De vergunningverlenende overheid blijft trouwens gebonden aan de algemene bepalingen van het Natuurdecreet met betrekking tot de zorgplicht. De vergunningverlener beschikt trouwens steeds over de mogelijkheid om voorwaarden of lasten aan een vergunning te verbinden.

In antwoord op uw laatste vraag kan ik u meedelen dat sinds 2000 ongeveer 690 hectare recreatiegebied werd omgezet naar natuur-, bos- en groengebied. Er worden bij dergelijke herbestedingen vooraf geen ramingen gemaakt van mogelijke planschade bij bestemmingswijzigingen van recreatie naar die groenere bestemming. In de praktijk zal het aantal gevallen dat in dergelijke situaties effectief aanleiding geeft tot planschade, beperkt zijn, omdat het kader zoals dat is bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vrij strikt is. Het grootste deel van de recreatiegebieden die een dergelijke bestemmingswijziging kregen, waren immers bestaande bossen, natuurgebieden of grote wateroppervlakten zonder wegen of percelen die voor de bestemmingswijziging voor bebouwing in aanmerking kwamen. Het aantal vorderingen dat gesteund is op die bestemmingswijziging, is uiterst gering. Voor zover ik kon nagaan, is tot op heden slechts één keer overgegaan tot het effectief toekennen en betalen van planschadevergoeding, en dat voor een bedrag van ongeveer 421.000 euro.

De voorzitter: De heer Van Mechelen heeft het woord.

De heer Dirk Van Mechelen: Minister, ik dank u voor uw antwoord. Ik begrijp dat dit een gedeelde verantwoordelijkheid is, zoals de heer Vandaele heeft gesteld. Daarvan zijn we ons allemaal bewust. Alleen rijst de vraag welke methodologie we zullen hanteren.

Ik ben bezorgd over het principe dat de Vlaamse Regering bereid is haar verantwoordelijkheid op te nemen bij het zone-eigen maken van zonevreemde bossen op het moment dat de lokale besturen die suggestie doen. Het gaat om planschadedossiers die een normaal lokaal bestuur of zelfs de stad Brugge zich niet kunnen permitteren. Dat overstijgt duidelijk het lokale niveau. Het Vlaams Ecologisch Netwerk is geen lokaal probleem. Het is een netwerk dat we al dan niet willen beschermen. De principiële beslissing was dat de Vlaamse Regering,

als de lokale besturen dat vroegen, bereid zou zijn om de planologische initiatieven te nemen met de bijhorende planschade. Minister, ik heb niet begrepen of men dat principe nu verlaat en of men met iets nieuws komt. Dat horen we dan wel wanneer het komt, neem ik aan.

De heer Bart Martens: In het kader van het Bosdecreet hebben we eind vorige legislatuur een amendement goedgekeurd waarin staat dat het gewestelijke Boscompensatiefonds in de toekomst ook zal kunnen worden aangewend door lokale besturen. Dat kan dan ook gebeuren voor dergelijke vormen van planschadevergoeding die gepaard gaan met gemeentelijke of provinciale planningsinitiatieven. Ik neem aan dat dat mee zal worden betrokken in het kader dat de ministers Schauvliege en Muyters zullen uitwerken. Op het moment dat het kader er is, zullen we pas weten hoe we zonevreemde bossen die het verdienen, kunnen regulariseren.

De heer Dirk Van Mechelen: Daarop had ik graag eens een duidelijk antwoord gehad van minister Muyters of minister Schauvliege. Niemand minder dan Willy Ibens, algemeen directeur van Natuurpunt, heeft naar aanleiding van dit dossier een zeer principieel standpunt ingenomen over planschade.

Het GRUP lag voor definitieve vaststelling voor na een gunstig advies van de Raad van State. Het was een formaliteit om dat GRUP goed te keuren. De Vlaamse Regering heeft dat punt bewust verdaagd, waardoor de termijn is overschreden en het van rechtswege vervallen is. Ik had eens graag geweten van de regering of ze dit doet omdat ze de visie van Willy Ibens volgt met betrekking tot planschade. In dat geval vindt ze het te gek om deze zone planologisch om te zetten van zonevreemd bos naar bos wegens een planschade van 15 tot 18 miljoen euro en zal ze het gewoon verkavelen. Maar zadel dan niet de lokale besturen op met de zwartepiet die ontstaan is met de gewestplannen van 1978. Dat is een principiële vraag.

De voorzitter: Ik neem aan, mijnheer Van Mechelen, dat we daarop terugkomen op het moment dat het kader voor de aanpak van de zonevreemde bossen is uitgewerkt.

Het incident is gesloten.

■

Vraag om uitleg van mevrouw Michèle Hostekint tot de heer Philippe Muyters, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, over de moeilijkheden die sociale huisvestingsmaatschappijen ondervinden om te bouwen in woonuitbreidingsgebieden

De voorzitter: Mevrouw Hostekint heeft het woord.

Mevrouw Michèle Hostekint: Voorzitter, minister, collega's, de Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat sociale huisvestingsmaatschappijen mogen bouwen in woonuitbreidingsgebieden als zij voldoen aan een aantal voorwaarden. Bepaalde voorwaarden zijn duidelijk omschreven. Zo mogen de gronden bijvoorbeeld niet gelegen zijn in overstromingsgebied. De aangevraagde stedenbouwkundige vergunning mag ook geen betekenisvolle aantasting inhouden van de natuurlijke kenmerken van een speciale habitat- of beschermingszone.

Hetzelfde artikel in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt expliciet dat de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan nimmer kunnen worden ingeroepen om de afgifte van de vergunningen vermeld in het eerste lid van dat artikel af te wijzen. Het was de bedoeling van de decreetgever om het voor sociale woonactoren gemakkelijker te maken om woonuitbreidingsgebieden aan te snijden.

Ik heb weet van een aantal praktijkvoorbeelden waarbij de ambtenaren van Ruimtelijke Ordening de 'goede ruimtelijke ordening' aangrijpen om buitensporige eisen te stellen aan sociale huisvestingsmaatschappijen die willen bouwen in woonuitbreidingsgebieden, waardoor de decreetwijziging dode letter blijft. Het gaat onder andere, minister, over sociale huisvestingsmaatschappijen die een ontwikkelingsplan moeten voorleggen voor het hele

woonuitbreidingsgebied waarvan zij een beperkt gedeelte bezitten. Ze moeten een ontwikkelingsplan voorleggen voor gronden die andermans eigendom zijn.

