

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2008-2009

3 maart 2009

ONTWERP VAN DECREET

betreffende het grond- en pandenbeleid

VERSLAG

**namens de Commissie voor Leefmilieu en Natuur, Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid
en Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door de heren Patrick De Klerck en Leo Pieters**

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Patrick Lachaert.

Vaste leden:

de heren Pieter Huybrechts, Leo Pieters, Stefaan Sintobin,
mevrouw Marleen Van den Eynde, de heer Frans Wymeersch;
de heer Lode Ceysens, de dames Tinne Rombouts, Joke
Schauvliege, de heer Jan Verfaillie;
de heren Karlos Callens, Patrick De Klerck, Patrick
Lachaert;
de heren Jos Bex, Bart Martens, André Van Nieuwkerke.

Plaatsvervangers:

mevrouw Agnes Bruyninckx, de heren Felix Strackx, Wim
Van Dijck, mevrouw Gerda Van Steenberge;
de heren Jos De Meyer, Erik Matthijs, Frans Peeters, Johan
Sauwens;
de dames Stern Demeulenaere, Hilde Eeckhout, Dominique
Guns;
de heren Ludo Sannen, Joris Vandenbroucke, Jo Vermeulen.

Toegevoegde leden:

de heer Rudi Daems;
de heer Jan Peumans.

Zie:

2012 (2008-2009)

- Nr. 1: Ontwerp van decreet + Erratum
- Nr. 2: Amendementen
- Nr. 3: Verslag
- Nr. 4: Amendementen

INHOUD

	Blz.
I. Toelichtingen	5
1. Toelichting door de heer Dirk Van Mechelen, Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening	5
1.1. Een afzonderlijk ontwerp van decreet	5
1.2. Grond- en pandenbeleidsplanning	6
1.3. Missie	7
1.4. Activeringsbeleid	7
1.4.1. Gronden.....	7
1.4.2. Panden.....	10
1.4.3. Besluit.....	13
1.5. Wonen in eigen streek	13
1.6. Kapitaalschadecompensatie	15
1.7. Slotopmerking	15
2. Toelichting door de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering.....	16
2.1. De aanleiding van dit decreet	16
2.2. Nulmeting.....	17
2.3. Bindend sociaal objectief	17
2.3.1. Gemeentelijk objectief sociale huurwoningen	17
2.3.2. Objectief sociale koopwoningen.....	18
2.3.3. Objectief sociale kavels	19
2.3.4. Normen en sociale lasten	19
2.4. Bescheiden woonaanbod.....	20
2.5. Kruispuntendatabank Betaalbaar Wonen	21
2.6. Wijzigingen Vlaamse Wooncode	22
2.7. Algemene bevindingen	22
II. Algemene bespreking.....	23
1. Algemene standpunten en opmerkingen van de leden	23
2. Antwoorden van de ministers.....	28
2.1. Antwoord van heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering.....	28
2.2. Antwoord van de heer Dirk Van Mechelen, Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening	30
2.3. De verenigbaarheid met de Europese regels	31
2.3.1. Inleiding.....	32

2.3.2. Dienstenrichtlijn	32
2.3.3. Staatssteun.....	35
III. Artikelsgewijze bespreking.....	37
IV. Eindstemming.....	62
Tekst aangenomen door de commissie	63
Bijlage bij het ontwerp van decreet	125

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Leefmilieu en Natuur, Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid en Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed besprak op 15, 22, 28 en 29 januari en 5, 12 en 19 februari 2009 het ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

Het ontwerp van decreet werd gelijktijdig behandeld met drie andere ontwerpen van decreet, met name het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (*Parl. St. VI. Parl. 2008-09, nr. 2011/1*), het ontwerp van decreet houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut (*Parl. St. VI. Parl. 2008-09, nr. 2021/1*) en de aan de commissie toegewezen hoofdstukken van het ontwerp van decreet houdende wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning tot afstemming van de aanvraagprocedures van de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning en het decreet van 22 december 2006 houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en tot invoering van een energieprestatiecertificaat en tot wijziging van artikel 22 van het REG-decreet (*Parl. St. VI. Parl. 2008-09, nr. 2013/1*).

De commissie hield op 22, 28 en 29 januari 2009 gezamenlijke hoorzittingen over deze vier ontwerpen van decreet. Daarover wordt verslag uitgebracht in *Parl. St. VI. Parl. 2008-09, nr. 2011/4*. Na de hoorzittingen werden de vier ontwerpen van decreet afzonderlijk behandeld.

I. TOELICHTINGEN

1. Toelichting door de heer Dirk Van Mechelen, Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

1.1. Een afzonderlijk ontwerp van decreet

De heer *Dirk Van Mechelen*, Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening, stelde bij de bespreking van het ontwerp van decreet

op de ruimtelijke ordening (*Parl. St. VI. Parl. 2008-09, nr. 2011/1*) reeds vast dat er in het voorbije decennium erg diverse decretale en reglementaire initiatieven zijn genomen op het vlak van het grond- en pandenbeleid. Specifieke maatregelen en instrumenten van grond- en pandenbeleid zijn onder meer opgenomen in de bestaande decreetgeving en reglementering inzake de ruimtelijke ordening, de huisvesting, de bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen en het archeologisch patrimonium, de bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, gebouwen en woningen, de Grondenbank, de Vlaamse voorkeurechten en dergelijke meer.

Met het ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid poogt hij een aantal van de bestaande instrumenten te verfijnen en samen te brengen. Het ontwerp beoogt dus voor het eerst de samenstelling van een handzame codex voor het grond- en pandenbeleid. Die oefening kan echter nooit meteen en plotsklaps volledig zijn. Het ontwerp omvat daarom een codificatiemachtiging die toelaat om geleidelijk te evolueren naar een volwaardig en volledig Vlaams grond- en pandenwetboek.

De ontwerpteksten beperken zich uiteraard niet tot het verzamelen en verbeteren van bestaande maatregelen. Er wordt ook een nieuw instrumentarium uitgedacht en ontwikkeld. De minister ziet immers belangrijke nieuwe uitdagingen voor het grond- en pandenbeleid.

In verschillende beleidsteksten is onder meer reeds verklaard dat bijkomende ingrepen nodig zijn ter vrijwaring van het recht op betaalbaar wonen. Minister Van Mechelen verwijst daarbij zowel naar het regeerakkoord (Regeringsverklaring van de Vlaamse Regering, *Parl. St. VI. Parl. 2004, nr. 31/1*) als naar het voorstel van resolutie betreffende de beschikbaarheid van betaalbare bouwgronden van de heren Patrick Lachaert en Bart Martens en de dames Veerle Heeren, Caroline Gennez, Dominique Guns en Joke Schauvliege (*Parl. St. VI. Parl. 2006-07, nr. 1012/1*).

Een andere uitdaging voor het grond- en pandenbeleid ligt in de slingerbeweging tussen actief en faciliterend grondbeleid.

Bij actief grond- en pandenbeleid treedt de overheid zelf op als koper, ontwikkelaar en verkoper. Publieke doelen voor groen, water, infrastructuur en in speci-

fieke gevallen ook woningbouw kunnen een actief grond- en pandenbeleid vereisen. De ruimte voor actief grond- en pandenbeleid is het afgelopen decennium echter flink afgenomen door de actieve rol die particuliere marktpartijen zijn gaan spelen. Een nadeel van actief grond- en pandenbeleid is ook het gevaar dat de overheid te veel vanuit winst oogmerk en te weinig vanuit beleidsinhoudelijke doelstellingen gaat opereren.

Dat nadeel is samen met de trend naar een grotere rol van particuliere partijen en publiek-private samenwerking (pps) een belangrijke reden om het instrumentarium voor faciliterend grond- en pandenbeleid te versterken. Faciliterend grond- en pandenbeleid heeft betrekking op het indirect beïnvloeden van het grond- en pandengebruik, door middel van regelgeving, vergunningen of correcte afspraken.

De bestaande instrumenten voor faciliterend grond- en pandenbeleid zijn echter onvoldoende om veel publieke doelen te realiseren. Zeker de lokale besturen hebben slechts beperkte wettelijke instrumenten tot hun beschikking. Het ontwerp van decreet omvat een scala aan maatregelen die toelaten om via faciliterend beleid publieke doelen te realiseren. De minister denkt bijvoorbeeld aan de nieuwe ‘sociale’ lasten die aan vergunningen kunnen worden verbonden met het oog op de realisatie van sociale woongelegenheden.

Minister Van Mechelen merkt op dat de ‘gezonde mix’ van bestaande en nieuwe maatregelen perfect aansluit bij het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RVS). Het RVS stelt: “Het grond- en pandenbeleid moet onderbouwd zijn met innovatieve en doeltreffende instrumenten. Het grond- en pandenbeleid en de instrumenten moeten een volwaardige decretale onderbouwing krijgen (naast de over diverse wetgevingen verspreide partiële regelingen) en een verdere uitwerking via uitvoeringsbesluiten. Dit impliceert dat het grond- en pandenbeleid op een planmatige wijze wordt benaderd. Grond- en pandenbeleid moet vertrekken vanuit een visie, moet strategische doelstellingen formuleren die zowel algemeen als gebiedsgericht (bijvoorbeeld voor probleemgebieden) kunnen zijn en aan de strategische doelstellingen beleidseffecten verbinden. In functie van het bereiken van de beleidseffecten, moeten de nodige initiatieven worden ontplooid en moeten de bestaande instrumenten worden bijgesteld en nieuwe instrumenten ontwikkeld”.

Het ontwerp van decreet staat los van het ontwerp van decreet op de ruimtelijke ordening (DRO), ook

al zijn er nogal wat kruisverwijzingen. Het is onwenselijk om de verschillende noden van het grond- en pandenbeleid in te vullen via ettelijke aanpassingen en aanvullingen bij het DRO. Dat zou het decreet onleesbaar maken. Men mag ook niet uit het oog verliezen dat de bijzondere wetgever van 8 augustus 1980 het grond- en pandenbeleid als een apart bevoegdheidsitem heeft beschouwd, naast de stedenbouw en de ruimtelijke ordening.

De keuze voor een apart ontwerp van decreet kan ten slotte de visibiliteit van het grond- en pandenbeleid verhogen.

Het ontwerp van decreet omvat zeven boeken. De heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering zal boek 4 inleiden, met name het onderdeel ‘betaalbaar wonen’. Minister Keulen zal ook de wijzigingen aan de Vlaamse Wooncode belichten die daarmee verband houden en die worden ingebracht via boek 7. Ten slotte zal hij stilstaan bij het regeringsamendement omtrent een genuanceerde inwerkingtreding van de nieuwe lasten inzake sociale huisvesting. Het advies van de Raad van State over dat regeringsamendement wordt eerstdaags verwacht.

Minister Van Mechelen zelf bespreekt de overige clusters van het ontwerp van decreet. Hij stipt vooraf nog aan dat het ontwerp van decreet vergezeld wordt door een ontwerp van decreet op de gebruikersschade bij groene bestemmingswijzigingen (*Parl. St. VI. Parl. 2008-09, nr. 2021/1*), dat reeds door de minister-president werd toegelicht in de commissie.

1.2. Grond- en pandenbeleidsplanning

Het ontwerp van decreet legt de basis voor een Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen, aldus de minister. Dat plan is een strategische nota op hoofdlijnen. Het heeft dezelfde tijdshorizon als het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Het Grond- en pandenbeleidsplan bevat in een eerste onderdeel alle relevante informatie omtrent de werking van de grond- en pandenmarkt, vastgestelde knelpunten, het gevoerde grond- en pandenbeleid en de bestaande regelgeving.

In een tweede onderdeel wordt een visie gepresenteerd op het grond- en pandenbeleid; tevens worden er beleidskeuzen gemaakt ten aanzien van het

instrumentarium. Daarmee schetst het plan voor de komende jaren een kader voor het grond- en pandenbeleid. De nadere uitwerking van de beleidskeuzen vindt plaats in separate (regelgevings)trajecten.

In het derde deel van het plan wordt aangegeven wat er wanneer moet gebeuren om de beleidskeuzes uit te voeren. Dat actieprogramma zal worden geïntegreerd in de ruimtelijke structuurplanning, zodanig dat een voldoende mate van publieke inspraak en betrokkenheid van gemeenten en provincies kan worden gewaarborgd. In de op 12 december 2008 principieel door de Vlaamse Regering goedgekeurde actualisatie en gedeeltelijke herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zijn reeds een aantal belangrijke aspecten van de ontwerpen van decreet doorgetrokken in de structuurplanning.

Het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen kan in functie van lokale noden worden verfijnd en uitgewerkt via lokale grond- en pandenbeleidsplanning. Die facultatieve lokale planning wordt geïntegreerd in de lokale structuurplannen of uitgewerkt in eigenstandige grond- en pandenbeleidsplannen.

1.3. Missie

De algemene doelstellingen van het grond- en pandenbeleid worden in het ontwerp van decreet duidelijk verankerd. De doelstellingen omvatten ondermeer de activering van gronden en panden, het ruimtelijk bevorderen van sociale cohesie en een rechtvaardige verdeling van de gevolgen van bestemmingsvoorschriften over overheid, eigenaars en gebruikers.

Elk van deze doelstellingen komt terug in de drie clusters die de minister toelicht. Een eerste cluster heeft betrekking op een totaalpakket op het vlak van het activeringsbeleid. Een tweede cluster omvat waarborgen voor het zogenaamde ‘wonen in eigen streek’ en aldus voor een zekere sociale cohesie. Een derde cluster bevat passende compensaties voor eigenaars van geregistreerde landbouwpercelen die getroffen worden door groene bestemmingswijzigingen.

1.4. Activeringsbeleid

Het ontwerp van decreet biedt een gereedschapskist van stimuli en bindende maatregelen om ‘slapende’ gronden en panden te activeren. Daarbij wordt het beleidsmatige principe van ‘eerst stimuleren en pas

sanctioneren wanneer de incentives niets opleveren of onvoldoende renderen’ gehanteerd.

1.4.1. Gronden

De minister bespreekt eerst de activering van gronden.

Stimuli

Omtrent het stimuleren van de activering van gronden zijn in het recente verleden reeds belangrijke fiscale inspanningen geleverd. De minister denkt aan de regel van het klein beschrijf. Bij aankoop van een bouwgrond wordt weliswaar het gebruikelijke tarief van 10 percent geheven, maar de helft van dat registratierecht wordt terugbetaald indien men op die grond een bescheiden woning opricht. Hij denkt ook aan het abattement dat wordt gegeven aan de kopers van een eerste en enige woning in Vlaanderen, of van een voor een woning bestemde bouwgrond. Het abattement impliceert dat men geen registratierechten moet betalen op de eerste 15.000 euro van de aankoopssom.

Het Vlaams Parlement keurde recent nog een bijabattement goed. Wie via een hypothecaire lening zijn eerste en enige woning of een voor een woning bestemde bouwgrond koopt, kan een bijkomende vermindering krijgen van 1000 euro op de te betalen registratierechten. De Vlaamse decreetgever heeft ten slotte verlaagde schenkingsrechten ingevoerd voor de schenking van bouwgronden om het doorgeven van ongebruikte bouwgronden tussen generaties te stimuleren.

De bestaande stimuli voor de activering van gronden worden aangevuld door het ontwerp van decreet, dat voorziet in een vlottere aansnijdbaarheid van woonuitbreidingsgebieden. De woonuitbreidingsgebieden zijn reservezones van het woongebied. Dit betekent dat een aanvraag voor een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning in dergelijk gebied normaal gesproken zal worden geweigerd en de bebouwing van het woonuitbreidingsgebied niet mogelijk is. In woonuitbreidingsgebieden kan vandaag enkel rechtstreeks een stedenbouwkundige vergunning worden afgegeven als een gemeentelijk plan bestaat of als een verkaveling vergund is. De enige uitzonderingen hierop zijn vergunningen voor groepswoningbouw of voor restpercelen. In andere gevallen is dus eerst een ordeningsbeslissing nodig, via een globale verkave-

ling of via een bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

De atlas van woonuitbreidingsgebieden is vandaag reeds een hulpmiddel bij het beslissingsproces over dat plan of die globale verkaveling. Als de atlas een gebied als ‘te ontwikkelen’ beschouwt, wordt er vanuit beleidsmatig oogpunt als het ware groen licht gegeven voor het plan of de verkaveling. De bestendige deputatie van de provincie kan voor gebieden die als ‘verder te onderzoeken’ zijn aangeduid (de ‘grijze gebieden’) een principieel akkoord afleveren, maar enkel op vraag van de gemeente. Die regeling wordt nu aangevuld en verfijnd vanuit de principes van het regeerakkoord, dat stipuleert: “De sociale huisvestingsmaatschappijen moeten hun grondreserve in woonuitbreidingsgebied aansnijden. Er is een studie beschikbaar over welke gronden op korte termijn kunnen worden bebouwd. Ze houdt rekening met hun ligging, de watertoets, de afstand tot een woonkern. De aansnijding van deze zones moet kunnen verlopen via een vereenvoudigde en versnelde procedure”.

Het Vlaamse regeerakkoord stelt vervolgens, in een tweede beweging, dat alle gemeenten, en ook private partners, de kans moeten krijgen, via vereenvoudigde procedures, woonuitbreidingsgebieden aan te snijden.

Hoe wordt dit nu concreet ingevuld?

Ten eerste: wat sociale woonorganisaties betreft, wordt bepaald dat zij voor projecten in woonuitbreidingsgebied steeds een vergunning krijgen, voor zover de betrokken gronden palen aan woongebied. De gronden mogen wel niet gelegen zijn in de overstroomingsgebieden, aangeduid op de plannen van aanleg. Zij mogen ook niet belast zijn door een bouwverbod in het kader van het Duinendecreet. Voorts moet het project in overeenstemming zijn met de regelgeving op de speciale beschermingszones. Uiteraard moeten de loutere inrichtingsaspecten van het woonproject stroken met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening.

Indien aan de genoemde voorwaarden is voldaan, moet aan de sociale woonorganisaties een vergunning worden verleend. Die regeling kan worden verantwoord vanuit de imminente noden aan extra sociale woningen en kavels, waardoor het vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt weinig verantwoordbaar is om een strikt reserveringsbeleid aan te houden.

Ten tweede: wat andere actoren betreft, blijven de huidige ontwikkelingsmogelijkheden conform het Inrichtingsbesluit van 28 december 1972 van kracht. Het gaat hier concreet over de mogelijkheden voor groepswooningbouw en op restpercelen. Ook wordt de figuur van het principieel akkoord aangepast, versoepeld en versterkt. Er wordt bepaald dat elke aanvrager van een vergunning de deputatie om het uitbrengen van een principieel akkoord kan verzoecken. Dit in tegenstelling tot vandaag, waar enkel de gemeente een dergelijke aanvraag kan indienen. Daarenboven wordt het principieel akkoord gemodelleerd naar de figuur van het planologisch attest. Dat betekent dat een vergunning kan worden afgeleverd, als het akkoord is verkregen.

Indien een principieel akkoord werd afgeleverd, is de gemeente verplicht om binnen het jaar een voorontwerp van bestemmingsplan op te maken.

Ten derde: er komt een duidelijke regel over de aansnijdbaarheid van woonuitbreidingsgebieden via een bestemmingsplan, buiten het geval van een concrete vergunningaanvraag. Die planmatige aansnijding is mogelijk indien bij het plan een toelichtingsnota wordt gevoegd waarin de aansnijding in het licht van een gemeentelijke beleidsvisie wordt geduid. Die beleidsvisie dient te bestaan uit een prioriteitenbepaling en een fasering met betrekking tot het ontwikkelen van de bijkomende ruimte voor woningbouw. Minister Van Mechelen vindt het evident dat de atlas van woonuitbreidingsgebieden hier een informatieve rol kan blijven spelen.

Sancties

Wat gebeurt er indien overheden of private actoren blijven stilzitten en valabele gronden blijven ‘slapen’? Het ontwerp van decreet voorziet in dat geval in redelijke maar doeltreffende sancties: het activeringstoezicht en de activeringsheffing.

De figuur van het activeringstoezicht vertrekt vanuit de logica dat op de publieke sector in ruime zin een belangrijke zorgplicht rust om de eigen onbebouwde gronden en kavels te activeren. Publieke initiatiefnemers hebben immers een voorbeeldfunctie in het ondersteunen van de steunbehoevende doelgroepen op de woningmarkt. De slapende bouwgronden van de publieke actoren moeten bijgevolg prioritair ingezet worden voor de verwezenlijking van die doelstelling. De overheid in ruime zin beschikt daarenboven over ruim 8000 ha onbebouwde percelen in woon- en

woonuitbreidingsgebieden. Een activeringsbeleid kan in dat kader een belangrijk aantal nieuwe, doelgroepengerichte woonmogelijkheden genereren.

Het ontwerp van decreet verankert daarom het principe van het reeds aangehaalde voorstel van resolutie inzake betaalbaar wonen: gemeenten moeten samen met de andere publieke actoren op hun grondgebied afspraken maken die ertoe leiden dat minimaal 25 percent van de realiseerbare onbebouwde bouwgronden en kavels die eigendom zijn van de publieke sector binnen een gemeente, worden bestemd voor een sociaal woonaanbod. Aan de gemeenten moet een voldoende zeggingskracht worden verleend; zij zijn immers de regisseurs van het overleg over de implementatie van de 25 percentnorm.

Indien men vaststelt dat een gemeente op termijn haar sociaal objectief niet behaalt, moet daarom kunnen worden ingegrepen; stilzittende publieke actoren moeten kunnen worden aangespoord. Minister Keulen zal de invulling van die gemeentelijke sociale huisvestingsobjectieven nader toelichten. Indien dus het sociaal objectief niet behaald wordt, kan de Vlaamse Regering publieke actoren die de gemaakte afspraken niet honoreren, aanmanen om hun onbebouwde bouwgronden of kavels te activeren. Die bouwgronden of kavels moeten uiteraard realiseerbaar zijn. Het ontwerp van decreet omschrijft in dat verband de precieze gevallen waarin bouwgronden en kavels niet kunnen worden bebouwd, bijvoorbeeld omdat de grond rechtstreeks dienstig is voor de uitoefening van de taak van het betrokken bestuur, ingericht is als collectieve voorziening of sorteert onder lopende planningsprocessen.

Een aangemaande publieke actor wordt in staat gesteld om aan de Vlaamse Regering een rechtvaardigingsbesluit over te maken. Een dergelijk rechtvaardigingsbesluit kan diverse inhouden hebben. Het bestuur kan onderbouwen dat ten onrechte geen rekening wordt gehouden met het feit dat zijn bouwgronden of kavels niet realiseerbaar zijn. Het is ook mogelijk dat het bestuur verschoningsgronden zoals een ingrijpende reorganisatie inroept en op een aanmerkelijke en gemotiveerde manier aangeeft hoe binnen een redelijke termijn aan de gemaakte afspraken zal worden voldaan.

Indien aangemaande publieke actoren geen gepast rechtvaardigingsbesluit voorleggen, legt de Vlaamse Regering hun een dwingende activeringsplicht op. Bij niet-naleving van een opgelegde plicht tot active-

ring kan de hogere overheid bestaande vormen van dwangtoezicht aanwenden. Dat betekent meestal concreet dat de Vlaamse overheid in de plaats kan treden van de publieke actor; de Vlaamse overheid oefent dan rechtstreeks de eigen bevoegdheden van dat gedecentraliseerd bestuur uit. De Vlaamse Regering kan dan bijvoorbeeld een goed verkopen, waarbij in de koopovereenkomst duidelijk wordt gestipuleerd dat de koper het goed zal bebouwen; de koopprijs wordt teruggestort aan de betrokken nalatige overheidsinstantie. Evengoed kan bijvoorbeeld een opstalrecht worden verleend aan een sociale woonorganisatie met het oogmerk het onroerend goed voor woningbouw te bestemmen.

Naast het activeringstoezicht komt er ook een activeringsheffing. Die heffing gaat terug op de bestaande figuur van de facultatieve gemeentelijke heffing op onbebouwde terreinen. De heffing wordt nu verfijnd en bijgesteld.

Ten eerste: de gemeenten krijgen meer mogelijkheden om maatwerk te leveren. Het ontwerp van decreet omvat enkel nog 'modelbepalingen', bijvoorbeeld op het vlak van vrijstellingen. De gemeenten kunnen van dat model afwijken of aanvullende bepalingen aannemen.

Dat strookt met de vraag van de gemeenten naar een volwaardige invulling van het subsidiariteitsbeginsel. Die werkwijze komt ook tegemoet aan de bedenkingen van de afdeling Wetgeving van de Raad van State. De Raad van State oordeelde immers dat rekening moet worden gehouden met het feit dat de gewesten slechts via een beroep op de impliciete bevoegdheden kunnen raken aan de gemeentelijke belastingautonomie. Gemeenten die vandaag reeds over een heffingsreglement beschikken, kunnen dus perfect de huidige systematiek aanhouden en moeten geen aanpassingen doorvoeren.

Ten tweede: om de effectiviteit van de heffing te bewaken en te versterken, bepaalt het ontwerp van decreet wel minimale heffingsbedragen. Hier gaat het om bindende bepalingen waarvan niet kan worden afgeweken. Indien de activeringsheffing wordt vastgesteld op een bedrag per strekkende meter lengte van de bouwgrond of kavel palende aan de openbare weg, bedraagt de heffing ten minste 12,50 euro per strekkende meter. Indien de activeringsheffing wordt vastgesteld op een bedrag per vierkante meter oppervlakte van de bouwgrond of kavel, bedraagt de heffing ten minste 0,25 euro per vierkante meter. In elk

geval geldt een minimale aanslag van 125 euro per bouwgrond of kavel. Dat bedrag is vandaag reeds ingeschreven in de omzendbrief Gemeentefiscaliteit van 14 juli 2004.

Ten derde: een andere uitzondering op het suppletief karakter van de decretale bepalingen, is gelegen in de verplichting om een heffing in te voeren wanneer het bouwpotentieel binnen de gemeente ‘onder de maat blijft’ ten opzichte van de woonbehoefte in de gemeente. Elke gemeente moet halfjaarlijks de spanning meten tussen de woonbehoefte en het bouwpotentieel. Zolang voor de woonbehoefte geen wetenschappelijk prognosemodel is vastgesteld, geldt de woonbehoefteberekening zoals deze wordt voorgeschreven door de structuurplanning. Zodra op drie opeenvolgende metingen vastgesteld wordt dat de woningbehoefte groter is dan het bouwpotentieel, is sprake van een ‘structureel onderaanbod’. De activeringsheffing wordt in dat geval verplicht opgelegd. In andere gevallen blijft de heffing haar facultatief karakter behouden.

Bij een vastgesteld structureel onderaanbod wordt de verplichte heffing op een getrapte manier ingevoerd. In eerste instantie zal een verplichte activeringsheffing op onbebouwde kavels gelden; de verplichte heffing geldt vanaf het eerstvolgende kalenderjaar na de laatste meting. In tweede instantie wordt de activeringsheffing ook verplicht ten aanzien van onbebouwde bouwgronden, maar enkel indien in het tweede en derde jaar van de verplichte activeringsheffing opnieuw een structureel onderaanbod wordt vastgesteld.

1.4.2. Panden

Tot hier schetste minister Van Mechelen in een notendop de activeringsmaatregelen voor gronden. Het ontwerp van decreet omvat ook erg belangrijke verfijnde en nieuwe maatregelen voor de activering van panden. In feite kan het ontwerp van decreet voor een stuk als een draaiboek voor stedelijke vernieuwing worden beschouwd, aldus de minister.

Stimuli

In eerste instantie worden twee innovatieve fiscale maatregelen uitgewerkt: de belastingvermindering voor renovatieovereenkomsten en het abattement voor de overdracht van onbenutte bedrijfsruimten,

gebouwen of woningen die als hoofdverblijfplaats zullen worden gebruikt.

Het ontwerp van decreet schrijft een belangrijke belastingvermindering in ten bate van kredietverstrekkers bij zogenaamde ‘renovatieovereenkomsten’; dat zijn kredietovereenkomsten tussen particuliere kredietgevers en kredietnemers waarvan de oorzaak gelegen is in de renovatie van een goed dat voor ten hoogste vier jaar als leegstaand, verwaarloosd, ongeschikt of onbewoonbaar is geregistreerd. De renovatie moet gericht zijn op de bestemming tot hoofdverblijfplaats van ten minste één van de kredietnemers.

De kredietgever bij de renovatieovereenkomst, geniet gedurende ten hoogste acht jaar een jaarlijkse vermindering op de personenbelasting, overeenkomstig een systematiek die voor een groot deel geënt is op het voorbeeld van de zogenaamde ‘winwinlening’. De belastingvermindering bedraagt 2,5 procent van het rekenkundig gemiddelde van alle ter beschikking gestelde bedragen op 1 januari en 31 december van het belastbare tijdperk. Voor 2009 wordt enkel gekeken naar de op 31 december uitstaande bedragen. Er geldt een maximale vermindering van 625 euro per jaar.

De ratio van deze belastingvermindering is dubbel, zegt minister Van Mechelen. Enerzijds is het wenselijk om een fiscale stimulus te geven opdat particulieren leningen zouden toestaan aan weinig vermogende personen die via renovatie voor zichzelf woongelegenheden wensen te creëren. Anderzijds is de renovatie op zich uiteraard ook een belangrijke doelstelling van de maatregel; het gaat immers om onroerende goederen die leegstaan of ongeschikt, onbewoonbaar of verwaarloosd zijn.

In de budgettaire fiches bij het ontwerp van decreet is het theoretische toepassingsgebied van de maatregel realistisch geraamd op 20.660 panden.

Het hergebruik van nog renoveerbare panden die vandaag niet worden benut, wordt ook gestimuleerd door een abattement voor de overdracht van panden die voor ten hoogste vier jaar geregistreerd zijn als leegstaand, verwaarloosd, ongeschikt of onbewoonbaar. Het gaat dus mogelijk opnieuw om ruim 20.000 panden. Voorwaarde is dat het aangekochte goed tot hoofdverblijfplaats wordt aangewend binnen de twee jaar na de aankoop. Het doet er niet toe of de koper

zelf of iemand anders het goed als hoofdverblijfplaats betreft.

Iemand die een geregistreerd pand koopt, kan concreet genieten van een abattement van 30.000 euro. Dat komt neer op een fiscaal voordeel van 3000 euro of, bij het zogenaamd klein beschrijf, 1500 euro. Het voordeel is combineerbaar met het abattement ten bate van de kopers van een eerste en enige woning of een voor een woning bestemde bouwgrond, en ook met het bij-abattement voor personen die deze eerste woning of bouwgrond via een hypothecaire lening afbetalen. Ook een combinatie met de belastingvermindering voor renovatieovereenkomsten is denkbaar.

Rekenwerk levert bij de normale heffingsvoet van 10 percent het volgende op. Het bestaande abattement voor de aankoop van een eerste en enige woning impliceert een voordeel van 1500 euro. Indien de aankoop gebeurt via een hypothecaire lening, komt er een surplus van 1000 euro. Gaat het om een geregistreerd pand, dan levert het nieuwe abattement 3000 euro extra op. Gecumuleerd maakt dat 5500 euro uit. Indien vader of moeder bijspringen via een renovatielening, dan krijgt hij of zij ook een voordeel in de vorm van een vermindering op de personenbelasting.

Het nieuwe abattement betekent dus, al dan niet in combinatie met andere maatregelen, een belangrijke stimulus voor het renoveren van onroerende goederen die leegstaan of ongeschikt, onbewoonbaar of verwaarloosd zijn en voor het wegwerken van ruimtelijke ‘kankerplekken’.

Een nieuwe, niet-fiscale stimulus voor de activering van panden bestaat uit de gesubsidieerde activeringsprojecten.

Tot en met het begrotingsjaar 2016 zal de subsidiëring zich richten op grootschalige renovatie- en reconversieprojecten. Dus projecten die in belangrijke mate betrekking hebben op de wedergeschiedmaking van ongeschikte, onbewoonbare of verwaarloosde gebouwen, woningen of bedrijfsruimten, die vervolgens als bescheiden of sociaal woonaanbod ter beschikking worden gesteld. Het is de bedoeling dat de Vlaamse Regering bij de uitwerking van selectie- en beoordelingscriteria voor projecten in stedelijke omgevingen de klemtoon legt op inbreiding. Door voorrang te geven aan het bebouwen van percelen in bestaande woonwijken en in de bebouwde kom, kan de groei

van het autoverkeer in de hand worden gehouden, blijven kosten voor nutsvoorzieningen beheersbaar en wordt de laatste open ruimte gespaard.

In het ontwerp van decreet op de ruimtelijke ordening wordt bepaald dat de middelen voor de subsidiëring van activeringsprojecten in eerste instantie gegenereerd worden door de netto-opbrengsten van de planbatenheffing.

Bij de grote steden leeft een belangrijke vraag naar een bijkomend instrumentarium voor stadsvernieuwingsprojecten. Het ontwerp van decreet geeft de gemeenteraden van de grootsteden, de regionale steden en de provinciale steden de mogelijkheid om buiten het kader van het decreet Ruimtelijke Ordening (DRO) zones af te bakenen waar een voorkeurecht zal gelden ten bate van stadsvernieuwingsprojecten. Het moet gaan om totaalprojecten die verschillende functies omvatten en die uitmonden in structurele ingrepen. De projecten moeten enerzijds betrekking hebben op wonen, winkelen, recreëren en werken en anderzijds op de inrichting van het publieke domein en de groene ruimten. Aan de projecten moet een deugdelijke analyse ten grondslag liggen. Zij moeten tot stand komen in samenspraak met de buurtbewoners en maatschappelijke groepen.

Voor dergelijke projecten kunnen dus ‘voorkeurechtzones’ worden afgebakend na een openbaar onderzoek. Het recht van voorkeurecht vervalt indien het niet wordt uitgeoefend binnen een termijn van zes jaar, te rekenen vanaf de datum waarop definitief over de afbakening van de zone is beslist. Zes jaar is de normale doorlooptijd van een substantieel stadsvernieuwingsproject.

Minister Van Mechelen merkt in dat verband op dat het ontwerp van decreet tot wijziging van het decreet Ruimtelijke Ordening ook voorziet in een aanpassing van de voorkeurechtenregeling van het DRO, en dat uiteraard voor alle gemeenten. De voorkeurechtenregeling van het DRO houdt in dat een ruimtelijk uitvoeringsplan een voorkeurecht kan stipuleren ten bate van bepaalde publieke actoren; het voorkeurecht moet worden uitgeoefend ter verwezenlijking van het RUP.

Dat recht van voorkeurecht geldt slechts gedurende een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de inwerkingtreding van het RUP. Vele lokale besturen zijn voorstander van het verlengen van die vervaltermijn, om zo de werkbaarheid van dat instrument te verhogen.

Om die reden voorziet het ontwerp van decreet op de ruimtelijke ordening in de eenmalige verlengbaarheid van het voorkooprecht, voor een extra termijn van vijf jaar. Over de verlenging wordt beslist door de Vlaamse Regering, de provincieraad of de gemeenteraad naargelang het om een gewestelijk, een provinciaal dan wel een gemeentelijk RUP gaat.

Sancties

Naast een stimuleringsbeleid wordt ook voor de activering van panden in passende sancties voorzien.

Het ontwerp van decreet voorziet meer bepaald in een vergemeentelijking van de leegstandsheffing op gebouwen en woningen. In de vorige regeerperiode werden reeds voorstellen in die zin ontwikkeld. De minister verwijst naar het voorstel van decreet van de heer Patrick Lachaert houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 (*Parl. St. VI. Parl. 2003-04, nr. 2146/1*).

De leegstandsheffing op bedrijfsruimten wordt gecontinueerd conform de bestaande systematiek van het decreet van 19 april 1995. Het Vlaamse Gewest blijft ook instaan voor de heffing op ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde gebouwen en/of woningen, een en ander op grond van het programmadecreet van 22 december 1995.

Minister Van Mechelen ziet drie redenen om de leegstandsheffing op gebouwen en woningen op het niveau van de gemeente te leggen. Ten eerste: men kan niet ontkennen dat de gewestelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen aanleiding heeft gegeven tot tal van juridische bezwaren en bezwaarschriften, in het bijzonder op het vlak van de 'feitelijke gegevens eigen aan de zaak' die moeten uitmaken of er al dan niet sprake is van leegstand in relatie tot de bestemming van de woning en in het geval van langdurige renovatiewerkzaamheden.

Die problematiek stelt zich in veel mindere mate ten aanzien van de leegstandsheffing op bedrijfsgebouwen of op ongeschikte of onbewoonbaar verklaarde gebouwen of woningen; daarvoor zijn geëigende gewestelijke controlemechanismen voorhanden. Gemeenten hebben echter onmiddellijk zicht op de realiteitswaarde van de aangedragen oorzaken voor de leegstand van gebouwen en woningen.

Ten tweede: men heeft het sinds enkele jaren over de regisseursrol van de gemeenten inzake het lokale

woonbeleid. De leegstandsheffing op gebouwen en woningen is daarbij een cruciaal instrument in het woonbeleid en woonkwaliteitsbeleid. Het departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO) heeft berekend dat ongeveer tienduizend woningen reeds langdurig leeg staan. Een doeltreffend hergebruik van deze panden zou op eenvoudige wijze tot bijkomende woongelegenheden kunnen leiden. Vanuit een bestuurlijke logica is het aangewezen dat de instrumenten om te werken aan een beter lokaal woonbeleid 'in één hand' verenigd zijn.

Ten derde: een veelgehoorde kritiek is het feit dat het de lokale besturen aan middelen ontbreekt om een effectief lokaal huisvestingsbeleid te voeren. De voorgestane systematiek houdt in dat de opbrengsten van de heffing rechtstreeks aan de gemeenten toekomen en als dusdanig voor het gemeentelijke woonbeleid aangewend kunnen worden.

De gemeentelijke leegstandsheffing wordt ingevoerd vanaf 1 januari 2010. Het gaat om een facultatieve heffing. Elke gemeente zal echter moeten beschikken over een register van leegstaande gebouwen en woningen. Dat is immers een erg belangrijk monitorinstrument voor het pandenbeleid.

De gemeenteraden worden decretaal gemachtigd tot het instellen van een leegstandsheffing op gebouwen en woningen die zijn opgenomen in het leegstandsregister. Er worden ook een aantal modelbepalingen van suppletieve aard decretaal vastgelegd, in het bijzonder op het vlak van de vrijstellingenregeling. Het werken met een decretaal model waarvan de gemeenten kunnen afwijken, strookt met vragen vanuit de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) om een volwaardige invulling van het subsidiariteitsbeginsel.

Het suppletief karakter van het ontwerp van decreet komt ook tegemoet aan de opmerkingen van de afdeling Wetgeving van de Raad van State bij het ontwerp van decreet en bij een eerdere poging in de vorige legislatuur om de heffing op het gemeentelijk niveau te leggen. De Raad van State oordeelt, samengevat, dat de gewesten slechts via een beroep op de impliciete bevoegdheden kunnen raken aan de gemeentelijke belastingautonomie, zelfs in gevallen waarin de gewesten de gemeenten moeten machtigen om fiscaal op te treden. Een dergelijke machtiging is nodig wanneer een heffing in belangrijke mate een extra-fiscaal doel nastreeft, zoals bij de leegstand.

Niet elke jurist is het eens met die stelling. De minister verwijst naar diverse geschriften van professor Miguel De Jonckheere van de Vrije Universiteit Brussel, die uitgaan van een bevoegdheid van de decreetgever om de speelruimte van de gemeentelijke belastingen te omschrijven. In 2002 antwoordde de federale vice-eerste minister, bevoegd voor de begroting, dat “de bevoegdheid om uitzonderingen te bepalen op de gemeentelijke belastingbevoegdheid samenhangt met de algemene bevoegdheid inzake lokale besturen”. Die algemene bevoegdheid komt zoals geweten toe aan het gewest.

Het ontwerp van decreet zoekt echter de juridische controverse niet op, precies omdat dit een zo ruim mogelijke vrijheid voor gemeenten toelaat om het gemeentelijke heffingsreglement nauwgezet af te stemmen op lokale noden en eigenheden.

Vrijheid en maatwerk zijn belangrijk, meent de minister. Het ontwerp van decreet perkt de ruime vrijheidsgraden van de gemeenten slechts op twee punten in.

Ten eerste: bij de redactie van de ontwerp teksten is uitgegaan van een minimumbedrag voor volledige gebouwen en woonhuizen van 990 euro. Dat is het huidige minimumbedrag, voorgeschreven door het programmadecreet van 22 december 1995. Het minimumbedrag van 75 euro voor individuele kamers of studentenkamers is gelijk aan het minimale forfaitaire bedrag dat men vandaag vaststelt bij gemeenten die over een autonoom heffingsreglement beschikken. Voor overige woongelegenheden zoals een flat is een tussenliggend minimumbedrag van 300 euro vastgesteld.