Minister, bent u van oordeel dat sociale huisvestingsmaatschappijen bij het indienen van plannen voor de ontwikkeling van een gedeelte van een woonuitbreidingsgebied kunnen worden verplicht om ontwikkelingsplannen in te dienen voor andere gronden in dat woonuitbreidingsgebied, waarvan zij geen eigenaar zijn, waarover zij niet beschikken en die ze niet wensen te verwerven? Bent u bereid om maatregelen te nemen zodat sociale huisvestingsmaatschappijen gemakkelijker kunnen bouwen in woonuitbreidingsgebieden?

De voorzitter: De heer Peeters heeft het woord.

De heer Dirk Peeters: Minister, toen ik schepen was in Oud-Turnhout heb ik ook enkele keren meegemaakt dat de Vlaamse overheid aan sociale huisvestingsmaatschappijen of privéontwikkelaars bijkomend vraagt om een structuurschets te geven waarin het gebied een beetje in kaart wordt gebracht. Ik vind dat een zinvolle benadering. Dat kost wel dikwijls veel geld, waarvan ik vind dat de overheid, als zij het oplegt, het ook moet dragen. Wanneer er dan een nieuw initiatief komt, blijkt die structuurschets plots niet meer bindend en was dat maar een denkoefening in het kader van een eerste project. Wat is de meerwaarde van die dingen als die bij elke nieuwe aanvraag helemaal herdacht worden? Het is het een of het ander: of men maakt een bindende inrichting op kosten van de overheid of men doet dat niet, en dan heeft men niet het kader waarin men nu verzeild is geraakt.

De voorzitter: De heer Vandaele heeft het woord.

De heer Wilfried Vandaele: Mevrouw Hostekint geeft terecht aan dat de codex het al makkelijker maakt voor sociale huisvestingsmaatschappijen om woonuitbreidingsgebieden aan te snijden, en dat was ook de bedoeling. Ik voeg hier nog aan toe dat het reparatiedecreet op de codex, waarmee we nu bezig zijn, daar eigenlijk nog wat versoepelingen en uitbreidingen aan toevoegt. Het is een goede beweging om extra inspanningen te doen voor de sociale huisvestingsmaatschappijen, en we staan daar ook allemaal achter, maar daartegenover staat ook dat we onze reserves niet in een al te snel tempo moeten opgebruiken, maar dat we via zuinig ruimtegebruik ook aan de toekomst moeten denken. Het is dus een evenwicht tussen beide elementen.

De voorzitter: Minister Muylers heeft het woord.

Minister Philippe Muylers: Voorzitter, mevrouw Hostekint, er is al veel gezegd, maar in elk geval is het zo dat het artikel 5.5.6 inderdaad toelaat dat een woonuitbreidingsgebied wordt aangesneden door een sociale huisvestingsmaatschappij. In het artikel staan inderdaad ook een aantal voorwaarden, maar de laatste voorwaarde stelt dat de inrichtingsaspecten in overeenstemming moeten zijn met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening.

Wat kan dat betekenen? U zei het zelf al dat soms slechts een deel van het woonuitbreidingsgebied wordt ontwikkeld, en dan moeten we toch ook blijven nagaan of die deelontwikkeling de ontwikkeling van de andere delen niet onmogelijk maakt. Dat is eigenlijk wat wordt nagekeken. In dergelijke situaties kan het zijn dat een globale visie op het gebied nuttig is en gevraagd wordt, zodat duidelijk wordt dat het project dat vooropstaat, past in een aanvaardbare ordening voor het hele woonuitbreidingsgebied.

Zoals hier al naar voren werd gebracht, is het zogenaamde ‘inrichtingsplan’ of ‘ontwikkelingsplan’ zoals u het noemde, niet bindend en het hoeft evenmin gedetailleerd te zijn. Die plannen dienen ter motivatie van het project en geven aan of het ingediende project een verdere optimale ruimtelijke invulling van het gebied mogelijk maakt. Het is dus eigenlijk om te bekijken hoe het binnen het totaalbeeld past en het is niet bindend, want dan zouden er natuurlijk bindende stappen gezet moeten worden. Die kunnen worden gezet, ook door de gemeente, maar dit is een indicatie voor een sociale huisvestingsmaatschappij om er toch al

een beetje zicht op te krijgen. Het kan niet bindend zijn, want dan moet de hele procedure worden gevolgd en dan heeft dat artikel geen zin meer.

Dit geldt voor verkavelingsaanvragen in woongebied; het is zelfs een verplichting bij verkavelingsaanvragen en ik zie niet in waarom dit onderzoek niet zou moeten worden gevoerd voor woonuitbreidingsgebieden. De ruimte in Vlaanderen is schaars en we moeten ervoor zorgen dat de gronden die dan toch al worden aangesneden, een verdere optimale aansnijding niet hypothekeken.

U vraagt of ik verdere maatregelen zal nemen om het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden door sociale woonorganisaties te vergemakkelijken. Ik denk dat door de recente Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de regels voor het aansnijden reeds aanzienlijk versoepeld zijn. Momenteel is er nog de decreetwijziging die wordt behandeld in het Vlaams Parlement en wellicht een van de komende weken ook in de commissie, waarbij voor het artikel 5.6.6 enkele wijzigingen zullen gebeuren. Naast enkele technische wijzigingen wordt, als ik goed ben ingelicht, voorgesteld om de soepele regeling voor sociale woonorganisaties ook toe te passen in de woonreservegebieden. Daarnaast is ook de ligging aan een reeds ontwikkeld woonuitbreidingsgebied voldoende om de aanvraag in te willigen. Ik meen dat we daarmee naar een versoepeling gaan in de lijn van wat u vraagt.

De voorzitter: Mevrouw Hostekint heeft het woord.

Mevrouw Michèle Hostekint: Minister, ik dank u voor uw antwoord. Ik ben het helemaal met u eens dat we zuinig moeten omgaan met de beperkte ruimte die we hebben. De ruimte is schaars en we moeten er inderdaad voor zorgen dat we onze reserves niet te snel ongebruiken, dat ben ik helemaal met u eens.

We moeten echter ook het volgende vaststellen. We hebben de decreetwijziging ingevoerd om ervoor te zorgen dat sociale huisvestingsmaatschappijen, woonactoren met een sociaal doel, makkelijker woonuitbreidingsgebieden zouden kunnen aansnijden, wegens die extra verplichting die wordt opgelegd. Ik spreek over een aantal gevallen in de praktijk. Ik beweer niet dat het overal op dezelfde manier gebeurt, maar er wordt toch een extra last opgelegd aan de sociale huisvestingsmaatschappij, die het vaak onmogelijk maakt, of in de praktijk heel moeilijk, om die woonuitbreidingsgebieden aan te snijden. Dat was toch niet de bedoeling van de bepaling in de codex.

De voorzitter: De heer Ceyskens heeft het woord.

De heer Lode Ceyskens: Voorzitter, ik wil mevrouw Hostekint steunen. Het kan toch niet de bedoeling zijn dat als wij hier jarenlang nadenken over een nieuw decreet Ruimtelijke Ordening en voor alles duidelijke criteria afspreken en vastleggen, een aantal ambtenaren daar uiteindelijk nog een aantal bijkomende criteria aan toevoegen en op die manier toch weer een stap verder gaan.

De voorzitter: Minister Muylers heeft het woord.

Minister Philippe Muylers: Ik begrijp uw opmerking en ik ben het natuurlijk principieel eens met wat u naar voren brengt. Het is het parlement dat uiteindelijk over een decreet stemt en de ambtenaren dienen zich daaraan te houden, maar ik ben het niet eens met uw uitspraak dat ze nu een stap verder gaan en bijkomende voorwaarden opleggen. Het inrichtingsplan is iets dat al bestaat. Het lijkt me logisch dat als er iets wordt aangesneden, we er minstens zicht op krijgen of daarmee wordt gehypothekeerd wat er in de rest van een woonuitbreidingsgebied nog kan gebeuren. Wat er moet gebeuren, is bovendien niet bindend en niet gedetailleerd. Dit lijkt mij wel mogelijk. Als men op individuele basis te ver gaat, dan moeten we bekijken wat er gebeurt, maar het principe dat er wordt gevraagd naar een ontwikkelingsplan of inrichtingsplan is niet verkeerd. Het kan immers zijn dat door het aanleggen van wegen de rest van een gebied helemaal wordt gehypothekeerd. Het kan toch ook nooit de bedoeling zijn geweest van de decreetgever dat voor sociale huisvesting een gebied kan

worden aangesneden, soms maar een klein onderdeel van een groter geheel, waardoor al de rest wordt gehypothekeerd. Als er misbruiken zijn in de praktijk, dan moeten we die gevallen individueel bekijken, maar algemeen kan ik de filosofie achter een inrichtingsplan bij het aansnijden door een sociale huisvestingsmaatschappij, voor 100 procent ondersteunen.

De voorzitter: Mevrouw Hostekint heeft het woord.

Mevrouw Michèle Hostekint: Minister, ik ben het helemaal met u eens dat een inrichtingsplan zeer nuttig kan zijn. Ik stel alleen vast dat als een sociale huisvestingsmaatschappij verplicht wordt om in een gebied waar ze zelf maar een heel klein deel van de gronden bezit, ook ontwikkelingsplannen of een plan voor de andere gronden uit te tekenen, men het de sociale huisvestingsmaatschappijen wel bijzonder moeilijk maakt. Men legt een zware administratieve last op om over te gaan tot het ontwikkelen van die gronden.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

■

Vraag om uitleg van de heer Ivan Sabbe tot de heer Philippe Muyters, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, over stedenbouwkundig meldingsplichtige en vrijgestelde handelingen

De voorzitter: De heer Sabbe heeft het woord.

De heer Ivan Sabbe: Voorzitter, minister, bedankt dat ik mijn vraag mag stellen. Het is niet altijd evident om vragen te mogen stellen. Het heeft wat voeten in de aarde gehad om deze vraag te stellen. Het heeft ermee te maken dat ze in de media is geweest. De commissievoorzitter heeft meermaals mijn klaagzang moeten aanhoren om deze vraag gesteld te krijgen.

Minister, u wilt tegen de zomer alle vergunningen voor vrijstaande bijgebouwen afschaffen, zolang het totaal aan bebouwde oppervlakte niet meer is dan 40 vierkante meter. Men zou dan vrijgesteld zijn van een vergunning, enkel een meldingsplicht volstaat. Om deze vergunningsvrijstelling in de praktijk te kunnen brengen, dienen twee ontwerpbesluiten te worden aangenomen: de wijziging van het bestaande Vrijstellingenbesluit en het nieuwe besluit over de meldingsplichtige handelingen.

De Vlaamse Regering is van plan om het Vrijstellingenbesluit – het besluit dat bepaalt voor welke handelingen geen stedenbouwkundige vergunning moet worden aangevraagd – inhoudelijk uit te breiden en wil de lijst van vrijgestelde werken op een andere manier ordenen. Het afschaffen van de vergunningsplicht voor vrijstaande gebouwen van maximaal 40 vierkante meter is een zaak, maar ook niet-overdekte constructies bij een woning zouden tot maximaal 80 vierkante meter zonder vergunning kunnen worden gebouwd. Ik zou hierover graag wat duidelijkheid hebben.

Uiteraard zijn er nog verschillende randvoorwaarden van toepassing – de bouwhoogte mag de 3 meter niet overschrijden, men moet tot 3 meter van de perceelgrens blijven in de zijtuin en 1 meter van de perceelgrens in de achtertuin – en een gemeente kan ook regelgeving goedkeuren die vrijgestelde werken toch onderwerpt aan een meldingsplicht.

Vlamingen hebben een baksteen in de maag. Ze zijn benieuwd naar wat er allemaal zal gebeuren en hoe dit in zijn werk zal gaan. Als ik het goed begrepen heb, zal de gemeente de regels voor de meldingsplicht vastleggen, maar toch staat er in het ontwerpbesluit dat bijgebouwen aan een woongebouw tot 40 vierkante meter slechts meldingsplichtig zijn en niet meer dan dat. De meldingsplicht dient wel aan verschillende randvoorwaarden te voldoen. De gemeente kan ook regelgeving goedkeuren die meldingsplichtige werken alsnog vergunningsplichtig maakt. Dat maakt het een beetje ambigu. Wat wordt het nu: vergunningsvrij of toch nog een achterpoort via de gemeente om het vergunningsplichtig te maken?