De omschrijving van die minimumbedragen, voldoet aan de vereisten die gesteld worden voor de toepassing van de impliciete bevoegdheden. Het vaststellen van minimumbedragen is immers noodzakelijk om te voorkomen dat het normale verwachtingspatroon van rechtsonderhorigen zou worden geschokt door een plotse ontplooiing van te zeer uiteenlopende gemeentelijke initiatieven.

De bepaling van minimumbedragen heeft daarenboven slechts een marginale weerslag op het federale bevoegdheidsdomein, omdat de maatregel enkel betrekking heeft op gemeentelijke leegstandsheffingen, die een specifiek instrument binnen het gewestelijke grond- en pandenbeleid uitmaken. Er wordt met

andere woorden geen regeling getroffen die op generieke wijze aan alle gemeentelijke heffingen raakt.

De aangelegenheid leent zich tot slot tot een gedifferentieerde regeling, nu de leegstandsheffing specifiek gericht is op de stadsvernieuwing, waarvan de regeling door de bijzondere wetgever van 8 augustus 1980 specifiek aan de gewestdecreetgever is opgedragen. Daarenboven lokaliseert het voorwerp van de heffing zich duidelijk binnen het Vlaamse Gewest.

Ten tweede: wanneer een gemeente stilzit en de leegstand in de gemeente alarmerend hoog is, moet het Vlaamse Gewest kunnen optreden. Ook in dit geval is een beperkte inperking van de gemeentelijke vrijheidsgraden verantwoordt.

Het ontwerp van decreet bepaalt dat een gewestelijke leegstandsheffing kan worden geïnd wanneer de gemeente behoort tot de 10 procent gemeenten waar de leegstand het hoogst is en er een stijging van de gemiddelde leegstand merkbaar is. Uiteraard kan dat enkel in die gevallen waarin de gemeente zelf niet optreedt. De gewestelijke heffing kan voor het eerst in 2015 worden doorgevoerd.

1.4.3. Besluit

De minister rondt hier de bespreking van het activeeringsbeleid af. Het is zijn overtuiging dat een gerichte inzet van de diverse creatieve, ‘slimme’ maatregelen ertoe kan leiden dat onderbenutte gronden en panden versneld op de markt worden gebracht en effectief voor hun eigenlijke bestemming worden aangewend.

1.5. Wonen in eigen streek

Het is voor minister Van Mechelen een vaststaand feit dat de hoge grondprijs op sommige plaatsen in Vlaanderen aanleiding geeft tot sociale verdringing. Dat wil zeggen dat minder kapitaalkrachtige bevolkingsgroepen uit de markt worden geprijsd door de intrede van financieel sterkere bevolkingsgroepen uit andere gemeenten. De minder kapitaalkrachtige bevolkingsgroepen zijn niet alleen de sociaal zwakken maar ook vaak jonge gezinnen of alleenstaanden die veel uitgaven hebben, maar nog niet in staat zijn om voldoende kapitaal aan te leggen. Op die manier worden heel wat mensen gedwongen naar goedkopere

zones te trekken, waar ze op hun beurt weer druk uitoefenen op de lokale bevolking en op die manier een nieuwe sociale verdringing creëren.

Een hoge grondprijs gaat bijna altijd samen met een hoge migratiedruk. Beide zijn een uiting van een felle druk op woon- en bouwmarkt. De gemeenteoverschrijdende verhuisbewegingen binnen België zijn zeer groot in de rand van de grootstedelijke agglomeraties Gent, Antwerpen en Brussel. Dit is het meest uitgesproken in de Vlaamse Rand rond Brussel en ten zuiden van Leuven. Opmerkelijk is dat ook in de kustgemeenten deze migratiedruk groot is. Hier kan deze evolutie in belangrijke mate worden verklaard door op rust gestelde burgers die naar de kust trekken en daardoor de jongere gezinnen dreigen te verdringen.

Die grotere migratie-intensiteit leidt er automatisch toe dat de samenstelling van de bevolking in de getroffen gebieden sneller dan elders in Vlaanderen wijzigt, waardoor het sociale weefsel wordt aangetaast.

In dat kader voorziet het ontwerp van decreet in nuttige maatregelen in woonuitbreidingsgebieden die vandaag nog niet zijn omgezet naar woongebied. Minister Van Mechelen beklemtoont dat het gaat om woonuitbreidingsgebieden en niet om gebieden die vandaag reeds als woongebied zijn ingekleurd. Het gaat specifiek om woonuitbreidingsgebieden die gelegen zijn in die gemeenten met een hoge bouwgrondprijs en een hoge migratie-intensiteit. Die gemeenten worden opgelijst in een besluit, dat driejaarlijks wordt opgesteld en dat in het Belgisch Staatsblad wordt bekendgemaakt. Bij de bespreking van de artikelen zal de eerste lijst van gemeenten, op grond van metingen voor de periode 2005-2007, ter beschikking worden gesteld.

In de woonuitbreidingsgebieden – dus in die opgelijste gemeenten – geldt de voorwaarde dat gronden en daarop opgerichte constructies slechts worden overgedragen aan personen die volgens een provinciale beoordelingscommissie beschikken over een voldoende band met de gemeente. Die voorwaarde geldt ook indien de overgedragen goederen binnen een periode van twintig jaar nogmaals verder worden overgedragen. De vereiste band met de gemeente wordt voldoende ruim ingevuld. De criteria hebben niet enkel betrekking op wonen of werken; er is ook voorzien in een ruime restcategorie waarin zowel sociale, familiale, economische als maatschappelijke

overwegingen in aanmerking kunnen worden genomen.

De optie om de maatregel te beperken tot de woonuitbreidingsgebieden is ingegeven door het feit dat dit nog geen woonzones zijn en eigenaars er dus vandaag ook geen aanspraak kunnen maken op bouw- of ontwikkelingsrechten. De proportionaliteit van de maatregel blijkt ook uit het feit dat de woonuitbreidingsgebieden slechts een relatief klein deel van de totale woongebieden in Vlaanderen uitmaken. Het gaat in totaal om maximaal 16.000 à 17.000 ha woonuitbreidingsgebied in Vlaanderen ten opzichte van een totaal van meer dan 230.000 ha woongebied. Een klein gedeelte van woonuitbreidingsgebieden zal onder de toepassing van deze maatregel vallen.

De afdeling Wetgeving van de Raad van State heeft de proportionaliteit van de maatregel, en, ruimer, de verenigbaarheid van de maatregel met internationaalrechtelijke grondregelen bevestigd. De voorgestelde maatregel kadert immers in het grondrecht op wonen, zoals verankerd in artikel 23 van de Grondwet. De regeling voorkomt dat het recht op wonen in de eigen streek via diverse evoluties teniet wordt gedaan.

Bij de redactie van de maatregelen is vastgesteld dat in de as Halle-Vilvoorde-Asse bijna geen woonuitbreidingsgebieden meer voorhanden zijn. Die as scoort nochtans zeer hoog qua migratiegraad en qua grondprijzen. Daarvoor is een oplossing uitgewerkt aan de hand van volgende grote lijnen.

Het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse omvat de regel dat het aantal woonlagen van de woningen ten hoogste twee mag bedragen. Artikel 8, §2, laat echter toe dat op die regel planologische afwijkingen worden toegestaan. Als een gemeente in het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse nu voldoet aan de migratie- en grondprijscriteria, dan zal de ‘wonen in eigen streek’-regel gelden voor de overdracht van gronden en constructies die gevat worden door een dergelijke planologische afwijking. Die gronden en constructies kunnen dus slechts overgedragen worden aan personen met een voldoende band met de gemeente.

De overheid die de planologische afwijking toekent, kan die overdrachtsvoorwaarde echter ‘wegschrijven’. Dat kan als zij vaststelt dat in de betrokken gemeente toch voldoende woonuitbreidingsgebieden voorhanden zijn om de woonbehoeften van de lokale bevolking op te vangen.

1.6. Kapitaalschadecompensatie

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voorziet in de doelstelling dat 38.000 ha extra natuurgebied en 10.000 ha extra bosgebied zullen worden gerealiseerd. Die realisering zal logischerwijs vooral gebeuren door de omzetting van 'geel' (landbouwgebied) naar 'groen' (natuur en bos). Om die realisering te versnellen, is het wenselijk dat in een gewestelijke compensatie wordt voorzien voor de kapitaalschade die voortvloeit uit 'groene' planningsprocessen of publieke erfdienstbaarheden die de economische aanwending van landbouwgronden negatief beïnvloeden. Het gaat om een compensatie voor lasten die hoger zijn dan wat iedereen in het kader van de vrijwaring van de basismilieukwaliteit moet dragen.

In dat licht moet worden gewezen op de rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens: milieu-erfdienstbaarheden tot openbaar nut dienen aanleiding te geven tot een schadeloosstelling, als zij een fair evenwicht tussen de milieudoelstellingen van algemeen nut en het private eigendomsrecht doorbreken.

Het ontwerp van decreet tekent de facto drie verwante maar van elkaar te onderscheiden compensaties uit. Voor elk van die compensaties geldt dat het perceel opgenomen moet zijn in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van het Agentschap voor Landbouw en Visserij. Het moet telkens ook gaan om een perceel met een oppervlakte van ten minste een halve hectare of om een perceel dat behoort tot een groep van getroffen percelen van dezelfde eigenaar met een globale oppervlakte van ten minste een halve hectare.

De belangrijkste compensatie betreft de zogenaamde bestemmingswijzigingscompensatie; dat is een compensatie voor kapitaalschade die voortvloeit uit een bestemmingswijziging van landbouw naar groene bestemmingen.

Een andere compensatie vloeit niet voort uit een volledige bestemmingswijziging, maar uit nieuwe 'overdrukken' die tot een substantiële waardevermindering kunnen leiden. Het moet gaan om een nieuwe overdruk die nieuwe beschermingsvoorschriften inzake inrichting en beheer oplegt. De overdruk moet ook voorkomen op een decretale of reglementaire lijst. De vooropgestelde decretale overdrukken zijn deze die blijkens een vergelijkend onderzoek een zeer hoog beschermingsniveau van natuurwaarden inhouden. Het gaat om ecologisch waardevol agrarisch gebied of valleigebieden, overstromingsgebieden of reserva-

ten. De door de Vlaamse Regering aangewezen overdrukken zullen eenzelfde hoog beschermingsniveau moeten betreffen.

In specifieke gevallen kan de compensatie ook voortvloeien uit een beschikking waarbij in een agrarische zone een erfdienstbaarheid tot openbaar nut wordt opgelegd die meer economische beperkingen inhoudt dan redelijkerwijs in het algemeen belang en ter vrijwaring van de basismilieukwaliteit geduld moet worden.

Alle compensaties worden toegekend door de Vlaamse Landmaatschappij (VLM), op aanvraag.

Om ervoor te zorgen dat eigenaars geïnformeerd worden over de mogelijkheid om een compensatie te verkrijgen, bepaalt het ontwerp van decreet op de ruimtelijke ordening dat het bestemmingsplan dat aanleiding kan geven tot de compensatie, een register moet bevatten van de percelen waarvoor de vergoeding verschuldigd kan zijn.

Een compensatie bedraagt 80 procent van de berekende waardevermindering. Die berekening wordt opgedragen aan provinciale expertencommissies. De Vlaamse Regering kan marges en richtsnoeren bepalen voor de berekeningen, waarbij het de bedoeling moet zijn om een en ander zo goed als mogelijk te forfaitariseren. Die forfaitarisering zal uiteraard vooral mogelijk zijn bij duidelijke bestemmingswijzigingen van 'geel' naar 'groen'.

Alle compensaties zijn ten slotte subsidiair. Dat blijkt uit heel wat bepalingen van het ontwerp van decreet. Indien na het toekennen van een compensatie een onteigening wordt doorgevoerd, wordt de onteigeningsvergoeding bijvoorbeeld verminderd met het bedrag van de compensatie. Indien de door een compensatie gedekte waardevermindering gecompenseerd wordt via een ander kanaal, worden lopende betalingen bijvoorbeeld ook stopgezet en worden reeds betaalde tranches teruggevorderd.

De minister stelt dat naast de kapitaalschaderegeling ook een de gebruikersschaderegeling wordt voorgesteld. Daarvoor is een apart sectoraal ontwerp van decreet ingediend door de minister-president.

1.7. Slotopmerking

Gronden en panden zijn verbonden met emoties, stelt minister Van Mechelen. Gronden en panden zijn – afhankelijk van de bestemming – schaarse

goederen waarmee geld te verdienen valt. Tegelijkertijd is het gebruik van gronden en panden van groot belang voor de realisatie van publieke doelen. Op de vastgoedmarkt worden gronden en panden gekocht, geëxploiteerd en verkocht. Om die grond- en pandenmarkt efficiënt en rechtvaardig te laten verlopen, en om daarbij publieke doelen te realiseren, voert de overheid een grond- en pandenbeleid.

Grond- en pandenbeleid is actueel op alle overheidsniveaus. Gemeenten zien zich bijvoorbeeld voortdurend geconfronteerd met het maken van een keuze tussen actieve tussenkomst op de vastgoedmarkt of aansturing via plannen, vergunningen of afspraken. Feitelijk is het grondbeleid de basis van alle ruimtelijke ontwikkelingen. Investeringsbeslissingen van zowel overheid als private investeerders worden immers door het grond- en pandenbeleid beïnvloed.

Over grond- en pandenbeleid heeft de laatste jaren een landelijke discussie plaatsgevonden. De belangrijkste conclusie van deze discussie was dat het bestaande instrumentarium niet langer voldeed. Om die reden omvat het ontwerp van decreet nieuwe en verbeterde instrumenten om een ruimtelijk en sociaal-economisch sectoraal beleid uit te voeren.

Het is volgens minister Van Mechelen de taak van de Vlaamse overheid om erover te waken dat de lokale besturen wegwijs gemaakt worden in het scala aan grond- en pandenbeleidsinstrumenten, om handen en voeten te kunnen geven aan het lokale beleid.

Instrumenten alleen volstaan echter niet. Voor de effectieve implementatie van het ontwerp van decreet is vereist dat zowel het gewest, de provincies als de gemeenten duidelijke keuzes maken en prioriteiten vastleggen.

Minister Van Mechelen is dan ook tevreden dat de zeer recente actualisatie en gedeeltelijke herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen effectief aandacht besteedt aan de doorwerking van het grond- en pandenbeleid in de structuurplanning.

Het goedkeuringsproces van het bindend gedeelte van de actualisatie en gedeeltelijke herziening zal dus een eerste stap zijn in de richting van een effectieve implementatie van het ontwerp van decreet. The proof of the pudding is in the eating, aldus minister Van Mechelen. Alleen in de praktische toepassing kan de kwaliteit van iets blijken.

2. Toelichting door de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering

De heer *Marino Keulen*, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering herinnert eraan dat hij bij zijn aantreden als minister als belangrijk uitgangspunt heeft vooropgesteld: de uitbreiding van een betaalbaar woonaanbod. Daarbij legt hij niet enkel een focus op de bijna 6 percent sociale huurders, maar ook de woningmarkt van private huurders. Ook eigenaars krijgen de nodige aandacht. Een behoorlijke, betaalbare woning is immers een grondrecht, waarop iedere Vlaming recht heeft, aldus de minister.

Binnen het ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid heeft zich dat vertaald in twee belangrijke kernbegrippen: een inhaalbeweging van een gespreid sociaal woonaanbod en de creatie van een bescheiden woonaanbod. Dat bescheiden woonaanbod vormt een basis voor een nieuw en bij decreet vastgelegd aanbod aan woningen. Een aanbod dat aansluit bij diegene die niet tot de doelgroep van de sociale woningmarkt behoren, de lagere middenklasse, de werkende tweeverdiener. Dit aanbod maakt het mogelijk dat meer mensen een eigendom kunnen verwerven. Deze uitbreiding van het betaalbaar wonen maakt de ambitie waar die de minister zich bij zijn aantreden als minister van Wonen heeft gesteld.

2.1. De aanleiding van dit decreet

De eigenlijke aanleiding voor dit ontwerp van decreet en de fundamentele keuzes komen voort uit enerzijds het regeerakkoord en anderzijds een voorstel van resolutie van de heren Patrick Lachaert en Bart Martens en de dames Veerle Heeren, Caroline Gennez, Dominique Guns en Joke Schauvliege (*Parl. St. Vl. Parl. 2006-07, nr. 1012/1*). Deze resolutie stelt de beschikbaarheid van betaalbare bouwgronden voorop.

Een van de belangrijkste kernpunten opgenomen in het ontwerp van decreet is dan ook het beschikbaar stellen van minimaal 25 percent van de onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen en Vlaamse semipublieke rechtspersonen voor het creëren van een sociaal woonaanbod. Vlaamse besturen zijn de ministeries, provincies,

gemeenten, openbare centra voor maatschappelijk welzijn (OCMW), kerkfabrieken. Vlaamse semipublieke rechtspersonen zijn de organisaties waarvan de werkzaamheden in hoofdzaak gefinancierd of gesubsidieerd worden door een Vlaams bestuur of waarvan de werking is onderworpen aan het toezicht in hoofde van een Vlaams bestuur. Vanuit haar registratie rol opgenomen in de Vlaamse Wooncode, zal de gemeente erover waken dat dit kernpunt wordt gerealiseerd.

Een betaalbare woning voor iedereen is volgens de minister wat de Vlaming wil en wat omschreven staat in het regeerakkoord. In boek 4 van het ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid wordt dit vorm gegeven in drie beleidsopties.

Een eerste en belangrijke optie betreft het creëren van een sociaal aanbod, met een inhaalbeweging ten opzichte van het huidige ritme. Dit houdt in dat er 65.000 sociale woningen bijkomen tegen 2020, waarvan 43.000 sociale huurwoningen. Dit is meer dan een verdubbeling ten opzichte van de huidige productie.

Een tweede nieuw beleidsinstrument, is het bescheiden woonaanbod. Dit vormt een extra aanbod betaalbare woningen, aanvullend aan de sociale woningen. Het sluit aan bij die mensen die geen gebruik kunnen maken van het sociaal woonaanbod maar toch ondersteund moeten worden bij hun zoektocht naar een woning.

Een laatste element dat 'een betaalbare woning voor iedereen' moet ondersteunen, is de kruispunten-databank Betaalbaar Wonen. Die zal onder meer indicatieve prijzen aangeven op basis van gegevens over de locatie, recente verkopen van beschikbare en bestaande gronden, kavels en woningen.

Een en ander wordt geconcretiseerd door te starten met een nulmeting.

2.2. Nulmeting

Zoals reeds gezegd, bedraagt het te realiseren aanbod 65.000 sociale woningen tegen 2020, waarvan 43.000 huurwoningen, 21.000 koopwoningen en 1000 kavels. Dit te realiseren sociaal woonaanbod wordt verdeeld over de gemeenten.

Vertrekbasis is een nulmeting voor elke gemeente zoals opgenomen in het decreet en die geldt tot en met 2020. Deze nulmeting houdt in dat voor alle gemeenten in Vlaanderen wordt aangegeven hoeveel

sociale woningen zij reeds op hun grondgebied hebben gerealiseerd. In de nulmeting zijn opgenomen de sociale huurwoningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en de sociale verhuurkantoren (SVK's), alsook de sociale koopwoningen en sociale kavels, gerealiseerd door de SHM's in de afgelopen twintig jaar.

Voor de periode na 2020 zal een nieuwe nulmeting worden gerealiseerd, die de Vlaamse Regering zal organiseren. Op basis van de nulmeting wordt voor iedere gemeente een bindend sociaal objectief bepaald.

2.3. Bindend sociaal objectief

Het te realiseren sociaal woonaanbod van een gemeente tegen 2020, het bindend sociaal objectief, is samengesteld uit drie delen: een gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen, een objectief voor sociale koopwoningen en een objectief voor sociale kavels.

2.3.1. Gemeentelijk objectief sociale huurwoningen

43.000 sociale huurwoningen vormen het sociale huuraanbod. Dat wordt verdeeld onder de verschillende gemeenten volgens het aantal huishoudens opgenomen in de nulmeting. Elke gemeente krijgt dus verhoudingsgewijs eenzelfde inspanning opgelegd, volgens het aandeel in het aantal huishoudens. Concreet wordt in het ontwerp van decreet het sociale huuraanbod van 43.000 sociale huurwoningen cijfermatig verdeeld over de respectievelijke provincies. Hierbij werd de provincie Limburg op basis van het Limburgplan een aandeel van 13 percent (of 5590 woningen) toebedeeld. Voor de andere provincies bedraagt die verdeling:

- West-Vlaanderen: 8125;
- Oost-Vlaanderen: 9918;
- Vlaams-Brabant: 7244;
- Antwerpen: 12.123.

Dat provinciaal aandeel wordt verdeeld over de gemeenten op basis van de verhouding huishoudens van de respectievelijke gemeente ten opzichte van de huishoudens van de respectievelijke provincie.

De provinciale cijfers inzake sociaal huuraanbod kunnen door de provincieraad van de betrokken

provincie verhoogd worden, op voorwaarde dat het Vlaamse Gewest en de provincie een protocolakkoord sluiten over de financiële inspanningen ter dekking van de gegenereerde meerkosten.

Concreet betekent dit dat in elke gemeente een bijkomend aanbod aan sociale huurwoningen van 1,66 percent ten opzichte van het aantal huishoudens moet worden gerealiseerd. De gemeenten die een sociaal huuraanbod van 9 percent hebben bereikt, hoeven geen bijkomende sociale woningen te realiseren. Hierbij wordt tegemoetgekomen aan de gemeenten die in het verleden reeds belangrijke inspanningen hebben gedaan. Zij zijn vrij om te bepalen hoe hun sociale huuraanbod verder verloopt. Wanneer zij toch meer sociale woningen willen realiseren, kunnen zij convenanten afsluiten met de Vlaamse Regering om zo recht te hebben op bijkomende middelen voor een sociaal woonaanbod.

Die algemene inspanning wordt aangevuld met een specifieke inhaalbeweging te realiseren in de periode 2013-2025. Die geldt voor de gemeenten die een te beperkt aandeel sociale huurwoningen hebben. Gemeenten die niet over 3 percent sociaal huurpatrimonium beschikken, moeten naargelang hun bestaande patrimonium een extra inspanning leveren. Die verloopt volgens een kader dat is opgenomen in het ontwerp van decreet. Algemeen principe hierbij is dat die gemeenten een extra percentage sociale huurwoningen moeten realiseren ten opzichte van het aantal huishoudens op hun grondgebied. Hoe dichter de gemeente zich bevindt bij de 3 percent sociale huurwoningen, hoe minder het extra percentage bedraagt. Dit extra percentage gaat lineair van 0,03 percent tot 0,83 percent:

- 0,03 percent wanneer er 2,9 tot 2,99 percent sociale huurwoningen aanwezig zijn in de gemeente zoals blijkt uit de nulmeting;
- 0,83 percent wanneer er 0 tot 0,09 percent sociale huurwoningen aanwezig zijn in de gemeente zoals blijkt uit de nulmeting.

De Vlaamse Regering kan een vrijstelling of vermindering van de specifieke inhaalbeweging verlenen, rekening houdend met bestaande contextfactoren. Er kan rekening worden gehouden met:

- belangrijke ruimtelijke beperkingen;

- een druk op de bestaande woningmarkt, bijvoorbeeld: het aantal nieuw te vergunnen sociale huurwoningen ligt hoger dan 25 percent van het gemiddeld aantal vergunde woningen op jaarbasis;
- alsook de opvang van woonbehoeftige doelgroepen.

2.3.2. Objectief sociale koopwoningen

Een tweede categorie van het sociaal woonaanbod bestaat uit sociale koopwoningen. Er is voor geopecteerd om 21.000 woningen te realiseren tegen 2020. Door middel van de eerder gestelde nulmeting en op basis van het aantal huishoudens wordt deze beleidsopgave verder verfijnd. Op die manier wordt in het ontwerp van decreet het aantal te verwezenlijken koopwoningen per provincie berekend en als volgt bepaald:

- West-Vlaanderen: 3846;
- Oost-Vlaanderen: 4727;
- Vlaams-Brabant: 3495;
- Antwerpen: 5782;
- Limburg: 3150.

Ook de provinciale cijfers inzake sociale koopwoningen kunnen door de provincieraad van de betrokken provincie worden verhoogd, op voorwaarde dat het Vlaamse Gewest en de provincie een protocolakkoord sluiten over de financiële inspanningen ter dekking van de gegenereerde meerkosten.

Het provinciaal te realiseren aantal koopwoningen wordt verder verdeeld volgens een protocol van de provincie. Hierbij moet steeds rekening worden gehouden met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, met name de verdeling tussen het buitengebied en het stedelijk gebied. Daarenboven wordt het gemeentelijke advies ter zake duidelijk in acht genomen. Het is na lokaal woonoverleg, waarbij de sociale contextfactoren, de sociale woonbehoefte en de ruimtelijke structuur aan bod komen, dat een cijfer van woningen door de deputatie aan de gemeente wordt opgelegd.

2.3.3. Objectief sociale kavels

Een laatste categorie sociaal woonaanbod, zijn de sociale kavels. Deze vertonen eenzelfde provinciale verdeling, vergelijkbaar met de sociale koopwoningen. De provincie bepaalt verder hoe deze verdeeld worden per gemeente. Het totale aantal dat is opgenomen in het ontwerp van decreet bedraagt hier 1000 kavels.

Alle categorieën samen leiden tot een verhoging van het sociale woonaanbod met 65.000 extra woningen tegen 2020. Hiermee wordt een grote stap vooruit gezet, aldus minister Keulen. Vooreerst is er een verruiming en ten tweede wordt het sociale woonaanbod voor de komende periode van twaalf jaar systematisch gepland. Dit is voor het woonbeleid een cruciaal gegeven en werd reeds in de beleidsbrief Wonen aangekondigd. Met dit ontwerp van decreet worden dan ook de bakens voor de toekomst van het sociale woonaanbod uitgezet: een kwantitatief objectief wordt vooropgesteld en dit objectief kan worden verwezenlijkt met bijkomende instrumenten vanuit diverse beleidsvelden (zowel het woonbeleid als het ruimtelijk beleid).

2.3.4. Normen en sociale lasten

De verwezenlijking van het sociale woonaanbod gebeurt aan de hand van enerzijds het sociaal objectief dat de gemeenten aanzet tot het realiseren van extra sociale woningen en anderzijds door het toepassen van extra normen.

Deze normen zijn van invloed op de gronden in eigendom van Vlaamse besturen, Vlaamse semipublieke rechtspersonen en gronden of projecten van private ontwikkelaars. Sociale huisvestingsmaatschappijen vormen hierop een uitzondering: hun gronden moeten voor 100 percent voor de realisatie van het sociaal woonaanbod worden aangewend.

De minister herhaalt dat er vooreerst de algemene norm is dat binnen een gemeente minimaal 25 percent van de publieke en semipublieke bouwgronden en kavels voor een sociaal woonaanbod beschikbaar wordt gesteld.

Daarenboven worden specifieke gewestelijke normen opgelegd wanneer een verkaveling bestaat uit tien loten, of wanneer de verkaveling groter is dan 0.5 hectare, of wanneer ten minste tien woningen in groepswoonbouwprojecten of meer dan vijftig appartementen worden gerealiseerd. Dergelijke

projecten hebben een minimum te realiseren sociaal woonaanbod.

Voor de projecten in eigendom van Vlaamse besturen of semipublieke rechtspersonen geldt minimum 20 percent en maximum 40 percent; voor de overige projecten geldt minimum 10 percent en maximaal 20 percent.

De marge die is genomen, houdt rekening met een tweede element dat betaalbaar wonen mogelijk moet maken, namelijk het bescheiden woonaanbod. Zo dienen beide categorieën, sociaal woonaanbod en bescheiden woonaanbod, een totaal te bereiken van 40 percent of 20 percent van de woningen naargelang wie de eigenaar is: 40 percent voor de Vlaamse besturen of semipublieke rechtspersonen, 20 percent voor de overige natuurlijke of rechtspersonen.

Er wordt ook rekening gehouden met die gemeenten die reeds grote inspanningen hebben geleverd voor het betaalbaar wonen. Indien een gemeente aan zijn sociaal objectief heeft voldaan, kan een gemeentelijk reglement worden opgesteld. Dat kan de normen voor een project afzwakken of opheffen. Eenzelfde gemeentelijk reglement kan ook een sociaal woonaanbod concreet regelen in diverse categorieën van projecten of onderscheiden percentages sociale huur- en koopwoningen alsook kavels bepalen. Dat kon vroeger niet decretaal worden bepaald of het zou tot vele betwistingen hebben geleid. Nu wordt het decretaal verankerd.

Voorwaarde hierbij is dat het gemeentelijke reglement driejaarlijks wordt geëvalueerd, opdat de relevantie ervan op een goed niveau behouden blijft. Het reglement maakt het dus mogelijk dat gemeenten een eigen beleid kunnen voeren met een eigen keuze. Hierdoor ontstaat een samenspel van gewestelijke maatregelen, genomen door het ontwerp van decreet, en gemeentelijk te nemen opties. Op die manier houdt het ontwerp van decreet ook effectief rekening met de prerogatieven vanuit het lokale niveau en wordt een beroep op de verantwoordelijkheidszin van de gemeenten gedaan. Het betekent dan ook dat het gewestelijke kader nog steeds een lokale dynamiek toelaat.

Ook dienen in ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg die een bestemmingswijziging naar woongebied doorvoeren, voorschriften te worden opgenomen met betrekking tot de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod in projecten (verkavelingen, groepswoonbouw, appartementen). Voor de projecten in eigendom van Vlaamse besturen of semipublieke rechtspersonen geldt minimum 40 percent en maximum 50 percent, voor de overige

projecten geldt minimum 20 percent en maximaal 25 percent.

Al die normen leiden tot een te realiseren sociaal woonaanbod. Dit ontwerp van decreet stelt de realisatie van het sociaal woonaanbod voor iedereen open. Iedereen heeft een belangrijke verantwoordelijkheid, zowel de overheid, de semipublieke instanties als de private actoren. Die verantwoordelijkheid komt onder meer tot uiting in de decretaal voorziene regeling om billijke ‘sociale lasten’ op te leggen. Daarbij biedt het ontwerp van decreet een aantal belangrijke garanties aan eenieder die een sociaal woonaanbod realiseert:

- de ‘sociale lasten’ moeten kaderen binnen het voorliggende, decretaal bepaalde evenwichtige kader. Diverse uiteenlopende praktijken uit het verleden zijn niet meer mogelijk;
- bij de realisatie van het sociaal woonaanbod zal steeds een btw-verlaging van 6 percent worden toegepast;
- er geldt eveneens een verlaging van de registratierechten tot 1,5 percent;
- alle actoren die een sociaal woonaanbod realiseren, kunnen een beroep doen op infrastructuursubsidies voor sociale koopwoningen en kavels;
- private actoren krijgen de garantie inzake de overname van gerealiseerde sociale huurwoningen.

Het vervullen van een sociale last houdt in dat de vergunning voor een project slechts kan worden verleend op voorwaarde dat een sociaal woonaanbod wordt gerealiseerd. Hierbij is ook in de mogelijkheid voorzien tot het verkrijgen van kredieteenheden. Indien een verkavelaar of bouwheer ervoor kiest om binnen een project meer sociale woningen te realiseren dan de normering voorziet, kan hij gebruik maken van een kredietregeling. Hierdoor krijgt de ontwikkelaar een kredieteenheid per extra opgeleverde sociale woning. Daarna kan hij die kredieten voor een ander project inzetten. Zo ontstaat de keuzemogelijkheid om in het ene project minder sociale woningen te realiseren en in het andere project meer. Projectontwikkelaars krijgen daardoor een keuze binnen hun eigen projecten in een gemeente, opdat een maximale kwaliteit zou ontstaan. Dat zorgt ervoor dat op het

terrein de nodige flexibiliteit en soepelheid kan worden gehanteerd.

Bij het uitvoeren van de sociale last met betrekking tot het sociaal woonaanbod, kan tussen een aantal mogelijkheden worden gekozen:

- een eerste en tevens belangrijke keuze betreft het uitvoeren in natura, het realiseren van een sociale woning volgens de criteria en normen gehanteerd door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW);
- een tweede mogelijkheid betreft de verkoop van de grond volgens een cascadesysteem. In eerste instantie kan de grond worden verkocht aan de SHM;
- als derde mogelijkheid is er de verhuur van de gerealiseerde woning aan een SVK. De verhuur aan een SVK is slechts mogelijk indien de woningen gedurende 27 jaar aan de maximale huurprijs van het huursubsidiebesluit worden verhuurd.

Er kan verder ook gekozen worden voor de overdracht van gelijkwaardige terreinen om een sociaal woonaanbod te realiseren. Dit is slechts mogelijk mits akkoord van het lokaal bestuur.

Een laatste maatregel, een meer beperkte uitzonderingsregeling, betreft de sociale bijdrage. Die is volgens de minister echt slechts uitzonderlijk toepasbaar. Het bedrag (50.000 euro per woning of kavel) wordt ter beschikking van het gemeentelijke sociale woonaanbod gesteld. De maatregel is niet van toepassing op (voormalige) woonuitbreidingsgebieden en (voormalige) woonreservegebieden en zal dus in vele gebieden niet kunnen worden opgelegd.

De keuze is gemaakt om een minimum dichtheden te hanteren bij de realisatie van de sociale last. Minimum 35 woningen en maximaal 100 in stedelijke gebieden en minimum 25 en maximaal 35 woningen in buitengebieden. Dit zijn hogere dichtheden dan minimaal in het RSV is gesteld.

2.4. Bescheiden woonaanbod

Een tweede belangrijk onderdeel om het betaalbaar wonen te realiseren, betreft het bescheiden wonen.

Die nieuwe categorie moet de mensen ondersteunen die niet in aanmerking komen voor een sociale woning.

Het bescheiden woonaanbod bestaat uit woningen die aan een bepaalde maximale grootte voldoen. Het zijn woonhuizen die een bouwvolume hebben van ten hoogste 550 kubieke meter, overige woongelegenheden van maximaal 240 kubieke meter of kavels van ten hoogste 500 vierkante meter.

Het bescheiden woonaanbod mikt vooral op de verruiming van de eigendomsmarkt voor die doelgroepen in het woonbeleid die tot nog toe weinig werden ondersteund. 74 percent van de Vlamingen hebben een eigen woning. Het bescheiden woonaanbod moet bijdragen tot de verhoging van dit percentage. Volgens minister Keulen krijgt het woonbeleid hierdoor een extra dimensie: een doelgroep wordt bereikt die voorheen niet werd bereikt.

‘Bescheiden’ last

De minister herhaalt dat het bescheiden woonaanbod ook onderhevig is aan de normen in verband met projecten van openbare of private partijen. Afhankelijk van het soort project dient een ‘bescheiden’ last te worden gerealiseerd.

De normen voor een bescheiden woonaanbod kunnen worden uitgebreid of beperkt door middel van een gemeentelijk reglement. Eveneens geldt hier het idee van de vrijwaring. Wanneer het bindend sociaal woonaanbod wordt bereikt, geldt de verplichting van een bescheiden woonaanbod niet langer. Hierbij kan het gemeentelijke reglement de verplichting tot een bescheiden woonaanbod herleiden tot 0 percent. Ook hier speelt de verantwoordelijkheid van de gemeente een grote rol; het is hun beleidskeuze die daarbij primeert. De normen kunnen ingeperkt worden afhankelijk van het sociaal woonaanbod of de sociale contextfactoren. Een gemeente die een duidelijke spanning op zijn woningmarkt kent, kan de gestelde normen inperken zodat de marktwerking niet wordt ontwricht.

Het realiseren van een bescheiden woonaanbod gebeurt ofwel in natura – men realiseert de opgave, of men verkoopt de gronden aan een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur – ofwel bestaat de mogelijkheid, mits goedkeuring van het vergunningverlenende bestuursorgaan, om een bijdrage aan de gemeente te leveren. Deze bijdrage kan niet worden

toegepast voor die gebieden die gelegen zijn in een (voormalig) woonuitbreidingsgebied of (voormalig) woonreservegebied.

Dezelfde dichtheden als bij het sociaal woonaanbod worden gehanteerd: 35 tot 100 woningen in stedelijke gebieden, en 25 tot 35 woningen in buitengebied.

Om een grotere transparantie en duidelijkheid op het terrein te realiseren, wordt in het ontwerp van decreet gesteld dat indicatieve streefprijzen worden opgesteld voor de verkoop of verhuur van woningen en de verkoop van kavels die deel uitmaken van het bescheiden woonaanbod. De prijzen komen tot stand aan de hand van een marktconsultatie. Op die manier zal op termijn duidelijk worden welke woning hoeveel kost in elk gebied en wat inzake prijszetting kan worden verwacht. De indicatieve streefprijzen worden opgenomen in een kruispuntendatabank die eveneens voor publieke consultatie zal worden open gesteld.

Bij de bespreking van de voorontwerpteksten van dit ontwerp van decreet, onder meer in het kader van het Vlaams Bouwoverlegcomité, heeft de Vlaamse Regering beslist een ontwerp van amendement op te stellen om bij het opleggen van sociale lasten en lasten inzake bescheiden wonen een evenwichtige overgangsmaatregel in te voeren. Het ontwerpamendement strekt ertoe dat voor de verwezenlijking van deze lasten onder bepaalde voorwaarden geen rekening moet worden gehouden met gronden verworven in de periode vanaf 1 januari 2003 tot en met 31 december 2007. Momenteel worden de adviezen ingewacht van de Raad van State, de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed (SARO), de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen (SERV) en de Vlaamse Woonraad.

2.5. *Kruispuntendatabank Betaalbaar Wonen*

Om het betaalbaar wonen ook op een ander vlak te ondersteunen, is eveneens beslist om een kruispuntendatabank Betaalbaar Wonen op te richten. De inhoud van die gegevensbank heeft betrekking op de locatie van panden, prijzen, het sociaal woonaanbod, het bescheiden woonaanbod, gegevens over verkoop, gegevens over huurprijzen en dergelijke meer. Het vormt daarom een basis voor de indicatieve streefprijzen.

De databank wordt na de oprichting eigendom van het Vlaamse Gewest. Met de beherende instelling of

organisatie zal een concessieovereenkomst over de opbouw en raadpleging ervan worden afgesloten. Het is hierbij de bedoeling om maximaal een operationeel en transparant instrument voor de burger en de overheid te ontwikkelen en zo de informatiekloof te dichten die momenteel bestaat tussen koper en professionele verkoper.

2.6. *Wijzigingen Vlaamse Wooncode*

Het ontwerp van decreet houdt ook een wijziging van de Vlaamse Wooncode in, zegt minister Keulen. De wijzigingsbepalingen betreffen de artikelen 7.2.14 tot en met 7.2.22 van het ontwerp van decreet. Die bepalingen maken een essentieel onderdeel uit van het grond- en pandenbeleid, aangezien ze onder meer de decretale verankering van de eerder vermelde doelstelling inzake sociaal woonaanbod bevatten.

Zo wordt nu expliciet in de Vlaamse Wooncode ingeschreven dat de Vlaamse overheid in de periode 2009-2020 het sociaal woonaanbod uitbreidt met 65.000 eenheden, met name:

- 43.000 sociale huurwoningen, dat is een verdubbeling van huidige inspanningen;
- 21.000 sociale koopwoningen, dat is de huidige productie maal 2,5;
- 1000 sociale kavels.

Wat betreft het objectief voor de sociale koopwoningen is bovendien nu al opgenomen dat in 2011 een evaluatiemoment zal volgen op basis van een wetenschappelijke studie, om indien nodig het objectief bij te stellen. Het is momenteel namelijk niet mogelijk om een heel correcte inschatting te maken van het aantal sociale koopwoningen die effectief worden gerealiseerd. Los van het overdrachtenbesluit zijn er nu al gemeenten of intercommunales die woningen te koop aanbieden waarbij ook een zekere sociale correctie – lees een goedkopere prijs – wordt toegepast. De studie moet dat in kaart brengen. Indien blijkt dat het nu vooropgestelde objectief niet voldoet aan de reële woonbehoefte, zal het worden bijgesteld. Het ligt veeleer in de lijn van de verwachtingen dat dit objectief nog zal stijgen.

Het geëiste aanbod kan, zoals eerder gesteld, zowel door de traditionele woonactoren, als door private

actoren verwezenlijkt worden. Het is echter wel zo geregeld dat de traditionele woonactoren het leeuwenaandeel van de sociale koopwoningen en de kavels voor hun rekening zullen nemen.

Extra investeringen vergen natuurlijk ook meer middelen. De minimale investeringsvolumes die zijn opgenomen in de Wooncode, worden dan ook geactualiseerd, en er worden bovendien specifieke begrotingskredieten in het vooruitzicht gesteld om de inhaalbeweging te kunnen realiseren.