Minister, door uw communicatie in Het Laatste Nieuws van 3 april werd bij de burger de indruk gewekt dat de plaatsing van tuinhuizen of zwembaden in alle situaties vrijgesteld is en dat niet meer naar de stedenbouwkundige voorschriften moet worden gekeken. Het is een schot voor de boeg, want de regelgeving is in feite nog niet goedgekeurd. Het doet me wat denken aan aankondigingspolitiek: 'Er is goed nieuws en we gaan werken aan.' De inhoud juich ik toe, maar het is delicaat om het aan te kondigen alsof het 'a piece of cake' zou zijn. Vlaanderen kennende, zal het wel wat meer voeten in de aarde hebben dan wat men nu laat verstaan.

De Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten heeft in haar advies geconcludeerd dat het begrippenkader van beide ontwerpen van besluit onvoldoende gedefinieerd is en het Vrijstellingenbesluit en het meldingsbesluit onvoldoende op elkaar afgestemd zijn. Ze hebben dat op 27 april laten weten. Wat hen betreft, is er dus nog werk aan de winkel.

Minister, welke procedure moet nog worden doorlopen opdat de vermelde ontwerpen van besluit kunnen worden goedgekeurd door de Vlaamse Regering? Welke partijen wilt u consulteren of moeten nog worden geconsulteerd voor advies? Wanneer zal de regelgeving met betrekking tot de stedenbouwkundig meldingsplichtige en vrijgestelde handelingen definitief zijn? Ik had ook graag duidelijkheid over de afgrenzing tussen de Vlaamse verantwoordelijkheid en de gemeentelijke. Welke communicatieacties zult u nemen om de desbetreffende regelgeving in begrijpelijke taal en vooral met de nodige nuancering uiteen te zetten? Geldt het ook voor landbouwgebied, voor parkgebied? Hoe zal het aantal vierkante meter exact worden berekend? Zullen de bestaande bijgebouwen meetellen? Gaat het enkel over overdekte constructies? Tellen niet-overdekte constructies ook mee? Worden vrijstaande gebouwen of bijgebouwen die aan het hoofdgebouw plakken maar niet intern bereikbaar zijn, ook in aanmerking genomen?

De voorzitter: De heer Van Mechelen heeft het woord.

De heer Dirk Van Mechelen: Voorzitter, de meldingsplicht was een belangrijk onderdeel van de nieuwe codex, waarbij er, naast vergunningsplichtige werken en werken vrijgesteld van vergunning, een nieuwe categorie van werken is ingevoerd. De essentie van de melding is dat het lokale bestuur – het gemeentebestuur – weet dat er een constructie wordt opgericht zodat die automatisch in het vergunningenregister wordt opgenomen zodat er zich bij vervreemding geen problemen kunnen stellen. Dat gebeurde soms wel eens. We kennen er voorbeelden van.

Over de timing heb ik een vraag gesteld, naar aanleiding van het in werking treden van het decreet. Minister, toen hebt u me geantwoord dat het 1 april 2010 zou zijn. Zoals ik vreesde, is dat een aprilgrap geworden. Wel is er op 3 april de mededeling geweest dat dit eraan komt. U bent niet de eerste die dat meemaakt. Ik weet er alles van. Toen ging dat over zonnepanelen en een vrijstelling van bouwvergunning voor het plaatsen van die zonnepanelen. Daar zitten we ook altijd met de problematiek van de goedgekeurde verkavelingen, die natuurlijk eigen verkavelingsvoorschriften hebben die blijven gelden.

Misschien was die communicatie toch wat ongelukkig, omdat de eerste mensen al langskwamen bij de gemeentebesturen om dit aan te vragen of in te dienen. Daarom houd ik dit betoog. Maak er werk van: het is dringend. Is het advies van de Raad van State ondertussen binnen en hoe ziet dat eruit?

De voorzitter: Minister Muylers heeft het woord.

Minister Philippe Muylers: Voorzitter, de Vlaamse Regering heeft op 2 april de twee door mij voorgelegde ontwerpen principieel aanvaard, met het oog op advies door de Raad van State. Dat advies is net binnen. Het ziet er goed uit, maar geef de administratie en het kabinet de kans om aanpassingen uit te voeren waar dat nodig is. Op het eerste gezicht lijkt dit echter geen aanleiding te geven tot fundamentele wijzigingen.

Om ons te verzekeren van het nodige draagvlak hebben we er op 2 april voor gekozen om nog heel wat adviezen in te winnen. Het gaat over adviezen van de Vlaamse administraties en een aantal stakeholders, zoals de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG), de Orde van Architecten, beroepsverenigingen en het bouwbedrijf, met de Vlaamse Confederatie Bouw (VCB) en de Bouwunie. We hebben ondertussen een twaalftal adviezen gekregen, naast dat van de Raad van State. Ik denk dat ze nu allemaal binnen zijn. We zijn dus niet meer aan het wachten op bijkomende adviezen. We zijn die aan het inventariseren en verwerken, met de bedoeling die twee besluiten eerstdaags opnieuw op de agenda van de Vlaamse Regering te zetten.

Mijnheer Sabbe, ik ben het met u eens: hierover moet zeer goed worden gecommuniceerd. Dit staat dicht bij de mensen. Ik zal mijn administratie zeker de opdracht geven om daarover een gedifferentieerde communicatie op te zetten, gericht op een breed publiek, maar ook op de professionals en de gemeentelijke ambtenaren ruimtelijke ordening. Ik ben geen communicatiespecialist: ik zal dit dus vragen aan de mensen die dat kunnen. Dit zal echter wellicht gebeuren via folders, publicaties, de website en andere media. U hebt gelijk. Dit kan niet zomaar. Er zijn voorwaarden en dat moet duidelijk worden gemaakt.