Er komt ook een monitoring van de effectieve realisaties van de bindende gemeentelijke objectieven. Indien wordt vastgesteld dat een gemeente kennelijk onvoldoende inspanningen levert om zijn bindend objectief te verwezenlijken, zal de Vlaamse Regering zelf overeenkomsten sluiten met de in die gemeente werkzame woonactoren om het vereiste sociaal woonaanbod in de gemeente effectief te verwezenlijken. De minister noemt dat het meest in het oog springende aspect van de wijziging aan de Wooncode. Dat neemt niet weg dat dit decreet ook nog een aantal andere bepalingen heeft die evenzeer hun belang hebben.

Zo wordt de CBO-procedure (Constructieve Bepaling van Overheidsopdrachten), die reeds enkele jaren tot grote tevredenheid van zowel de sociale huisvestingsmaatschappijen, als de private promotoren wordt toegepast door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), nu ook decretaal in het vaste takenpakket van de VMSW opgenomen.

Aan de sociale huisvestingsmaatschappijen wordt bovendien ook de mogelijkheid gegeven, weliswaar binnen bepaalde grenzen (maximaal 20 percent van hun jaarlijks investeringsvolume), een bescheiden woonaanbod te realiseren. Ook de pps-mogelijkheden van de sociale huisvestingsmaatschappijen worden verruimd door hen toe te laten hun gronden te vervreemden aan private actoren voor het realiseren sociale woningen via pps-formules.

2.7. *Algemene bevindingen*

De minister benadrukt dat al deze maatregelen tegemoetkomen aan de afspraken in het Vlaamse regeerakkoord en voormelde resolutie betreffende de beschikbaarheid van betaalbare bouwgronden. De maatregelen en de instrumenten zullen er ook toe lei-

den dat een verruiming van het sociale woonpatrimonium wordt gerealiseerd en dat een inhaalbeweging in bepaalde gemeenten tot stand komt.

Het spreidingbeleid schept de mogelijkheid dat aan een overconcentratie van sociale woningen een halt kan worden toegeroepen indien de gemeente dit wenst. Bovendien sluit het geheel aan op het ontwerp van decreet Ruimtelijke Ordening en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Met andere woorden is het ontwerp van decreet een evenwichtig geheel aan maatregelen dat ruimte laat voor lokaal maatwerk en de mogelijkheid biedt voor private inbreng in de realisatie van het sociale woonaanbod.

Dat binnen dit ontwerp van decreet wordt gedacht aan een betaalbare woning voor iedereen blijkt volgens minister Keulen duidelijk uit de diversiteit aan maatregelen. Het ontwerp van decreet is niet enkel gericht op een beleid van sociale woningbouw maar biedt een breed aanbodbeleid met verschillende mogelijkheden.

Hij denkt hierbij aan het aanbod van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels, maar uiteraard wordt een nieuwe stap gezet met het bescheiden woonaanbod. Dat vormt een adequate overgang tussen het sociale woonaanbod en de private markt. Het bescheiden aanbod vormt namelijk een antwoord op een reële maatschappelijke behoefte. Het vormt een bijkomend arsenaal en houdt de woningen betaalbaar voor diegenen die traditioneel niet worden ondersteund. Dat dit wordt vastgelegd bij decreet houdt volgens minister Keulen een duidelijk signaal in en hervormt het gewestelijke woonbeleid fundamenteel. Hierbij is tevens een duidelijke keuze gemaakt om de markt hierop volop te laten inspelen.

Het decreet Grond- en pandenbeleid kan slechts succesvol zijn als elkeen zijn verantwoordelijkheid opneemt, aldus de minister. Zowel de traditionele huisvestingsactoren, de Vlaamse besturen, als de private partners moeten bijdragen aan het welslagen van de doelstellingen, de objectieven en de mogelijkheden die het decreet biedt. Minister Keulen is ervan overtuigd dat met de goedkeuring van dit decreet een cruciale stap voorwaarts kan worden gezet binnen het Vlaamse woonbeleid. Het decreet zal de nodige dynamiek op het terrein kunnen op gang brengen. Op die manier wordt het betaalbaar wonen voor de toekomst gewaarborgd.

De minister besluit met volgende opmerking: de ambitieuze doelstelling van 43.000 sociale huurwoningen, 21.000 sociale koopwoningen en 1000 sociale kavels, alsook de realisatie van een bescheiden woonaanbod, zal ongetwijfeld een forse zuurstofinjectie aan de economie bieden. Die injectie is meer dan welkom in deze periode waar het economisch moeilijker gaat.

II. ALGEMENE BESPREKING

1. Algemene standpunten en opmerkingen van de leden

De heer *Leo Pieters* zegt weinig sporen van het zo geroemde gelijkekansenstreven in het ontwerp van decreet te ontwaren. Iedereen is voorstander van betaalbaar wonen. Ondanks het feit dat het ontwerp de bouw van woningen in de komende jaren zal stimuleren, zijn er toch aanzienlijke kosten voor de bouwsector aan verbonden.

De pogingen tot ontvoogding van de gemeenten in de ruimtelijke ordening gingen met extra lasten en extra personeelskosten gepaard. De inkomsten van de gemeenten zijn niet evenredig gestegen. Het is goed dat de sociale huisvesting wordt gestimuleerd, maar voor de gemeenten betekent dat ook minder inkomsten. Om het verlies aan opcentiemen te compenseren, zullen de andere inwoners meer moeten ophoesten.

Zowel de bouwsector als de steden en gemeenten hebben het over de impactanalyse. De parlementsleden hebben daar geen informatie over. Is er een impactanalyse gemaakt van het ontwerp? De financiële gevolgen voor de officiële en private instanties zijn nog niet bekend.

Bij de stimuli worden er geen huursubsidies vermeld. Nochtans is de huursubsidie een belangrijk hulpmiddel om de wachtlijsten te reduceren. In deze regeerperiode is het aantal personen dat wacht op een sociale woning, niet aanzienlijk gedaald. Het zal afwachten zijn of het ontwerp daar verandering in brengt. In een voorstel van resolutie wordt gevraagd dat minimum 25 percent van de gronden die eigendom zijn van de publieke sector een sociale bestemming krijgt. In het ontwerp staat dat 25 percent van de totale gronden een sociale bestemming zou moeten krijgen.

Het is dus niet duidelijk waarop dat percentage precies van toepassing is.

Het gewest is principieel organisator en coördinator van het grond- en pandenbeleid. De lokale besturen zijn meewerkende overheden. Uiteindelijk moeten de lokale besturen, toch ontvoogde overheden, gewoon uitvoeren wat het ontwerp oplegt. Ze werken dus niet echt mee, maar ondergaan de besluiten van bovenaf. Ze zijn belast met het nemen van aanvullende en beleidsversterkende maatregelen. Als de enige aanvullende maatregel het bepalen van het percentage is, tussen 10 en 20 percent in de private aanbesteding of tussen 20 en 40 percent in de publieke aanbesteding, is dat slechts een minieme bevoegdheid.

Een van de doelstellingen is een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Hoe zullen de economische, sociale en culturele rechten, en het recht op menswaardig wonen verwezenlijkt worden? Dit ontwerp treedt immers gelijktijdig in voege met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Elke gemeente is anders, heeft een andere geschiedenis. Zowel de bouwsector als het regeerakkoord bepleiten het in rekening brengen van de regionale eigenheden. Grondbeleid is maatwerk. Hoe wordt rekening gehouden met de lokale omstandigheden, onder meer bij de overgangsmaatregelen?

Ook voor Vlaams Belang is de sociale mix van belang. De partij wenst daarbij wel de nadruk te leggen op de etnische herkomst; een streefpercentage van 10 percent lijkt haar wenselijk.

Met betrekking tot het bestrijden van de grondspeculatie vraagt de heer Pieters zich af of officiële instellingen, zoals zuilenorganisaties, bij de publieke of bij de private sector horen? In welke mate moeten vakbonden en ziekenfondsen hun gronden op de markt brengen? Welke sancties zijn er als ze zich niet aan de regels houden?

In welke mate heeft de nieuwe regeling vat op de gemeentelijke grondbedrijven en de autonome bedrijven? In feite moet de gemeente zelf toezicht houden op de maatregel, het valt te betwijfelen of een gemeente zichzelf zal bestraffen.

De invoering van sociale lasten betekent kosten voor de private sector. In het ontwerp staat immers dat ook bij alternatieve financiering, er een kost van 50.000 euro tegenover staat. Dat gaat in tegen de klassieke formule van privaat- en publiekrechtelijke samenwerking (pps) die voor andere bouwactivitei-

ten als ideaal voorgesteld wordt, waarbij de publieke sector de zwaarste last draagt.

Zijn er nog aanpassingen mogelijk aan de maximum-huurprijzen? Nu kunnen die 7 percent tot maximum 28 percent variëren naargelang het aantal personen ten laste. Wat gebeurt er met grote gezinnen? Als er niet zo veel grote gezinnen meer zijn, kan de maatregel misschien geschrapt worden.

Wonen in eigen streek is een goede maatregel. Hoe zal dat in zijn werk gaan in de grensgebieden, bijvoorbeeld met Nederland? Is de maatregel de juiste manier om betaalbaar wonen ook daar mogelijk te maken? Er zijn andere maatschappelijke maatregelen mogelijk. De gronden en panden in Nederland kosten aanzienlijk meer. Nederlanders bouwen of kopen meer en meer woningen in de Vlaamse grensstreek. Ze moeten daarvoor een voldoende band bewijzen, maar dat is niet zo moeilijk aangezien hun kinderen vaak vanaf de kleuterschool in Vlaanderen naar school gaan. De toenemende vraag zal de prijzen opdrijven.

In welke mate kan de bouwsector kapitaalschade inroepen voor de sociale lasten waaraan hij moet voldoen?

Mevrouw *Joke Schauvliege* wijst erop dat grondbeleid niet nieuw is, het staat in het decreet op de ruimtelijke ordening en in het RSV. In het RSV staat niet alleen de vraag naar voldoende instrumenten en middelen maar ook naar concrete doelstellingen. Bij de discussies over de wijziging van het decreet op de ruimtelijke ordening is aan het licht gekomen dat een aantal instrumenten waarover de gemeenten, provincies en de Vlaamse overheid beschikken, aan actualisatie toe was. Uiteindelijk is gekozen voor een afzonderlijk stamdecreet op het grond- en pandenbeleid.

De uitgangspunten van het ontwerp staan zowel in het regeerakkoord, waarin betaalbaar wonen trouwens prominent aanwezig is, in de resolutie van het Vlaams Parlement als in het RSV. Het ontwerp behandelt tal van problemen. Het creëert een ruimer aanbod aan bouwgronden; het maakt een inhaalbeweging voor de sociale woningen, zowel huur- als koopwoningen, mogelijk. Daarenboven is het belangrijk dat met het zogenaamd bescheiden woonaanbod gedacht wordt aan de middenklasse.

De hoorzittingen waren zeer leerzaam; aan de hand van de opmerkingen kan het parlement nog een aan-

tal aanpassingen doen. Er is heel wat overleg aan dit ontwerp vooraf gegaan. De ministers hebben met heel wat opmerkingen rekening gehouden, niet alleen van organisaties zoals de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten maar ook van de bouwsector.

Het is goed dat de bouwsector nu zelf sociale woningen mag realiseren, natuurlijk onder de voorwaarden waaraan ook de publieke sector moet beantwoorden. Het is een kans voor de sector op een moment dat het economisch minder goed gaat, maar het biedt hen ook de mogelijkheid aan te tonen dat ze het belangrijk vinden mee te denken over het woonbeleid.

De rol van de lokale besturen blijft voor CD&V belangrijk. Zij moeten de regisseursrol blijven vervullen en zijn een belangrijke actor voor betaalbaar wonen. Het ontwerp biedt de lokale besturen voldoende kansen, maar het lid vraagt dat ze de tijd en de middelen krijgen om zich de nieuwe instrumenten eigen te maken. De financiële consequenties van het grond- en pandenbeleid voor de sociale huisvestingsmaatschappijen en de lokale besturen moeten goed doordacht worden. Het lid vraagt daar voldoende aandacht voor. De uitvoeringsbesluiten mogen geen extra administratieve lasten opleggen aan de gemeenten. Het lid pleit voor zo weinig mogelijk extra taken. Ook de sociale huisvestingsmaatschappijen moeten voldoende slagkracht blijven hebben.

Huursubsidies zijn niet de ultieme oplossing voor betaalbaar wonen. In Nederland bijvoorbeeld zijn de ervaringen daarmee niet altijd even positief. Er zijn voldoende flankerende maatregelen voor nodig. Mevrouw Schauvliege verwijst daarvoor naar een studie van Sien Winters van het Steunpunt Ruimte en Wonen. Die studie plaatst een aantal kanttekeningen bij de huursubsidie.

Het lid relateert de vrees voor Nederlandse toestanden. Ze is ervan overtuigd dat Vlaanderen zijn eigenheid zal bewaren. Dat betekent niet dat Vlaanderen niet kan leren van de Nederlanders. Zij denken immers al langer na over de sociale mix en de verdichting.

Kortom, het lid is blij met het ontwerp. Het bevat goede instrumenten en is een uitgestoken hand naar eenieder die in Vlaanderen het grond- en pandenbeleid wil steunen.

Mevrouw *Tinne Rombouts* sluit zich aan bij de uiteenzetting van mevrouw Schauvliege. Betaalbaar wonen is niet alleen voor de sociaal zwakkeren belangrijk

maar ook voor de middengroep. Die moet immers vaak opboksen tegen mensen die financieel sterker staan. Soms krijgt die groep geen kans om in eigen streek te wonen. Dat heeft een grote impact op het sociale leven van de gemeenten. Met wonen in eigen streek tracht het ontwerp dat probleem op te lossen. In een aantal regio's zal dat inderdaad de gewenste effecten hebben omdat er een voorrangregel geldt in woonuitbreidingsgebieden.

Heel wat gemeenten hebben in de voorbije jaren de gronden zo snel mogelijk op de markt gebracht. Gevolg is dat de meeste woonuitbreidingsgebieden al omgezet zijn in woongebieden. Daardoor blijft de voorrangregel dode letter. Hoeveel gemeenten die in aanmerking komen voor wonen in eigen streek, hebben nog woonuitbreidingsgebieden? Zijn er andere instrumenten voor de gemeenten die geen woonuitbreidingsgebieden meer hebben?

De heer *Jos Bex* vertelt dat zijn gemeente, Herent, klaar is met een project van 300 woongelegenheden, waarvan een derde sociaal, een derde betaalbaar en een derde privé. Hij vreest dat zijn gemeente, door de snelle handelswijze, tussen de mazen van het net zal vallen. Nogal wat gemeenten hebben in samenspraak met de kabinetten van de ministers Van Mechelen en Keulen gewerkt aan voorbeeldprojecten voor het grond- en pandenbeleid. Is er begeleiding, steun en overgangsmaatregelen voor gemeenten die snel gehandeld hebben? Zal er een overgangsregeling komen voor gemeenten die al initiatieven genomen hebben, zoals vroeger werd beloofd?

De heer *Mark Demesmaeker* wijst erop dat de basis van het onderdeel over wonen in eigen streek zijn voorstel van decreet is. Dat staat ook op bladzijde 85 van de memorie van toelichting: "Men zal opmerken dat de voorgestelde principes aansluiten bij de beginselen als vervat in het voorstel van decreet van de heer Mark Demesmaeker."

Het ontwerp is een stap in de goede richting, niet alleen voor sociaal zwakkeren maar ook voor jonge gezinnen en alleenstaanden. De maatregelen voor wonen in eigen streek komen deels tegemoet aan de enorme bezorgdheid over sociale verdringsverschijnselen in gebieden met hoge grond- en pandenprijzen en een grote migratiedruk.

Het gaat specifiek om woonuitbreidingsgebieden die gelegen zijn in gemeenten met een hoge bouwgrondprijs en een hoge migratie-intensiteit. In die gebieden geldt de voorwaarde dat gronden en daarop

opgerichte constructies slechts worden overgedragen aan personen die volgens het oordeel van een provinciale beoordelingscommissie beschikken over een voldoende band met de gemeente.

Ook de afdeling Wetgeving van de Raad van State heeft daarover gunstig advies gegeven. Dat is zeer opmerkelijk, vooral omdat het advies stelt dat de Raad van State zelfs verder wil gaan. De voorgestelde maatregel past uiteraard in het grondrecht op wonen. Daarenboven strookt het met de Europese principes. Er zijn immers precedents in Guernsey en in Oostenrijk. Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens beoordeelde dergelijk maatregelen als terecht.

Daarmee is de strijd echter nog niet geleverd, laat staan gewonnen. De proportionaliteit van de maatregel blijkt relatief klein. Woonuitbreidingsgebieden maken slechts een deel van de totale woongebieden in Vlaanderen uit. In een aantal regio's zijn er daarenboven bijna geen woonuitbreidingsgebieden meer. Voor de gemeenten die voldoen aan de migratie- en grondprijscriteria en anderzijds gevat zijn door een planologische afwijking op artikel 8, §2, van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, geldt een bijkomende clausule. Misschien kan die techniek ook voor andere regio's toegepast worden.

Heeft de minister al uitzicht op de exacte lijst van gemeenten die onder de toepassing van artikel 5.1.1 vallen? Kan hij een tip van de sluier oplichten? Minister *Dirk Van Mechelen* zal die lijst geven bij de artikelsgewijze bespreking.

De heer *Mark Demesmaeker* vraagt wat precies wordt bedoeld met de passage in artikel 5.2.1: “De bijzondere overdrachtsvoorwaarde vervalt, definitief en zonder dat zij kan worden hernieuwd, na twintig jaar vanaf het ogenblik waarop de initieel aan de voorwaarde onderworpen overdracht vast datum heeft gekregen.”

De Raad van State merkt terecht op dat: “De wijze waarop de regeling is uitgewerkt, doet nog tal van andere problemen rijzen: hoe zal de naleving ervan worden opgevolgd en welke zijn de sancties indien de regeling niet wordt gerespecteerd?” Wie zal er juist in de provinciale beoordelingscommissie zitten? Wie zijn de ‘personen met deskundigheid op het vlak van vormen van toewijzingsbeleid inzake wonen’?

De heer *Rudi Daems* is blij met deze eerste aanzet voor een grond- en pandenbeleid. Het is ook goed dat er een goed uitgewerkt instrument komt voor de belangrijke doelgroep van de sociale bewoners. Zeker sp.a heeft daar hard voor gestreden. Het streven naar

45.000 extra sociale woningen is toe te juichen. Hoewel dat niet zal volstaan, is het een belangrijke stap in de goede richting. Desondanks zijn er tal van onvolkomenheden.

Tegen de Vlaamse Confederatie Bouw (VCB) zegt het lid dat het ontwerp geen vergiftigd geschenk is. Het is een eerste, maar veel te bescheiden aanzet naar een grond- en pandenbeleid. Groen! is het wel eens met het pleidooi van de bouw- en vastgoedsector voor huursubsidies en richthuurprijzen. Dat zal in een ander decreet moeten worden geregeld.

In zijn toelichting bij het grond- en pandenbeleid verwijst de minister geregeld naar een resolutie over betaalbaar wonen van het begin van de regeerperiode¹. Dat voorstel is echter nooit goedgekeurd, aldus de heer *Daems*. De heer *Patrick Lachaert* zegt dat het voorstel wel ondertekend is door alle meerderheidspartijen. Het was de aanzet voor het voorliggende ontwerp.

De heer *Rudi Daems* herinnert zich in elk geval de warrige discussies over hoeveel gronden in handen zijn van de overheid. Toen werd geschermd met een grootteorde van 40 percent terwijl dat niet schijnt te kloppen. Minister *Dirk Van Mechelen* wijst erop dat die cijfers afkomstig zijn van de administratie. Die heeft een onderzoek uitgevoerd naar hoeveel percent van de gronden in handen is van eigenaars die meer dan 10 percent hebben. Van de gronden in eigendom van de grote eigenaars was 40 percent in handen van de overheid. Mevrouw *Joke Schauvliege* stelt voor het voorstel van resolutie bij de agenda te voegen.

De heer *Rudi Daems* wacht al lang op een grond- en pandenbeleid. Volgens het decreet op de ruimtelijke ordening van 1999 moest dat er zijn op 1 mei 2003. Nu, in 2009, werkt het ontwerp één segment grondig uit, maar de andere segmenten worden vergeten. In 2009 zou er een draft van een grond- en pandenbeleidsplan komen dat tegen 2012 op punt zal staan. ‘Effectieve grondbeleidsinstrumenten’ is een beetje als vloeken in de liberale kerk.