Tot slot hebt u schriftelijk gevraagd hoe het aantal vierkante meters exact zou worden bepaald. Eigenlijk wou ik u daarop antwoorden dat men de lengte met de breedte moet vermenigvuldigen, maar dat was waarschijnlijk niet wat u bedoelde. U hebt dat nu mondeling wat verduidelijkt. Als er constructies op het terrein aanwezig zijn, zullen die moeten worden meegeteld. Anders belanden we in een situatie waarin mensen elk jaar opnieuw voor datzelfde aantal vierkante meters op het eigen tuinperceel bijgebouwen kunnen plaatsen. Dat is niet de bedoeling.

De heer Ivan Sabbe: Hoe zult u dat concreet doen?

Minister Philippe Muyters: Daarin zal mee worden voorzien in de instructies. U hebt de VVSG genoemd. We hebben twaalf adviezen binnen. We zullen concreet maken wat concreet moet worden gemaakt. Tot nu toe zien we echter dat de essentie overeind blijft, zeker bij de Raad van State. Ik hoop dat ik dat nu snel aan de Vlaamse Regering kan voorleggen, om dit af te ronden.

De voorzitter: De heer Sabbe heeft het woord.

De heer Ivan Sabbe: Ik wil even ingaan op wat de heer Van Mechelen heeft gezegd. Is dit dan telkens gekoppeld aan een meldingsplicht of niet? In welke timing voorziet u voor de omzetting? Hebt u een zicht op een concrete datum? Zal dit gelden voor zowel woon- als landbouwgebied, of geldt het enkel voor woongebied?

De voorzitter: De heer Van Mechelen heeft het woord.

De heer Dirk Van Mechelen: Mijnheer Sabbe, voor alle duidelijkheid, sommige zaken zijn vrijgesteld van een bouwvergunning. Die moeten dus niet worden gemeld. Sommige zaken zijn vergunningsplichtig en moeten worden aangevraagd. Er zijn een aantal zaken die worden gemeld, waardoor ze kunnen worden geregistreerd.

Minister, u had het over twaalf adviezen. Ik vind het hierbij betrekken van een aantal stakeholders trouwens een zeer goed initiatief. Dit is immers zeer ingrijpend. Voorzitter, sinds de wet houdende de stedenbouw van 1962 is dit een van de meest markante stappen die we hebben gezet. We hebben er trouwens ook heel lang over gediscussieerd. Dit is een uniek instrument, maar we moeten er ook correct mee beginnen. Ons voorstel kwam er destijds op neer dat we bescheiden moesten beginnen en dat vervolgens zouden uitbreiden. De enige bedoeling was om op termijn woningen in een goedgekeurde verkaveling via een melding te kunnen registreren, zodat de administratieve last voor zowel aanvrager als gemeentebesturen met 15 à 30 percent zou kunnen worden verminderd.

Minister, mijn enige vraag betrof de timing. U zegt dit zo snel mogelijk te zullen doen, maar ik neem aan dat dit nog voor het reces kan worden goedgekeurd. Het lijkt me niet slecht dat u een nieuwe datum prikt, zodat ook de gemeentebesturen zich daarop kunnen richten. Ik verkies dat u dan zegt dat het 1 september zal zijn. Dan weten we waar we aan toe zijn en dan kunnen we daar ook op mikken.

De voorzitter: De heer Peeters heeft het woord.

De heer Dirk Peeters: Minister, het is toch zo dat men dit gaat doen met respect voor, bijvoorbeeld, de bouwvrije tuinstroken? Anders krijgen we daar de poespas die we kennen in die verkavelingen. Bij de communicatie moet erover worden gewaakt dat dit duidelijk is.

Minister Philippe Muyters: De heer Sabbe heeft dat al naar voren gebracht. Als u het bekijkt, zult u zien dat dit erin staat. Wat de timing betreft, is wat de heer Van Mechelen heeft gezegd, heel belangrijk. We moeten dat draagvlak hebben. We moeten er ook voor zorgen dat ook de steden en gemeenten daar klaar voor zijn. Ik zal dit zo snel mogelijk doen, maar in overleg met hen. Wanneer ik dit opnieuw voorleg aan de Vlaamse Regering, zal ik bekijken wat het meest haalbaar is. Is dat 1 september of nog voor de vakantie? Hoe sneller, hoe liever, maar met een draagvlak bij de gemeenten. We zullen het voorleggen aan de Vlaamse Regering na overleg met onder andere de VVSG.

De heer Ivan Sabbe: Bedankt voor het antwoord op onze vragen, minister. De rode draad is: een juiste communicatie en de nodige administratieve duidelijkheid zodat het omzetbaar is zonder te ingrijpende wijzigingen aan de ruimtelijke ordening. Daarop hebt u voldoende geantwoord, minister.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

■

Vraag om uitleg van de heer Lode Ceyskens tot de heer Philippe Muyters, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, over de afstemming van EPB-attesten met as-buittattesten

De voorzitter: De heer Ceyskens heeft het woord.

De heer Lode Ceyskens: Minister, ik wil voortborduren op een vraag die ik op 6 mei 2010 heb gesteld aan minister Van den Bossche over de energieprestatieregelgeving. Sinds 1 november 2008 heeft Vlaanderen zich ingeschreven in die Europese richtlijn, die ervoor moet zorgen dat kopers altijd geïnformeerd zijn over de energieprestaties van het pand dat ze willen kopen door middel van een energieprestatiecertificaat (EPC). De attestatie wordt bovendien vergezeld van een aantal adviezen van de energiedeskundige over hoe kopers voor het pand een hogere energieprestatie kunnen realiseren. Het is dus een belangrijke aanduiding over de energievriendelijkheid van een woning, en een objectieve en onafhankelijke beantwoording van deze vraag is essentieel. De cijfers die enkele dagen geleden werden vrijgegeven over het gemiddelde Vlaamse energieverbruik, bevestigen dat dit een belangrijk document is.

Minister, ik wil er vandaag het as-buittattest bij betrekken. Dat hebben we ook in het leven geroepen om de koper te beschermen. De bedoeling is dat de koper perfect geïnformeerd is of de woning volledig conform de vergunning gebouwd is. Dat moet een antwoord bieden op problemen op dat vlak die vandaag nog te vaak opduiken. Het zijn twee documenten die de koper moeten beschermen. Omwille van de inperking van de administratieve last doet het Vlaams regeerakkoord terecht de suggestie om te onderzoeken of dat as-buittattest kan worden geïntegreerd in het EPC.