De minister wil spijkerharde garanties geven dat het woonrecht voor weekendverblijven uitdooft in 2029. De voorbije tien jaar is het grondbeleidsplan voortdurend uitgesteld en dan nog zijn de uiteindelijke resultaten pover. De spreker kan dus niet anders dan de relativiteit van de spijkerharde garanties inzien.

¹ Voorstel van resolutie van de heren Patrick Lachaert en Bart Martens en de dames Caroline Gennez, Dominique Guns, Veerle Heeren en Joke Schauvliege betreffende de beschikbaarheid van betaalbare bouwgronden, *Parl. St.* VI. Parl. 2006-07, nr. 1012/1.

Het ontwerp zet dus belangrijke stappen voorwaarts voor de sociale woningen. Waarom is dat nog niet gebeurd voor andere sectoren van de Vlaamse ruimte zoals natuur en recreatie? Allicht zal de minister repliceren dat er al voldoende sectorale instrumenten bestaan, zoals subsidies voor de natuurrichtlijnplannen, de beheersovereenkomsten voor de landbouw. Die vlieger gaat maar deels op, dat bleek trouwens tijdens de hoorzittingen. Een aantal sectorale instrumenten geldt immers ook voor de sociale huisvesting, bijvoorbeeld via de Wooncode. Ook de SERV, de Minaraad en de VVSG zijn die mening toegedaan.

Dat is de grootste gemiste kans van het ontwerp. Daarom zal de heer Daems een amendement indienen om een verband te leggen tussen het decreet op de ruimtelijke ordening en decreet op het grond- en pandenbeleid. Daarmee wil hij een basis leggen voor milieucriteria die de open ruimte beschermen. Met het kruisverband voor de sociale woningbouw is de minister wel degelijk de Rubicon overgestoken.

Hoe spoort het grondbeleidsplan met de herziening van het RSV? Lopen die processen parallel? Gaan ze gepaard met de nodige openbaarheidsprocedures? Het lid zal dat element ook aankaarten in de debat-tweedaagse Vlaanderen 2020-2050.

De heer Daems is het eens met het activeringsbeleid. De heffingen worden ook geactualiseerd. Zijn de activeringsheffingen wel voldoende slagkrachtig? Ze zijn soms te facultatief en er zijn nogal wat uitzonderingsmogelijkheden. De VCB vreest terecht dat de instrumenten in bestaande woongebieden onvoldoende krachtig zijn waardoor de druk op de open ruimte toeneemt.

Gemeenten moeten voortaan zesmaandelijks de spanning tussen de woonbehoeften en de potentie berekenen. Een serieuze woonbehoefteanalyse op lange termijn is een betere basis om te beoordelen of nog meer ontwikkelingen nodig zijn of niet.

De minister acht het ontwerp op de ruimtelijke ordening trouw aan de principes van het RSV. De heer Daems deelt die mening niet. De strategische projecten, de uitbreidingsmogelijkheden van zonevreemde constructies, de vrijstelling van planbatenheffing en de besteding van de opbrengsten van de planbaten gaan in tegen die principes. Hetzelfde geldt voor de woonuitbreidingsgebieden. Het lid vreest dat de druk op de open ruimte verder zal toenemen, soms tegen het RSV in. De drempel voor de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden ligt in sommige gevallen zeer laag, terwijl de activering van onbebouwde percelen binnen bestaande woongebieden onvoldoende

ver gaat. Er wordt bovendien geen verschil gemaakt tussen stedelijke en buitengebieden of tussen hoofddorpen en andere kernen. Het lid vreest dan ook dat de gemakkelijkste weg zal worden gezocht en dat dus woonuitbreidingsgebieden waarvan de ontwikkeling minder verantwoord is, zullen ontwikkeld worden. Het lid pleit dan ook voor een differentiatie conform het RSV, dus om de 60-40-verdeling tussen stedelijk en buitengebied ook in te voeren.

De compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften (CIB) en de bestemmingswijzigingscompensatie (BWC) zijn de volgende aspecten die het lid wil aankaarten. De CIB's zijn compensaties ingevolge overdruk in agrarisch gebied met het oog op economisch gebruik van de grond. Is dit geen vorm van sectorale compensatie? Hoort de regeling bijgevolg wel thuis in dit algemene ontwerp? Vormt dit geen ongewenst precedent? Als een bouwer van een appartement wegens de CIB's slechts drie bouwlagen mag bouwen in plaats van de vier die hij wenst, wordt hij toch niet gelijk behandeld als de andere eigenaars?

De compensatie is bedoeld voor het realiseren van meer dan de basismilieukwaliteit in agrarisch gebied. Hoe zal dat gemeten worden? De CIB geldt in overstromingsgebieden of in valleigebieden in overdruk. Wat is de relatie met het decreet over het integraal waterbeleid en met het Rubiconfonds? Hoeveel hectare komt in aanmerking voor CIB?

De Minaraad stelt voor om het systeem van de BWC op te nemen in de planbaten in plaats van er een aparte regeling voor uit te werken. Eigenlijk is het er immers een spiegelbeeld van, het tegenovergestelde van de planbaten. Wat denkt de minister daarover?

Er komt een belastingvermindering bij renovatie-overeenkomsten tussen private partners. Is die belastingvermindering voldoende substantieel? Er moet immers ook roerende voorheffing op de intresten van de lening betaald worden.

Waarom worden de definities met betrekking tot bescheiden woningen niet afgestemd op de definities in de Vlaamse Wooncode? Wat antwoordt de minister op de kritiek van de vastgoedsector en de VCB dat de discriminatie tussen private en openbare spelers op vlak van huisvesting in strijd is met het gelijkheidsbeginsel en met Europese richtlijnen zoals de Dienstenrichtlijn?

Is de regering bereid intergemeentelijke samenwerking flexibeler te maken en gewoon de regeling in het decreet over de intergemeentelijke samenwerking te

laten gelden? Hoeveel van de gronden zijn in publieke handen?

De heer *Patrick De Klerck* zegt dat het ontwerp ervoor zorgt dat kwalitatief wonen opnieuw betaalbaar wordt voor iedereen. Hij hoopt dat de wachtlijsten erdoor weggewerkt worden. Ook aan de vraag van vele Vlamingen naar betaalbare kavels en koopwoningen, komt het ontwerp tegemoet. Dat is een duurzame waarborg voor de toekomst.

Naast uitbreiding legt het ontwerp ook belangrijke accenten op het vlak van inbreiding. Via een waaier van maatregelen worden verkrotting, leegstand en verwaarlozing aangepakt. Op die manier zullen een aantal stadskankers verdwijnen. De minister maakt 15 miljoen euro vrij voor projectsubsidies om verloederde buurten nieuw leven in te blazen.

Het ontwerp vormt vooral een kans voor de private sector. Het lid hoopt dat de sector met beide handen de kans zal grijpen om het monopolie van de sociale huisvestingsmaatschappijen te doorbreken. De kwaliteit van de sociale woningen is belangrijk, niet wie de woningen bouwt. Met 43.000 extra sociale huurwoningen, 21.000 extra sociale koopwoningen en 1000 extra sociale kavels zal betaalbaar wonen geen holle slogan meer zijn. De privésector zal aan dezelfde gunstige voorwaarden kunnen participeren als de sociale huisvestingsmaatschappijen, inclusief de subsidiesystemen en de fiscale stimuli zoals de anderhalve percent registratierechten op gronden, 6 in plaats van 21 percent voor het bouwen van een woning, infrastructuursubsidies enzovoort.

Het is positief te noemen dat de adviezen en bedenkingen die diverse sprekers op de hoorzittingen naar voren brachten, ook verwerkt zijn in de nieuwe teksten. Het is goed dat de principes van wonen in eigen streek concreet vertaald worden in de teksten, zeker voor de grenszones en de kustregio. Daarnaast worden de verschillende actoren geresponsabiliseerd. Elke gemeente moet een actieplan opstellen. Het volledige bouwprogramma omvat een investeringsvolume van meer dan 15 miljard euro van de sector en gaat gepaard met een injectie van de Vlaamse overheid van ongeveer 6,5 miljard euro. Het lid hoopt dat alle actoren de uitdaging zullen aangaan.

De heer *Karlos Callens* weet dat er een soort programma of project komt op basis van het huidige bestand van sociale woningen. Wat zal er gebeuren als de gemeente een bepaald percentage toegestopt krijgt? Hoe worden de berekeningen gemaakt? Gaat

het alleen maar over de woningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen of komen er ook nog andere woningen in aanmerking? Wat vormt de basis het berekenen van de gemeentelijke doelstellingen?

De heer *Patrick Lachaert* feliciteert alle medewerkers aan het ontwerp. Het is geen gemakkelijke materie omdat het maagdelijk terrein is. In de vorige regeerperiode is men er niet in geslaagd daarover iets op papier te zetten. Een aantal maatschappelijke en politieke beginselen worden voor het eerst decretaal vertaald. De toets met de realiteit zal allicht leiden tot een aantal aanpassingen in de komende jaren.

2. Antwoorden van de ministers

2.1. Antwoord van heer *Marino Keulen*, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering

Minister *Marino Keulen* beaamt dat het investeringsvolume 15 miljard euro bedraagt. De bouwsector is een van de zenuwcentra van de economie. De Vlaamse overheid legt zelf rechtstreeks 6 tot 7 miljoen euro daarvoor op tafel. De aannemers zijn blij met de nieuwe regeling, want die betekent werk voor hen. De bouw- en vastgoedsector uit al jaren bezwaren tegen het feit dat alleen de sociale huisvestingsmaatschappijen, de lokale overheden of het Vlaams Woningfonds sociale woningen kunnen bouwen. De Vlaamse Wooncode definieerde immers een woning als sociaal als een van die instanties ze bouwde.

Ook nu ze zelf optreden als bouwheer zullen ze voor een woning ongeveer 180.000 en voor een appartement ongeveer 160.000 euro blijven krijgen. Er is een overnamegarantie. De kwaliteitseisen zijn dezelfde als voor de klassieke actoren.

De vastgoedsector schept het beeld alsof er nu voor het eerst sociale lasten opgelegd worden. Dat is intellectueel oneerlijk. Ook nu moeten projectontwikkelaars een bepaald percentage sociale woningen realiseren, in bepaalde West-Vlaamse gemeenten zelfs tot 40 percent. Het grond- en pandenontwerp maakt de regeling transparant en eenvormig en brengt de norm op 10 tot 20 percent. Voor gemeenten die al een mooi palmares hebben op vlak van de sociale huisvesting, ligt die norm lager of is die zelfs nul.

Nu schermt de sector plots met het argument dat de betaalbaarheid van het wonen onmogelijk gemaakt

wordt en doet men alsof de overheid de kostprijs zo maar 15.000 euro duurder maakt. Dat is paniekzaai-erij. Het ontwerp zorgt er net voor dat een woning verwerven haalbaar wordt voor de sociaal zwakkeren, maar via het bescheiden wonen ook voor de middengroepen. Een woning is de beste graadmeter voor de sociale positie van iemand.

De enige manier om iets te doen aan de wachtlijsten, is ervoor te zorgen dat het aantal woningen toeneemt. Woningbouw is ook economisch belangrijk, het betekent werkgelegenheid voor bouwvakkers, architecten, ingenieurs, installateurs. Door de economische recessie stellen mensen immers de bouw of aankoop van een woning uit. De Vlaamse Regering past hier eigenlijk deels het Keynesiaans model toe.

De huursubsidies passen eigenlijk in het schema-denken, daar is elke Vlaming kampioen in. Toen hij aantrad, was minister Keulen daar ook voorstander van. Nederland heeft echter ondervonden dat huursubsidies een financieel en budgettair moeras zijn. Mevrouw Sien Winters heeft dat in opdracht van het Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid, het huidige Steunpunt Ruimte en Wonen, onderzocht. Zij heeft het budget voor huursubsidies begroot tussen 600 miljoen en 1 miljard euro, op een totale begroting van 23 miljard euro. Daarenboven moeten die middelen er jaar na jaar liggen en de groep wordt alleen maar groter. Nederland heeft ook de nare ervaring dat mensen met een huursubsidie en vervangingsinkomen geen voordeel meer hebben bij werken.

Vlaanderen zal jaarlijks 2500 sociale woningen bouwen en 6000 sociale woningen renoveren. Het bouwt een patrimonium en ontvangt daarvoor huurbrengsten. Dat is de meest oordeelkundige belegging van overheidsgeld. De huursubsidies in de begroting zijn verdrievoudigd van 10 miljoen euro naar 30 miljoen euro. Additioneel kunnen bepaalde groepen immers wel voor een huursubsidie in aanmerking komen.

Een tweede teer punt zijn de wachtlijsten. Die zeggen eigenlijk weinig of niets over de woonbehoeften, maar wel over woonwensen. Een sociale woning huren is een derde tot de helft goedkoper dan op de private huurmarkt, vaak is de kwaliteit twee tot drie keer beter. Mensen die zeven jaar op een sociale woning wachten, beantwoorden aan de voorwaarden maar zijn ook bereid die periode te wachten. Als mensen tevreden zijn met de woning die hen aangeboden wordt, zijn ze in elke sociale huisvestingsmaatschappij geholpen binnen het jaar. In het Nieuwsblad

stond het verhaal van iemand die twaalf jaar op een woning wacht, maar die is alleen maar kandidaat voor de twaalf woningen in een bepaalde straat. Het contingent sociale woningen moet uitbreiden; dat gebeurt met dit ontwerp.

In 2007 en 2008 heeft de minister zijn best moeten doen om zijn budgetten op te krijgen. De bouwsector werd immers overstelpt met werk. Daar zal allicht verandering in komen.

Voor wonen in eigen streek is een formule uitgewerkt op basis van de bouwgrondprijzen en interne en externe migratiebewegingen. Op geregelde tijdstippen zal worden herbekeken of een gemeente al dan niet in aanmerking komt voor de maatregel. In de grensstreek is het fenomeen niet langer beperkt tot de echte grensgemeenten, ook de aanpalende gemeenten worden meer en meer met migratie geconfronteerd. De maatregel over wonen in eigen streek bewijst daarenboven dat de regering haar beleid afstemt op de praktijk.

De Constructieve Benadering van Overheidsopdrachten wordt voortgezet en decretaal verankerd. De bouwsector vraagt dat al vele jaren. De benadering betekent dat de eigenaar-aannemer aan de sociale huisvestingsmaatschappij kan voorstellen om sociale woningen te bouwen die de maatschappij dan overneemt.

Pps in de woningbouw blijft beperkt tot de sociale woningbouw en is niet gebonden aan verhoudingen tussen sociale en privéhuusvesting.

Het huursubsidiestelsel is uitgebreid. Elke persoon die een huis huurt via een sociaal verhuurkantoor krijgt huursubsidies. De private sector keek aanvankelijk met argusogen naar de SVK's maar is nu een grote supporter. Het is immers de goede oplossing voor de kleine verhuurder. Het SVK neemt alle verplichtingen over, controleert de huurders en garandeert de betaling van het huurgeld, zorgt voor de brandverzekering, voor het grote onderhoud. De huurprijzen zijn dan wel gebonden door maxima, het gaat immers om sociaal verhuren. Verhuurders hebben daar geen bezwaren tegen omdat de huurprijzen redelijk blijven en ze voldoende andere dienstverlening krijgen.

De bewoners van sociale woningen worden niet gecatalogeerd op basis van etnische herkomst. Het zijn trouwens bijna allemaal Belgen. Als bewoners in de fout gaan, wordt daar meer dan voorheen tegen

opgetreden. Het is aan de lokale overheid om haar verantwoordelijkheid op te nemen.

De minister zal nagaan hoe en in welke mate het project in Herent, als voorloper, kan genieten van de nieuwe bepalingen, maar kan nog geen toezeggingen doen.

Het bescheiden wonen staat niet als principe in de Vlaamse Wooncode. Het is een nieuw principe dat geldt voor een doelgroep die niet in aanmerking komt voor een sociale woning, maar die het moeilijk heeft om op vlak van wonen zijn ambities waar te maken.

Er zijn een aantal amendementen voor het versoepelen van intergemeentelijke samenwerking, bijvoorbeeld op het vlak van leegstandsheffingen. De regering wil elke gemeente instrumenten voor het lokaal woonbeleid geven op haar schaalgrootte. Wonen is prioritair, maar desondanks is het woonbeleid op lokaal vlak te weinig uitgebouwd. Op veel plaatsen beperkt lokaal woonbeleid zich tot de ruimtelijke ordening: het afleveren van bouwvergunningen, het maken van structuurplannen. Het lokale woonbeleid wordt nu gepromoot, zodat de lokale besturen de kans krijgen om ervaringen op te bouwen en hun dienstverlening uit te breiden. Ruimtelijke ordening, wonen en dergelijke vergen bij uitstek intergemeentelijke samenwerking of overleg.

Sociale huisvestingsmaatschappijen bezitten momenteel 1500 hectare gronden, waarvan 560 hectare in woongebied en 750 hectare in woonuitbreidingsgebied. Niet alle gronden in woongebied zijn op een rendabele manier te bebouwen.

2.2. Antwoord van de heer Dirk Van Mechelen, Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Volgens minister *Dirk Van Mechelen* heeft het ontwerp de verdienste van alle bestaande instrumenten, die verspreid zaten in de decretale regels, op een ordelijke, consistente en overzichtelijke manier samen te brengen. Daarenboven voert het ontwerp een groot pakket nieuwe maatregelen in. De regering heeft de bedoeling om op twee sporen te werken: stimuleren, maar, als dat niet helpt, krachtdadig tegen misbruiken optreden.

De kritiek dat het ontwerp geen maatwerk mogelijk maakt, is volkomen onterecht. De activeringsinstrumenten voor het op de markt brengen van niet-bebouwde percelen, is daar het beste voorbeeld van.

Elke gemeente beschikt over voldoende ruimte om dat instrument naar eigen behoeften in te zetten.

Het ontwerp bevordert het sociaal en het bescheiden wonen. Waar lacunes zijn, wordt een tandje bijgestoken, waar meer dan de doelstellingen gehaald wordt, wordt afgetopt. Niet alleen de gemeente maar ook andere partners worden voor hun verantwoordelijkheid geplaatst. De sociale huisvestingsmaatschappijen moeten in alle gemeenten van Vlaanderen bouwen. Nu zijn er immers grote verschillen, meestal ten gevolge van de samenstelling van het bestuur.

De maatregelen zijn proportioneel bepaald, op maat van de gemeente. Voor het bepalen van de gemeentelijke doelstellingen, wordt rekening gehouden met de lokale situatie. Gemeenten die voorheen al grote inspanningen gedaan hebben, zullen minder inspanningen moeten leveren dan andere. Niemand zal echter ontsnappen.

De sociale lasten worden onterecht beschouwd als een vergiftigd geschenk. Het ontwerp biedt grote kansen aan de private sector. De bouwsector heeft jarenlang beweerd dat hij het beter, sneller en goedkoper kon dan de overheidsector. Hij kan het nu bewijzen. De mogelijkheden zijn decretaal verankerd, de budgetten komen er. Het is beter eerst de teksten te bestuderen alvorens kritiek te geven, anders wordt kritiek snel gratuit.

De minister ergert zich aan de studiebureaus die nu voor de privésector een soort vergiftigingsstrategie schrijven over dit ontwerp. Ze hebben immers in de vorige regeerperiode bewezen zelf geen fatsoenlijke versie van een grondbeleidsplan op papier te kunnen zetten. Desondanks zijn ze royaal beloond voor hun pogingen. De overheid heeft het dan maar zelf gedaan.

Het meest innovatieve van het ontwerp bestaat erin dat een hele waaier aan bod komt: niet enkel sociaal maar ook bescheiden woonaanbod. De criteria voor dat laatste zijn woningen kleiner dan 500 m² en minder dan 1000 m³. Een moderne verkaveling is niet veel groter dan 500 m². Als je niet oplet, zijn alle verkavelingen bescheiden. In bepaalde regio's gebruiken men nog altijd te veel ruimte. Het is nodig dat daar de mogelijkheid geschapen wordt van kleine, betaalbare kavels, voor gezinnen met een bescheiden inkomen.

Het is de bedoeling om de sociale woningen niet meer op te richten in bepaalde wijken. De etnische percentages doen de haren van de minister ten berge rijzen. Dat dergelijke gedachte nog leeft in het Vlaanderen

van 2009! De gezonde sociale mix van jong en oud, van rijk en minder rijk, van blank en anderskleurige, moet zorgen voor een niet-polemiserende vorm van samenwonen.