Op mijn vraag antwoordde minister Van den Bossche letterlijk: “Het Vlaams Energieagentschap (VEA) heeft inderdaad deelgenomen aan een overleg met Ruimtelijke Ordening met betrekking tot de koppeling van het as-buittattest aan de opmaak van de EPB-aangifte

(energieprestatie en binnenklimaat) bij werken die vergunningsplichtig zijn. Het as-builtattest is een attest waarbij verklaard wordt dat de constructie of het gebouwencomplex niet of slechts marginaal afwijkt van de plannen die het voorwerp uitmaken van de stedenbouwkundige vergunning of melding. Voor de integratieoefening wordt dan ook in eerste instantie gekeken naar het EPC voor nieuwbouw, dat wordt afgeleid uit de EPB-aangifte.

Aangezien er geen energetische aspecten in het as-builtattest worden opgenomen, is de bruikbaarheid voor het opstellen van een EPC voor bestaande woningen op dit moment nogal beperkt. Afhankelijk van de definitieve inhoud van het as-builtattest zou het wel kunnen worden aanvaard als bewijsstuk bij de opmaak van het EPC voor bestaande woningen. Op dit moment mag de energiedeskundige onder bepaalde omstandigheden al gebruik maken van de plannen van de woning, maar hij dient natuurlijk nog steeds te controleren of de afmetingen die vermeld worden, ook overeenstemmen met de werkelijkheid. Een combinatie van de aanwezigheid van plannen en een as-builtattest zou dat werk natuurlijk enorm kunnen vergemakkelijken.”

Ik stel vast door die laatste zin dat minister Van den Bossche het vooral bekijkt door de bril van het VEA. Dat is uiteraard ook haar bevoegdheid. Maar het lijkt me ook belangrijk om te kijken naar de eigenaren en de beperking van de administratieve last voor eigenaar en koper.

Minister, hoe zit het met de voorbereidingen door u en uw administratie om dat nieuwe as-builtattest uit te werken? Kunt u al toelichten hoe u uitvoering wilt geven aan het regeerakkoord wat betreft de integratie van EPB en as-builtattest, en hoe staat u tegenover die integratie?

De voorzitter: De heer Van Mechelen heeft het woord.

De heer Dirk Van Mechelen: We zijn uiteraard 100 percent voorstander van integratie en administratieve vereenvoudiging.

We moeten wel de finaliteit van de twee attesten voor ogen houden. Het as-builtattest had twee doelstellingen. De eerste is preventief. Bezin eer je begint. Wijzig je plannen niet terwijl je bouwt of je komt in de moeilijkheden. Of vraag anders snel een aanpassing via een regularisatievergunning. Zo neemt de architect op de werf een sterke positie in ten opzichte van de bouwheer en de aannemer. Ten tweede was het de bedoeling dat, op het moment dat de bouw af is en het as-builtattest wordt afgeleverd, het juiste gecertificeerde plan in het vergunningenregister terechtkomt. Dat is nadien de basis voor verkoop.

Het EPC zal volgens mij net gebruik moeten maken van het as-builtattest omdat je op die manier exact weet welke constructie is gerealiseerd. Zo kun je de energiewaarde perfect berekenen. Het zou een cascade kunnen zijn waarbij het EPC voortbouwt op het as-builtattest om tot een geïntegreerd document te komen. Het is een mooie uitdaging voor de regering om hiernaar te streven. Dat is in het belang van eenieder die met een dergelijk project bezig is op het terrein.

De voorzitter: De heer Vandaele heeft het woord.

De heer Wilfried Vandaele: Veel spelers in het veld verwachten heel wat van dat as-builtattest. Ik zie ook dat de lokale besturen met de billen toe dat attest afwachten omdat het waarschijnlijk een vrij grote administratieve last zal meebrengen. Ik weet niet hoe we dat met elkaar gaan verzoenen.

Hoe langer ik ernaar kijk, hoe meer bij mij de vraag rijst of het allemaal wel uitvoerbaar is op een efficiënte en doenbare manier met name voor de lokale besturen en binnen het decreet zoals het hier nu ligt. Ik ben er zeker geen voorstander van om constant decreten te wijzigen, want we merken ook aan het reparatiedecreet bij de codex dat zoiets niet simpel is, maar misschien is het in dit geval niet te vermijden. Ik weet het niet, we moeten het misschien eens bekijken.

De voorzitter: De heer Sabbe heeft het woord.

De heer Ivan Sabbe: Er is toch een bekommernis over de administratieve rompslomp, ook voor iemand die het initiatief neemt om te bouwen. We hebben het er hier in de plenaire vergadering permanent over de ‘verrommeling’ van Vlaanderen en over het verminderen van de administratieve rompslomp. We spreken hier nu in de eerste plaats over het EPB-attest en vanaf een bepaald bedrag is er ook de werfcoördinatie. Er zijn dus al heel wat zaken die afkomen op iemand die bouwt. Als we nog iets anders willen doen, kunnen we maar beter bekijken waarin we het kunnen integreren of optimaliseren zonder een bijkomend instrumentarium te creëren waardoor de initiatiefnemer van een bouwproject opnieuw een bijkomende administratieve formaliteit te vervullen heeft. Daarover moet Vlaanderen zeker waken en we moeten de daad bij het woord voegen.

De voorzitter: Minister Muylers heeft het woord.

Minister Philippe Muylers: Voorzitter, ik deel natuurlijk de bezorgdheid over de nood aan rechtszekerheid voor kandidaat-kopers, dat is vanzelfsprekend. Het spreekt ook voor zich dat ik me houd aan het regeerakkoord en dat ik zal onderzoeken hoe het as-builtattest en het energieprestatiecertificaat (EPC) tot één instrument kunnen worden beperkt. Het streven naar rechtszekerheid voor de burger enerzijds en naar een coherent en eenvoudig instrumentarium anderzijds zijn ook voor mij de uitgangspunten bij het uitwerken van het as-builtattest.