De sociale verdringing wordt een factor van betekenis. De minister heeft de regeling van de heer Demesmaeker verfijnd om de toets van de Raad van State te doorstaan. Dat is enkel gelukt omdat wonen in eigen streek gekoppeld is aan projecten waarbij de overheid extra rechten geeft aan de projectontwikkelaars. Het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden is nog altijd een recht. Zo worden er geen plan-schaden uitgekeerd als een RUP een woonuitbreidingsgebied van rood naar groen omzet. Sommige ontwikkelaars krijgen bijvoorbeeld het recht om in de regio Halle-Vilvoorde-Asse meer lagen te bouwen. Daaraan worden de maatregelen over wonen in eigen streek gekoppeld. Die maatregelen nog uitbreiden, zal allicht stuiten op een weigering van het Grondwettelijk Hof of de Raad van State.

Het ontwerp zal extra woonuitbreidingsgebieden aansnijden in probleemregio's, maar houdt wel degelijk rekening met de herziening van het RSV en gaat zeker voor de korte termijn tot 2012 uit van de gesloten modellen. Daarbij moet het extra woonaanbod passen in de gewestplanzones voor wonen, voor woonuitbreidingsgebieden of voor reservewoonuitbreidingsgebieden. Kortom, noch de regering, noch de decreetgever is zinnens om in landbouwgebieden bijkomende uitbreidingsgebieden te creëren. Dat zou immers een regelrechte aanslag zijn op de fundamente van het RSV. Het is echter geen wondermiddel, de woonuitbreidingsgebieden beslaan ongeveer 16 tot 17.000 hectare, de woonzones 230.000 hectare.

De minister werkt aan overgangsbepalingen voor gemeenten die al een en ander gerealiseerd hebben. De meerderheid heeft gezocht naar een gezond evenwicht, maar de minister hoopt ooit van de heer Daems een decreetsvoorstel te krijgen met een volgens hem volwassen grond- en pandenbeleid.

De kruisverbanden met andere sectoren zullen aan bod komen bij de algemene bespreking van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet. Het ontwerp van decreet grond- en pandenbeleid spoort samen met de herziening van het RSV. De regering streeft naar een maximale betrokkenheid. Het is allicht de eerste keer dat het parlement in kennis gesteld wordt van de krachtlijnen van de herziening, vooraleer het proces

begint. Het Agentschap Natuur en Bos heeft bevestigd dat de officiële procedure ter herziening van het RSV kan starten en dat het ontwerp niet onderworpen is aan bijkomende milieu-effectenrapportage. De informatiedagen, inspraakprocedures en studiemomenten kunnen dus een aanvang nemen.

De kritiek dat het activeringsbeleid onvoldoende krachtig is en te veel uitzonderingsbepalingen bevat, weerlegt de minister door te verwijzen naar de uitgangspunten, namelijk stimuleren en straffen. De gemeenten die onvoldoende actie ondernemen, zullen daartoe verplicht worden. Het model is gebaseerd op een model dat een bepaalde gemeente al sinds jaar en dag hanteert. Voor de minister zijn de uitzonderingen op de activeringsplicht billijke bepalingen. Hij kijkt uit naar de eventuele amendementen bij dit onderdeel.

De volgende kritiek is die van de druk op de open ruimte door het aansnijden van de woonuitbreidingsgebieden. De maatregelen in de circulaire en Atlas van de Woonuitbreidingsgebieden hebben geleid tot een goede, transparante en objectieve aanpak. Het is de bedoeling om deze werkwijze voort te zetten.

De minister is bereid om de lastenverlaging voor de renovatieovereenkomst te maximaliseren. Het komt erop aan het juiste evenwicht te vinden. De minister zal de studie van de administratie over de gronden in publieke handen nogmaals ter beschikking stellen, maar vraagt de parlementsleden de gegevens juist te lezen.

Het klopt dat het ontwerp pionierswerk is, met onder meer de vragen en interpellaties van parlementsleden als inspiratiebron. Het is een ruwe diamant die nog onvoldoende geslepen is. De optimalisatie is een opdracht voor de volgende regeerploeg. De minister roept iedereen op om matig te zijn met amendementen en het ontwerp zo snel mogelijk goed te keuren. De informatie over de nulmeting is opgenomen in de gedrukte bijlage van het ontwerp.

2.3. De verenigbaarheid met de Europese regels

Ter afsluiting van de algemene bespreking gaat de minister Dirk Van Mechelen nog dieper in op de door sommigen betwiste verenigbaarheid van het onderdeel 'sociale lasten' in het ontwerp van decreet met de Europese regelgeving inzake staatssteun en vrij verkeer van diensten (de Europese Dienstenrichtlijn).

2.3.1. Inleiding

De minister situeert de vraag eerst in een algemeen beleidsmatig kader. Hij merkt op dat sociale huisvesting die georganiseerd wordt met behulp van gesubsidieerde actoren door de Europese instellingen niet alleen beschouwd wordt als een dienst van algemeen economisch belang (DAEB), maar ook als een sociale dienst van algemeen economisch belang (SDAEB). De uitwerking van een (nog meer) aangepast en soepel juridisch kader staat voor vele lidstaten bovenaan de Europese agenda voor de komende jaren.

Dergelijke – al dan niet sociale – DAEB's worden niet gehokeld maar integendeel aangemoedigd door de Europese instellingen. DAEB's moeten volgens de Commissie zelf worden ondersteund. Zij versterken namelijk de sociale cohesie en helpen om diverse andere EU-doelstellingen te realiseren. Nog onlangs heeft de Europese Commissie zelf aangedrongen op een herziening van de regels van het Europese Fonds voor Regionale Ontwikkeling om voor alle lidstaten het gebruik van specifieke steun aan te moedigen voor maatregelen op het vlak van energie-efficiëntie bij sociale huisvestingsprojecten. Dergelijke omkadering impliceert controle, kwaliteitsbewaking, aangepaste financiering en ondersteuning van dergelijke activiteiten. De EU is daar dus niet tegen gekant maar roept er zelfs toe op. Men moet dus niet blijven elke vorm van omkadering en steun van sociaal huisvestingsbeleid als verdacht voorstellen.

De minister vindt het een verkeerd uitgangspunt om de maatregelen van het Vlaams sociaal woonbeleid die opgenomen zijn in het ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid te toetsen aan het Europees recht alsof het om gewone economische activiteiten gaat zonder enige bijzondere omkadering en zonder zogenoemde 'openbare dienstverplichtingen', en alsof er niet al meer dan een eeuw omkaderde sociale huisvesting bestaat in België en Vlaanderen.

Sedert enkele jaren worden in de media ballonnetjes opgelaten als zou een bom onder de sociale huisvesting schuilen, als zouden de sociale woonorganisaties in hun voortbestaan bedreigd worden en permanent het risico lopen miljarden subsidies te moeten terugbetalen. Vandaag gebeurt dit opnieuw; ironisch genoeg precies op het moment dat de klagers van vroeger mee kunnen genieten van sommige subsidies en steunmaatregelen.

Het bijzondere DAEB-kader werd en wordt daarbij steeds opnieuw ontkend – zonder succes overigens. De Commissie heeft al enkele jaren geleden een gron-

dig onderzoek gevoerd inzake de organisatie van het Vlaams sociaal woonbeleid. Zij is op de hoogte van de inkomens- en bezitsvoorwaarden die in Vlaanderen worden gehanteerd en heeft daar geen enkele wezenlijke opmerking of kritiek bij geuit. Zij aanvaardt dat bijzondere kader dus wel.

Vooraleer concreet in te gaan op de kwestie, acht minister Van Mechelen het nuttig om het onderdeel 'Sociale lasten' van het ontwerp van decreet nog eens kort schematisch weer te geven. In een eerste stap gaat men na of een project al dan niet onder een 'sociaal percentage' valt. Die sociale percentages zijn in grote lijnen decretaal uitgetekend en kunnen worden verfijnd in een RUP of in een gemeentelijk reglement.

In een tweede stap wordt, indien het project onder een 'sociaal percentage' valt, aan de vergunning een zogenoemde 'sociale last' verbonden. Die sociale last kan op verschillende manieren worden uitgevoerd: in natura, door overdracht van gronden aan een sociale woonorganisatie, door de creatie van woningen en het verhuren daarvan aan een sociaal verhuurkantoor, onder de door het decreet gestipuleerde voorwaarden, door de betaling van een sociale bijdrage.

De betwisting heeft betrekking op de uitvoering in natura.

De derde stap in de situering betreft de uitvoering van een sociale last in natura. Die houdt in dat de bouwheer of de verkavelaar binnen vijf jaar een bepaald sociaal woonaanbod tot stand brengt, conform de normen die gelden voor sociale huisvestingsmaatschappijen. Een en ander moet worden geattesteerd door de VMSW. De attestering door de VMSW impliceert dat de bouwheer of de verkavelaar binnen het sociaal gedeelte van het bouw- of verkavelingsproject aanspraak kan maken op een aantal ondersteunende maatregelen, die ook gelden voor SHM's. Daarbij denkt de minister aan: infrastructuursubsidies (bij de verwezenlijking van sociale koopwoningen of sociale kavels), verlaagde registratierechten, verlaagde btw, een overnamegarantie van de gerealiseerde sociale huurwoningen.

2.3.2. Dienstenrichtlijn

De minister gaat in eerste instantie in op de relatie met de Europese Dienstenrichtlijn.

Die richtlijn is een onderdeel van de 'strategie van Lissabon' en streeft vier doelstellingen na met het oog op de verwezenlijking van de interne dienstenmarkt:

- de vrijheid van vestiging en van dienstverrichting binnen de EU vergemakkelijken;
- de rechten van de afnemers van diensten als gebruikers van diensten versterken;
- de kwaliteit van de diensten verbeteren;
- een effectieve administratieve samenwerking tussen de lidstaten tot stand brengen.

Werkingssfeer Dienstenrichtlijn

De Dienstenrichtlijn zorgt voor een algemeen juridisch kader voor iedere dienst die tegen vergoeding geschiedt (met uitzondering van bepaalde sectoren) en houdt hierbij rekening met de specifieke kenmerken van bepaalde activiteiten of beroepen.

Hij citeert uitdrukkelijk preambule 27 van de Dienstenrichtlijn, die stelt dat de richtlijn niet van toepassing dient te zijn “op sociale diensten op het gebied van huisvesting, kinderopvang en hulp aan gezinnen en personen in nood, die worden verleend door de staat op nationaal, regionaal en plaatselijk niveau, door dienstverrichters die hiervoor een opdracht of een mandaat hebben gekregen van de staat of door liefdadigheidsinstellingen die als zodanig door de staat zijn erkend, met het doel ondersteuning te geven aan personen met permanente of tijdelijke bijzondere behoeften wegens hun ontoereikende gezinsinkomen of met een volledig of gedeeltelijk gebrek aan onafhankelijkheid en die gevaar lopen te worden gemarginaliseerd. Deze diensten zijn van wezenlijk belang voor de waarborging van het grondrecht op menselijke waardigheid en integriteit en een uiting van de beginselen van sociale samenhang en solidariteit en dienen door deze richtlijn onverlet te worden gelaten”.

Sociale huisvesting dient dus, volgens minister Van Mechelen uitdrukkelijk niet onder de richtlijn te vallen, wie ook het sociaal woonaanbod verwezenlijkt! Tijdens de hoorzittingen heeft hij aandachtig geluisterd naar een juridisch discours inzake de vermeende onverenigbaarheid met de Dienstenrichtlijn, doch op geen enkel moment heeft hij een verwijzing naar de geciteerde preambule 27 gehoord.

De preambule stelt wel een voorwaarde voor de niet-toepasselijkheid van de richtlijn: het moet gaan om sociale huisvesting die aangeboden wordt aan woonbehoeftigen. Ter zake verwijst de minister naar het

vrij uitvoerig advies van de Raad van State omtrent het ontwerp van decreet. In dat advies is onderzocht of sociale huisvesting effectief voorbehouden is aan achterstandsgroepen (*Parl. St.* VI. Parl. 2008-09, nr. 2012/1, p. 517-519).

De Raad besluit zijn onderzoek met de krachtige vaststelling dat de krachtens de Wooncode gestelde inkomensgrenzen en het verbod om reeds een andere woning te bezitten aantonen dat zelfs de sociale koopsector gericht is op achtergestelde huishoudens.

Minister Van Mechelen trekt het gegronde oordeel van de Raad van State niet in twijfel. Hij stelt zelfs vast dat de assessor van de Raad die het advies mee tot stand gebracht heeft, professor Marc Rigaux, een autoriteit is op het vlak van het Europees recht en thans een onderzoeksproject leidt op het vlak van de verhouding tussen de arbeidsmarkt en de Europese regelen inzake het vrij verkeer van diensten.

De minister wijst er ook op dat de kritiek van de bouwsector op de inkomensgrenzen die in de sociale huisvestingssector worden gehanteerd, eigenlijk een kritiek is op het Vlaamse stelsel van sociale huisvesting in zijn algemeenheid. De minister stelde reeds dat de Europese Commissie al enkele jaren geleden een grondig onderzoek heeft gevoerd inzake de organisatie van het Vlaamse sociaal woonbeleid. Zij heeft daarbij geen wezenlijke opmerkingen geuit bij de bestaande inkomens- en bezitsvoorwaarden.

De Dienstenrichtlijn bepaalt overigens expliciet dat zij niet gericht is op het liberaliseren van markten en zich niet mengt met de marktorganisatie, de inhoud van hetgeen als een ‘dienst van algemeen economisch belang’ (DAEB) beschouwd moet worden, hoe diensten van algemeen economische belang worden gefinancierd, gecompenseerd of gesteund enzovoort. Dat zijn volgens de preambule politieke keuzen die door de lidstaten gemaakt moeten worden.

De Dienstenrichtlijn heeft dus geen betrekking op de liberalisering van diensten van algemeen economisch belang en doet geen afbreuk aan de vrijheid van de lidstaten om vast te stellen wat zij als DAEB beschouwen en hoe deze worden georganiseerd en gefinancierd (zie artikel 1 van de richtlijn). Het protocol bij het nieuwe Europees verdrag heeft dit overigens nog eens bevestigd.

In het kader van de Vlaamse DAEB-screening heeft de regering beslist dat het realiseren en ter beschik-

king stellen van sociale koopwoningen in Vlaanderen als een DAEB te beschouwen is. Dat is zo medege-deeld op het Overlegcomité van woensdag 18 februari 2009. Lidstaten beslissen in het kader van opdrachten van algemeen belang of zij in zee gaan met publieke actoren en/of private actoren.

Het is een principieel kenmerk van DAEB's dat de ondernemingen die ermee worden belast niet zelf mogen kiezen of zij een dergelijk project al dan niet uitvoeren, hoe snel zij dit uitvoeren, aan welke kwaliteitseisen dit project moet voldoen enzovoort. Zowel ten aanzien van klassieke sociale woonorganisaties als ten aanzien van private actoren die voor een stuk meewerken aan analoge objectieven moeten de meest geëigende mechanismen en waarborgen van toezicht op de goede en gewenste uitvoering worden georganiseerd.

Inhoud Dienstenrichtlijn

De Dienstenrichtlijn is niet van toepassing. Daarover bestaat volgens de minister geen twijfel. Rest de vraag: wat indien deze richtlijn wél van toepassing zou zijn? Dan nog is er volgens minister Van Mechelen geen probleem.

De richtlijn stelt dat vergunningstelsels verenigbaar moeten zijn met de beginselen inzake non-discriminatie. In de Dienstenrichtlijn wordt het non-discriminatiebeginsel uitgelegd als volgt: “de eisen maken geen direct of indirect onderscheid naar nationaliteit of, voor vennootschappen, de plaats van de statutaire zetel”. Dat betekent dat niet alleen discrimineren verboden is op grond van nationaliteit, maar dat ook elke vorm van indirecte discriminatie verboden is die in de praktijk tot dezelfde resultaten kan leiden als een directe vorm van discriminatie. De minister ziet niet in hoe het opleggen van sociale lasten aan elk project dat aan dezelfde duidelijke en objectieve criteria voldoet, een schending van het non-discriminatiebeginsel zou kunnen uitmaken. Als een Duitse of Portugese ontwikkelaar hier grote bouwprojecten wil organiseren, dan kan dat perfect, maar wel rekening houdend met dezelfde lasten die gelden voor onze eigen projectontwikkelaars.

De Dienstenrichtlijn bepaalt ook dat vergunningstelsels gebaseerd moeten zijn op criteria die beletten dat de bevoegde instanties hun beoordelingsbevoegdheid op willekeurige wijze uitoefenen. Het ontwerp van decreet omvat nu net duidelijke marges en decretale percentages om een wildgroei aan lokaal

erg divers ingevulde ‘sociale lasten’ te voorkomen. Dat de sociale last ‘redelijk’ genoemd mag worden, blijkt uit het feit dat de Raad van State deze last als volgt omschrijft: “Voor wat betreft het sociale woonaanbod lijken de maatregelen voldoende duidelijk omschreven en kunnen ze worden beschouwd als een prijs voor de belangen die bij de vergunning zijn betrokken. Bovendien heeft de bouwheer of verkavelaar de keuze tussen verscheidene duidelijk omschreven opties, waardoor er rekening wordt gehouden met zijn belangen”.

De twee essentialia van de Dienstenrichtlijn worden volgens de minister dus wel degelijk gehonoreerd.

Aanvullende opmerking

De minister rondt zijn stellingname over de Dienstenrichtlijn volledigheidshalve af met de weerlegging van een specifieke kritiek die meester De Bandt tijdens de hoorzittingen heeft geuit. Die specifieke kritiek heeft met name betrekking op de rol van de VMSW, die moet attesteren dat de uitvoerder van de sociale last de normen die gelden in hoofde van sociale huisvestingsmaatschappijen moet honoreren.

Meester De Bandt stelde de tussenkomst van de VMSW daarbij verkeerdelijk voor als het optreden van een concurrerende marktdeelnemer die, in strijd met artikel 14, 6°, van de Dienstenrichtlijn, zou tussenkomen in het verlenen van de voor de private marktdeelnemer noodzakelijke vergunning.

Minister Van Mechelen noemt dat een driedubbele negatie. Ten eerste ontkent men dat de gevoerde activiteiten – zowel van de publieke als van de private sector – te kaderen zijn binnen een DAEB (een onderscheid waar de Dienstenrichtlijn zich niet mee bemoeit). Ten tweede ontkent men dat de sociale huisvesting juridisch wordt geanalyseerd en georganiseerd als een opdracht van algemeen belang met prevalente toepassing van administratief recht.

Ten derde heeft de private marktdeelnemer helemaal geen afzonderlijke vergunning vanwege de VMSW nodig aangezien precies de bepalingen van het ontwerp van Grond- en pandendecreet inzake de sociale lasten niet alleen de mogelijkheid, maar ook de taak, inhouden om actief deel te nemen aan de uitvoering van de DAEB ‘sociaal woonbeleid’.

Omdat in Vlaanderen en België het voeren van sociaal woonbeleid een omkaderde sociale DAEB is die

verband houdt met het grondrecht op wonen (en niet alleen met een dak boven het hoofd) kan die markt niet anders worden geliberaliseerd dan door het invoeren en opleggen van openbaredienstverplichtingen, via de sociale lasten. In de Vlaamse sociale huisvesting laat men het niet uitsluitend van de interesse en het vrijblijvend initiatief van private bouwondernemingen afhangen welk soort woningen worden gebouwd, aan wie ze (al dan niet) verkocht worden en tegen welke prijs. Via de sociale lasten wordt nu ook verzekerd dat zij niet alleen worden gebouwd waar zij het meeste nodig zijn maar ook dat dit effectief gebeurt.

De VMSW treedt hier louter op als administratieve overheid die toeziet op de openbaredienstverplichtingen en die de belangen van de woonbehoefigen bewaakt, onder meer op het vlak van de conformiteit en kwaliteit van de gepresteerde diensten, aldus de minister. De VMSW moet net als de andere actoren de opdrachten die zij van de overheid ontvangt uitvoeren; zij heeft geen enkele invloed op het marktaandeel van private actor. Het marktaandeel van deze laatstgenoemde vloeit voort uit de lokale invulling van de sociale lasten, dat wil zeggen uit de objectief gefundeerde noden op het terrein en niet uit enige verlening van vergunningen door een marktdeelnemer.

2.3.3. Staatssteun

Minister Van Mechelen verwijst in eerste instantie naar de uitvoerige memorie van toelichting (*Parl. St. VI. Parl. 2008-09, nr. 2012/1, p. 66 e.v.*). Hij stelt daarbij meteen ook dat de Raad van State (*Parl. St. VI. Parl. 2008-09, nr. 2012/1, p. 519*) beaamt dat het luik 'sociale lasten' van het ontwerp van decreet niet bij de Europese Commissie moet worden aangemeld. Hij overloopt de kwestie stapsgewijs.