De vraag die we ons wel moeten durven stellen, is in hoeverre het bestaand decretaal kader verenigbaar is met die doelstellingen. De heer Vandaele wees hier ook al op. Bij de totstandkoming van het ontwerp van besluit onder de vorige Vlaamse Regering, is gebleken dat er nog heel wat inhoudelijke discussies bleven bestaan. Ik kom hier verder in mijn antwoord op terug. Ook blijkt uit de nota's bij het ontwerp van besluit dat de invoering van het attest heel wat administratieve lasten met zich mee zal brengen.

Het aantal attesten gekoppeld aan bouwwerken alleen al, wordt op geraamd op 25.000 à 35.000 op jaarbasis in een eerste fase. Als ook de vastgoedtransacties een attestering zouden moeten krijgen, komen hier nog eens 50.000 attesten bij op jaarbasis, al zou dit laatste cijfer snel kunnen dalen na de invoering. Dat is niet min en betekent niet alleen veel meer werk voor de attesterende instanties, maar ook voor de overheid en niet het minst voor de lokale besturen. We moeten ons daar bewust van zijn en ons minstens de vraag durven te stellen of dit verenigbaar is met de twee uitgangspunten die ik schetste en die ook werden onderschreven in deze commissie.

Het is niet zonder reden dat er sprake was van een gefaseerde inwerkingtreding van het instrument. In het ontwerp van besluit dat onder de vorige Vlaamse Regering tot stand kwam, werd voorzien in twee fases. Een eerste fase zou op 1 juni 2010 gelden voor bouwwerken waar de medewerking van een architect verplicht is. Vanaf 1 juni 2012 zou dit worden uitgebreid naar overdrachten van constructies. Vanaf diezelfde datum zou het attest ook vrijwillig kunnen worden aangevraagd.

Ik vind het positief dat er binnen het parlement aandacht is voor het as-builtattest, en ik vind het goed dat er ruimte is voor debat en ik kom zeker terug op de inhoudelijke discussie over het as-builtattest.

De koppeling met het EPC is een van de mogelijke elementen van discussie. Uit het antwoord van mijn collega Van den Bossche blijkt duidelijk dat dit vooral voor nieuwbouwwoningen potenties biedt, maar dat het voor bestaande woningen moeilijker ligt. Zo begrijp ik het antwoord van minister Van den Bossche toch. Ik blijf erbij dat we een maximale integratie van beide instrumenten moeten nastreven, maar de analyse van mijn collega lijkt me correct. Er zijn echter nog tal van andere fundamentele vragen die een ruimer debat verdienen. Zoals ik eerder aangaf, zijn de administratieve lasten die het instrument creëert, niet min. We moeten dus een antwoord hebben op die vragen vooraleer we hiermee verder gaan.

Ik schets een aantal van de discussiepunten. De Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed (SARO) uitte fundamentele vragen bij het instrument bij de

totstandkoming van het decreet. Veel van die vragen zijn oplosbaar via het uitvoeringsbesluit, maar tegelijk heeft de SARO gewezen op de nood aan administratieve vereenvoudiging. De SARO achtte het ook mogelijk dat het as-builtattest zou worden geïntegreerd met het EPC maar ook met het woonconformiteitsattest, het bodemattest en dergelijke. De SARO had ook vragen bij het begrip ‘marginale afwijking’.

Wat die marginale afwijking betreft, zou een afstemming daarvan op de vrijgestelde handelingen, een goede zaak zijn. Het decretaal kader laat dit echter momenteel niet toe en strookt dus niet met de doelstellingen inzake een coherent en eenvoudig instrumentarium. Het is wenselijk dat we hierover in deze commissie een debat voeren.

De SARO stelde ook dat het opstellen van as-builtattesten voor bestaande woningen die worden verbouwd of overgedragen, ertoe zal leiden dat heel wat bouwovertradingen uit de jaren 70, 80 en 90 zullen worden vastgesteld. Het gaat dan om zaken die vaak gedepenaliseerd zijn of verjaard. Ik geloof dat we ons de vraag moeten durven te stellen of dat wel de bedoeling is en of dit de rechtszekerheid van de burger dient.

Ook vanuit de sector van de architecten werden vragen gesteld bij het instrument. Uit de signalen die ik vanuit die hoek krijg, wordt de invoering van het instrument daar niet bepaald op gejuich onthaald.

In het ontwerp van besluit wordt onder meer bepaald dat architecten van rechtswege erkend worden om as-builtattesten af te leveren. Dat roept echter vragen op over de afstemming tussen het as-builtattest en het EPC. Het is niet noodzakelijk zo dat architecten een erkenning hebben voor het afleveren van beide attesten. De vraag is ook of we het aantal attesterende instanties niet veeleer moeten beperken om de kwaliteit van de afgeleverde attesten te kunnen bewaken. Dat lijkt me meer in het belang van de burger te zijn.

Gelet op de bijkomende werklast die het instrument met zich meebrengt voor de validerende overheid, zal het niemand in deze commissie verwonderen dat ook de lokale besturen bedenkingen maken bij het as-builtattest. Die overheden zijn een belangrijke partner in het verhaal en feitelijk kunnen we zeggen dat het systeem staat of valt met de medewerking van steden en gemeenten.

Ik wens wel te onderstrepen dat de VVSG ook de potenties van het as-builtattest inziet. De VVSG suggereert om de invoering te koppelen aan het beschikken over een plannen- en vergunningenregister. Vooral die laatste koppeling biedt mogelijkheden en kan leiden tot een soepele validatie en uitwisseling van gegevens tussen aanvrager en de attesterende en validerende instantie.

Als we het hebben over de afstemming tussen EPC en as-builtattest, kunnen we niet om de vaststelling heen dat een as-builtattest door de gemeente wordt gevalideerd en een EPC niet. Ook hier is afstemming gewenst.

Hiermee geloof ik te hebben aangetoond dat een debat over de invulling van het instrument aan de orde is. Vooral de afstemming tussen het Vrijstellingenbesluit en de invulling van het begrip ‘marginale afwijking’ lijkt me een te bewandelen piste. Ik sluit niet uit dat hiervoor een decretaal initiatief nodig zal zijn, willen we de doelstellingen inzake rechtszekerheid en vereenvoudiging waarmaken. Ik ben bereid om naar de conclusies van de commissie te luisteren en het instrument verder vorm te geven in overleg met het parlement. Indien het debat tot de conclusie leidt dat het decretaal kader moet worden bijgestuurd, zal ik het parlementaire initiatief steunen, voor zover het rekening houdt met de hoger gestelde doelstellingen. Indien de commissie van oordeel is dat we verder moeten werken binnen het bestaande decretaal kader, dan zal ik een besluit in die zin verder opmaken in overleg met de betrokken actoren.

De voorzitter: De heer Ceysens heeft het woord.

De heer Lode Ceysens: Minister, ik ben vooral blij dat u begonnen bent met te zeggen dat het as-buittattest een instrument is om de rechtszekerheid van de koper te beschermen. We spreken hier ook over nieuwbouw en over een stok achter de deur op dat vlak, maar het is uiteindelijk ook de rechtszekerheid van de koper die we hiermee beschermen. Ik kijk reikhalzend uit naar het debat over het as-buittattest in deze commissie. We moeten dat debat inderdaad ten gronde voeren.

Ik wil nog eens terugkomen op de integratie van EPC en as-buittattest voor bestaande woningen. Volgens mij ligt daar ook wel degelijk een opportuniteit. Het as-buittattest is er precies voor de rechtszekerheid van de koper, maar EPC ook. Dat is bijna zoals het kopen van een auto. Dan weet men op voorhand wat het verbruik van de wagen zal zijn. Het gaat dus twee keer om de bescherming van de koper. En twee keer zal er een specialist ter plaatse moeten komen. Voor het as-buittattest zal een specialist moeten kijken of de muren en ramen wel zijn zoals ze op de plannen staan en dergelijke meer. De man of vrouw die het EPC aflevert, moet ook ter plaatse komen en zal de woning ook moeten inventariseren. Er moet toch een mogelijkheid zijn om dat door een en dezelfde persoon te laten doen en dat te integreren.

De voorzitter: De heer Van Mechelen heeft het woord.

De heer Dirk Van Mechelen: Ik heb met belangstelling naar een aantal kritische bedenkingen geluisterd, maar als je het verslag van de commissiewerkzaamheden leest, zul je daar zowel vragen als antwoorden op krijgen.

Een gemeente die zich vandaag au sérieux neemt, werkt keihard aan een goedgekeurd vergunningenregister. Ik teken iedere dag, ook vanmorgen nog, attesten voor notarissen die dienstig zijn voor de verkoop. De essentie van het verhaal is: al wat we in een vergunningenregister stoppen, namelijk een goedgekeurd plan, moet ook beantwoorden aan de realiteit of leidt nadien tot heel grote moeilijkheden.

Heel wat gemeentebesturen zuchten en kreunen dat ze de vergunningenregisters moeten opstellen, terwijl ik me afvraag hoe het anno 2010 mogelijk is dat je niet weet welke vergunningen je in 1980 of 1990 hebt afgeleverd. We zijn die inhaalbeweging aan het doen. We weten allemaal dat het bloed, zweet en tranen kost, maar de essentie is nu dat wat in dat vergunningenregister zit en dat er letterlijk met ‘one press on the button’ uit komt, ook datgene is wat er staat. De enige manier om dat te realiseren, is dat as-buittattest. Als je morgen tien attesten kunt samenklutsen, ben ik daar vragende partij voor. Dat zal echter geen gemakkelijke oefening zijn.

Ik begrijp uit het antwoord van de minister dat het niet op 1 juni in werking zal treden zoals decretaal is bepaald. Er zullen dus sowieso aanpassingen moeten gebeuren.

De voorzitter: De heer Vandaele heeft het woord.

De heer Wilfried Vandaele: Het antwoord van de minister sterkt mij in het vermoeden dat het zomaar invoeren van het as-buittattest op dit moment geen administratieve vereenvoudiging zal worden, maar net veel nieuwe vragen zal oproepen en misschien ook nieuwe valkuilen zal graven.

We moeten toch eens overwegen of een decretaal initiatief of een aanpassing nodig is. De minister heeft zelf een aantal van die problemen gesignaleerd. Velen van ons hebben zelf ook met de praktijk te maken. Wat met die oude bouwovertradingen? Laten we die buiten beschouwing? Dat is natuurlijk het gemakkelijkste. Hoe gaan we om met het begrip ‘marginale afwijking’? Hoe verhoudt zich dat dan tot die vrijgestelde handelingen? Er is ook het begrip ‘hoofdzakelijk vergund’ en dergelijke meer. Dat soort dingen dreigt als een boemerang op ons af te komen.

De voorzitter: De heer Sabbe heeft het woord.

De heer Ivan Sabbe: Ik kan ten dele bijtreden wat de heer Van Mechelen zegt over het feit dat elke gemeente moet werken aan zijn vergunningenregister en dat je het er met een druk op de knop uit moet kunnen laten rollen. Maar daarnaast mag onze bekommernis om die administratieve vereenvoudiging echt geen dode letter blijven. We moeten daar niet alleen over spreken, we moeten daar ook iets aan doen.

De vraag van de heer Ceyskens ging over het bouwen van een huis. Het gaat hier niet over spitstechnologische gebouwen, maar over eenvoudige gebouwen. Dat betekent dat het as-builtattest, de energieprestatieattestering enzovoort effectief door een en dezelfde persoon in één attest kan worden gegoten, precies omdat het hier niet gaat over iets met een enorme complexiteit en moeilijkheidsgraad. Daarom moeten we er met zijn allen naar streven om die vereenvoudiging nu in één beweging door te trekken. Als er bijkomende vragen en attesteringen zijn, mag dat in een vereenvoudigingsbeweging geen bijkomende lasten met zich meebrengen, noch voor de koper, noch voor de verkoper, noch voor de gebruiker of de terbeschikkingsteller. Dat is essentieel. Daar moeten we echt werk van maken.

De voorzitter: De heer Ceyskens heeft het woord.

De heer Lode Ceyskens: Ik kijk vooral uit naar het debat over het as-builtattest. Ik hoor bij diegenen die dat attest niet in twijfel trekken. Het zal een heel nuttig instrument zijn. We moeten wel verduidelijken op welke manier daarmee wordt omgegaan. Tegelijkertijd moeten de marginale afwijkingen in hetzelfde plan worden geregulariseerd zodat er niet nog eens een extra administratieve molen in gang moet worden gezet.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

■