Dienst van algemeen economisch belang (DAEB)

In een eerste stap toont de minister nogmaals aan dat de creatie van sociale woongelegenheden een 'dienst van algemeen economisch belang' is. Artikel 1 van de Dienstenrichtlijn verwijst effectief naar de vrijheid van de lidstaten om vast te stellen wat zij als diensten van algemeen economisch belang beschouwen. De beslissing of een activiteit van algemeen economisch belang wordt geacht, ligt dus bij de overheid in kwestie. Die beslissing moet niet worden aangemeld bij de Europese Commissie.

De Europese Commissie heeft echter verklaard dat het voorzien in sociale woongelegenheden voor achtergestelde huishoudens zeker als een DAEB mag worden beschouwd. Dat is gebeurd in de beschikking N 89/2004 'Housing Financing Agency'.

Tijdens de hoorzittingen werd door meester De Bandt getwijfeld aan het feit of 'sociale last' wel gericht is op dienstverlening voor 'achtergestelde huishoudens', wat een vereiste lijkt te zijn alvorens sprake kan zijn van een opdracht van algemeen belang. Zoals de minister bij de behandeling van de Dienstenrichtlijn reeds zei, is deze discussie uitvoerig aan bod gekomen in het advies van de Raad van State, naar aanleiding van een opmerking in het advies van de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed (SARO), waarin diezelfde twijfel werd geuit ten aanzien van de sociale koopsector. Gelet op diverse criteria in uitvoering van de Wooncode om in aanmerking te komen voor sociale huisvesting, is volgens de Raad van State voldaan aan de voorwaarde dat de maatregel gericht moet zijn op achtergestelde huishoudens.

De voorwaarden om in aanmerking te komen voor een sociale woning zijn, volgens minister Van Mechelen inderdaad geen 'doekjes voor het bloeden'. Om huurder te kunnen worden van een sociale woning, mag het jaarlijks belastbaar inkomen niet meer zijn dan: 18.808 euro als men een alleenstaande is zonder personen ten laste; 20.385 euro als men een alleenstaande gehandicapte is; 28.212 euro, vermeerderd met 1577 euro per persoon ten laste, in andere gevallen. Daarenboven mag men in beginsel geen andere woning bezitten en dient men te voldoen aan de gestelde voorwaarden inzake taal- of inburgeringsbereidheid.

Om in aanmerking te komen voor de aankoop van een sociale koopwoning of kavel moet men aan de volgende voorwaarden voldoen:

- het jaarlijks belastbaar inkomen mag niet lager zijn dan 7750 euro en niet hoger zijn dan:
 - a) 30.990 euro voor alleenstaanden;
 - b) 46.480 euro voor gehuwden en wettelijk of feitelijk samenwonenden. Dit bedrag wordt verhoogd met 3100 euro per persoon ten laste;
 - c) 46.480 euro voor alleenstaanden met één persoon ten laste. Dit bedrag wordt verhoogd

met 3100 euro per persoon ten laste vanaf de tweede persoon ten laste;

- men mag in beginsel geen andere woning bezitten.

Deze voorwaarden zijn voldoende stringent om ervoor te zorgen dat het sociaal woonaanbod effectief naar woonbehoeften gaat.

Het Europese staatssteunverbod

In een tweede stap onderstreept minister Van Mechelen dat het uitvoeren van een DAEB kan worden ondersteund zonder dat dit een schending inhoudt van het Europese staatssteunverbod. De overheid mag het verrichten van een DAEB in beginsel financieren. Voor de taak die de overheid oplegt, moet de uitvoerder van de DAEB een extra inspanning verrichten, en daarvoor mag ook extra betaald worden.

Er moet echter worden nagegaan of die financiering (of andere ondersteuning) al dan niet een vorm van staatssteun uitmaakt. Daarvoor kijkt de minister in eerste instantie naar het Altmark-arrest van het Europese Hof van Justitie en vervolgens naar de zogenoemde Europese Vrijstellingsbeschikking.

De Altmark-criteria

Als derde stap toont de minister aan dat er is voldaan aan de Altmark-criteria. Als de financiering van een DAEB voldoet aan de criteria van het Altmark-arrest van het Hof van Justitie, dan is er inderdaad geen sprake van staatssteun en moet de maatregel niet worden aangemeld. Om te zorgen dat de steun inderdaad beperkt blijft tot compensatie van de DAEB, heeft het Hof vier cumulatieve eisen gesteld.

Ten eerste moeten de openbaredienstverplichtingen duidelijk afgebakend zijn. De ‘sociale verplichting’ van het ontwerp van decreet vloeit nu voort uit een door een bevoegde autoriteit vastgesteld ‘sociaal percentage’ en wordt opgelegd in het kader van het ‘vergunningsprerogatief’ van de overheid.

Ten tweede moet de ordegrootte van de steunmaatregelen voorafgaandelijk zijn bepaald. De steunmaatregelen die worden verleend aan de private actor (compensatie voor infrastructuurwerken, verlaagde registratierechten, verlaagde btw) zijn in beginsel identiek aan de sterk gereguleerde ondersteuning van sociale huisvestingsmaatschappijen. De steunverlening geldt slechts naar rato van het ‘sociaal

aandeel’ binnen het volledige verkavelings- of bouwproject.

Waar sprake is van een overnamegarantie (sociale huurwoningen), wordt de overnameprijs berekend aan de hand van de objectieve indicatoren, vermeld in artikelen 4 en 6 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkkosten.

Ten derde mag de compensatie niet hoger zijn dan nodig om de kosten van de uitvoering van openbaredienstverplichtingen geheel of gedeeltelijk te dekken, rekening houdend met de opbrengsten alsmede met een redelijke winst uit de uitvoering van die verplichtingen. De compensatie voor infrastructuurwerken, de verlaagde registratierechten en het verlaagde btw-tarief zijn uiteraard niet kostendekkend. In zoverre er sprake is van een overnamegarantie (sociale huurwoningen) wordt voorzien in een limitering van het aankoopbedrag via de verwijzing naar de subsidiebele prijsplafonds.

Ten vierde moet de compensatie worden vastgesteld aan de hand van de kosten die een gemiddelde, goed beheerde onderneming, belast met een openbaredienstverplichting, zou hebben gemaakt. Deze ‘efficiencyvoorwaarde’ wil vermijden dat een kostengerelateerde compensatie wordt gegeven aan een onderneming die zeer inefficiënt werkt. De overheid mag geen inefficiëntie in de markt in stand houden. Daarom dient als benchmark een gemiddelde, goed beheerde onderneming gebruikt te worden, eventueel uit een vergelijkbare sector.

De bekostiging van inefficiëntie wordt in casu vermeden via het feit dat de steunmaatregelen volledig zijn gemodelleerd naar de bestaande steunmaatregelen voor sociale huisvestingsmaatschappijen, waarbij voor de meest verregaande steunmaatregel – dat is de overnamegarantie van sociale huurwoningen – voorzien is in een systeem van redelijke, en in de praktijk niet tot problemen aanleiding gevende, subsidieplafonds.

Minister Van Mechelen concludeert dat dus voldaan is aan de Altmark-criteria en dat dus inderdaad geen aanmelding bij de Europese Commissie vereist is.

De Vrijstellingsbeschikking

In een vierde stap gaat de minister na of voldaan is aan de Europese Vrijstellingsbeschikking. Want als

niet voldaan zou zijn aan de Altmark-criteria, dan is er nog steeds geen meldingsplicht, want er is ook nog de Europese Vrijstellingsbeschikking voor DAEB's (Vrijstellingsbeschikking 2005/842 EG van de Commissie).

De minister citeert de preambule van die beschikking: "Bijgevolg moeten (...) woningcorporaties die huisvestingsdiensten aanbieden aan achterstandsgroepen of sociaal kansarme groepen die, door solvabiliteitsbeperkingen, geen huisvesting tegen marktvoorwaarden kunnen vinden, ontheffing kunnen krijgen van de in deze beschikking neergelegde aanmeldingsverplichting, zelfs wanneer het door hen ontvangen compensatiebedrag de in deze beschikking vastgestelde drempels overschrijdt, indien de uitgevoerde diensten door de lidstaten als diensten van algemeen economisch belang worden aangemerkt".

Inderdaad bepaalt de beschikking dat compensaties voor sociale woningbouw niet moeten worden aangemeld, ongeacht de omvang van de financiering. De overheden dienen wel regelmatig, in ieder geval jaarlijks, te toetsen of de sociale huisvestingsactoren geen overcompensatie ontvangen. Om de drie jaar dienen de Europese lidstaten bij de Commissie een periodiek verslag in te dienen over de tenuitvoerlegging van de Vrijstellingsbeschikking. Artikel 8 van de beschikking bepaalt dat het verslag het volgende dient te omvatten: "een gedetailleerde beschrijving van de toepassingsvoorwaarden in alle sectoren, met inbegrip van de sectoren sociale huisvesting en ziekenhuizen".

De toepassing van dit ontwerp van decreet zal veiligheidshalve best in die rapportering worden geïntegreerd, meent minister Van Mechelen. Hij wijst erop dat zijn diensten effectief door de Raad van State bevestigd zijn omtrent de verenigbaarheid met het staatssteunverbod. Daarbij hebben zij onder meer verwezen naar de Vrijstellingsbeschikking. Zoals aangegeven heeft de Raad van State dan zeer letterlijk en ondubbelzinnig geoordeeld dat geen aanmelding vereist is.

Een niet-selectieve maatregel

In een vijfde stap stelt de minister dat het gaat om een niet-selectieve maatregel. Zo al het voorgaande nog niet zou volstaan, dan wijst hij op het feit dat in het Europees recht slechts sprake kan zijn van staatssteun wanneer aan bepaalde juridische criteria is voldaan die door de rechtspraak van het Hof van Justitie worden ingevuld.

Eén van de belangrijkste criteria ter zake is de selectiviteit van de steunmaatregel, waarmee wordt bedoeld dat slechts een bepaalde groep van ondernemingen of producenten wordt begunstigd, ten opzichte van andere ondernemingen die zich in een feitelijk en juridisch vergelijkbare situatie bevinden. De geviseerde maatregelen binnen het ontwerp van Grond- en pandendecreet zijn gericht op de ondersteuning van activiteiten en niet van specifieke spelers – dat is precies de innovatie! – zij gelden voor iedereen.

Maatregelen die niet specifiek gericht zijn doch gelden voor iedereen, zoals bijvoorbeeld een bepaald fiscaal tarief (in casu de verlaagde btw en registratierechten), kunnen nooit als staatssteun beschouwd worden.

Om al deze redenen denkt minister Van Mechelen dat de juridische discussies achterwege kunnen blijven, en dat er nu best constructief gewerkt wordt aan de operationalisering van het stelsel van de sociale lasten in de praktijk.

III. ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

De amendementen zijn gepubliceerd in *Parl. St.* VI. Parl. 2008-09, nrs. 2012/2 en 2012/4.

BOEK 1

Inleidende bepalingen

Artikel 1.1

Artikel 1.1 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 9 stemmen bij 4 onthoudingen.

Artikel 1.2

Een amendement voorgesteld door de heer Rudi Daems strekt ertoe een 21^o/1 toe te voegen (2012/4, amendement nr. 46).

De heer *Rudi Daems* vindt het niet geraadzaam de samenwerkingsmogelijkheden tussen gemeenten te beperken tot de formule 'dienstverlenende vereniging'. Bovendien is hij van oordeel dat een intergemeentelijke samenwerkingsvorm voor het realiseren

van een sociaal woonaanbod over dezelfde mogelijkheden moet beschikken als de gemeenten.

Amendement nr. 46 wordt verworpen met 9 stemmen bij 4 onthoudingen.

Artikel 1.2 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 4 onthoudingen.

BOEK 2

Missie, Planning en Monitoring

TITEL 1

Missie

Artikel 2.1.1

Artikel 2.1.1 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 4.

Artikelen 2.1.2 en 2.1.3

De artikelen 2.1.2 en 2.1.3 worden aangenomen met 9 stemmen bij 4 onthoudingen.

TITEL 2

Planning

HOOFDSTUK 1

Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen

Artikel 2.2.1

Een amendement voorgesteld door de heer Rudi Daems strekt ertoe een §3 toe te voegen, die luidt als volgt: “Het Vlaamse Grond- en pandenbeleidsplan is een eigenstandig document.” (2012/4, amendement nr. 47).

De heer *Rudi Daems* wil dat de strakke koppeling van het Grond- en pandenbeleidsplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) wordt versoe-

peld. De mogelijkheid moet bestaan om alvast het Vlaamse Grond- en pandenbeleidsplan uit te werken als de algehele herziening van het RSV vertraging zou oplopen.

Minister *Dirk Van Mechelen* noemt dit en amendement nr. 48 manifest onwettelijk. De koppeling is immers decretaal vastgelegd.

Amendement nr. 47 wordt verworpen met 13 stemmen.

Artikel 2.1.1 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 3 onthoudingen.

Artikel 2.2.2

Een amendement voorgesteld door de heer Rudi Daems strekt ertoe de tekst van het artikel te vervangen door een andere tekst (2012/4, amendement nr. 48).

De heer *Rudi Daems* herhaalt dat de strakke koppeling van het Grond- en pandenbeleidsplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen moet worden versoepeld. De mogelijkheid moet bestaan om alvast het Vlaamse Grond- en pandenbeleidsplan uit te werken als de algehele herziening van het RSV vertraging zou oplopen.

Amendement nr. 48 wordt verworpen met 13 stemmen.

Artikel 2.2.2 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 3 onthoudingen.

Artikel 2.2.3

Artikel 2.2.3 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 3 onthoudingen.

HOOFDSTUK 2

Lokale grond- en pandenbeleidsplan

Artikel 2.2.4

Artikel 2.2.4 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 3 onthoudingen.

HOOFDSTUK 3

Monitoring

AFDELING 1

Register van onbebouwde percelen

Artikel 2.2.5

Artikel 2.2.5 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 4 onthoudingen.

AFDELING 2

Leegstandsregister

Artikel 2.2.6

Een amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Lode Ceyssens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe in §1, tweede lid, op de tweede en derde regel, de woorden “dienstverlenende vereniging” te vervangen door de woorden “intergemeentelijk samenwerkingsverband” (2012/2, amendement nr. 1).

Mevrouw *Michèle Hostekint* herinnert aan de vraag van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) om de gemeenten toe te staan de opmaak en de opbouw van het leegstandsregister op te dragen aan alle intergemeentelijke samenwerkingsverbanden. Dat maakt maatwerk mogelijk.

Amendement nr. 1 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 4 onthoudingen.

Een amendement voorgesteld door de heer Rudi Daems strekt ertoe in §1, eerste lid, op de eerste regel, na de woorden “Elke gemeente” de woorden “, of hiermee gelijkgestelde intergemeentelijke samenwerkingsvorm conform artikel 1.2, 21°/1,” in te voegen (2012/4, amendement nr. 49).

De heer *Rudi Daems* vindt het niet geraadzaam de samenwerkingsmogelijkheden tussen gemeenten te beperken tot de formule ‘dienstverlenende vereniging’.

Amendement nr. 49 wordt verworpen met 13 stemmen.

Het geamendeerde artikel 2.2.6 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 4.

Artikel 2.2.7

Een amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Lode Ceyssens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe een §5 toe te voegen, waarbij het college de bevoegdheden, vermeld in dit artikel, kan delegeren aan een of meer personeelsleden van de gemeente (2012/2, amendement nr. 2).

Mevrouw *Michèle Hostekint* wijst erop dat in gemeenten die vandaag reeds beschikken over een autonome leegstandsheffing, het contentieux inzake die leegstandsheffing vaak reeds professioneel wordt afgehandeld door de gemeentelijke dienst huisvesting. Die praktijk moet ook in de toekomst kunnen worden gecontinueerd. Vandaar deze sluitende delegatiemachtiging.

Amendement nr. 2 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 4. Het aldus geamendeerde artikel 2.2.7 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 4 onthoudingen.

Artikel 2.2.8

Artikel 2.2.8 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 9 stemmen tegen 4.

Artikel 2.2.9

Een amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Lode Ceyssens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe in de inleidende bepaling op de eerste en tweede regel de woorden “het tijdspad voor de operationalisering van het leegstandsregister. Zij bepaalt tevens” te schrappen. Ook wordt in punt 8° de woorden “de dienstverlenende vereniging” vervangen door de woorden “het intergemeentelijk samenwerkingsverband” (2012/2, amendement nr. 3).

Mevrouw *Michèle Hostekint* stelt dat de leegstandsheffing-nieuwe-stijl in werking treedt op 1 januari

2010. Het is overbodig om inzake de leegstandsregisters nog een ‘tijdspad’ te bepalen. Voorts wordt in de lijn van amendement nr. 1 de mogelijkheid om leegstandsregisters intergemeentelijk te organiseren verruimd.

Amendement nr. 3 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 4. Het aldus geamendeerde artikel 2.2.9 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 4.

AFDELING 3

Koppeling van gegevensbanken

Artikel 2.2.10

Artikel 2.2.10 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 9 stemmen bij 4 onthoudingen.

BOEK 3

Activering van gronden en panden

TITEL 1

Stimuli

HOOFDSTUK 1

Activeringsprojecten

Artikelen 3.1.1 en 3.1.2

De artikelen 3.1.1 en 3.1.2 worden zonder opmerkingen aangenomen met 13 stemmen.

HOOFDSTUK 2

Belastingvermindering voor renovatieovereenkomsten

Artikel 3.1.3

Artikel 3.1.3 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 13 stemmen.

Artikel 3.1.4

Een amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Lode Ceyskens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe in §1, 1°, op de eerste en tweede regel, de woorden “vóór de aanvang van de renovatiewerken” te vervangen door de woorden “op het ogenblik van het sluiten van de renovatieovereenkomst sinds” (2012/2, amendement nr. 4).

Mevrouw *Michèle Hostekint* wijst erop dat het ontwerp van decreet een belastingvermindering inhoudt voor renovatieovereenkomsten met betrekking tot goederen die ten hoogste vier jaar ingeschreven staan op een register van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en/of gebouwen. Het amendement verduidelijkt ten eerste dat het criterium ‘ingeschreven staan op een register’ impliceert dat het goed op het ogenblik van het sluiten van de renovatieovereenkomst nog ingeschreven moet zijn. Voorts verduidelijkt het amendement dat het criterium ‘ten hoogste vier jaar ingeschreven staan’ moet worden beoordeeld op het ogenblik van het sluiten van de renovatieovereenkomst. Die sluitingsdatum is een vaststaand en controleerbaar gegeven.

Een tweede amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Lode Ceyskens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe aan §3, een derde lid toe te voegen; in §4, eerste lid, op de eerste en tweede regel, de woorden “neergelegd in een akte,” te schrappen; in §4, tweede lid, in de inleidende bepaling, op de eerste regel, de woorden “akte vermeldt uitdrukkelijk dat zij betrekking heeft op een renovatieovereenkomst en” te vervangen door het woord “renovatieovereenkomst”; en in §4, tweede lid, 6°, de woorden “de interesten” te vervangen door de woorden “de eventuele interesten” (2012/2, amendement nr. 5).

Mevrouw *Michèle Hostekint* licht het amendement toe. Het ontwerp van decreet omvat een belastingvermindering voor renovatieovereenkomsten met betrekking tot goederen die (ten hoogste vier jaar) ingeschreven staan op een register van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en/of gebouwen. In de hoorzittingen omtrent het ontwerp van decreet hebben vertegenwoordigers van het notariaat gevraagd of het niet mogelijk is om de voorziene formaliteiten in te perken en de procedure ietwat te vereenvoudigen. Het amendement gaat daar op in. Zo wordt het door elkaar gebruiken van de termen ‘akte’ en ‘renovatieovereen-

komst' ongedaan gemaakt. Ook wordt verduidelijkt dat interesten niet noodzakelijk zijn.

De amendementen nrs. 4 en 5 en het aldus geamendeerde artikel 3.1.4 worden aangenomen met 13 stemmen.

Artikel 3.1.5

Een amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Lode Ceyskens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe in het eerste lid, op de derde regel, tussen de woorden "Hij is" en de woorden "vooraftgaand aan het sluiten" de woorden "in de periode van vijf jaar" in te voegen; en in het derde lid, op de vierde en vijfde regel, de woorden "en voldoet aan de voorwaarden," te vervangen door de woorden "of waaraan de renovatieovereenkomst in haar geheel wordt toebedeeld, en die voldoet aan de voorwaarden," (2012/2, amendement nr. 6).

Mevrouw *Michèle Hostekint* verklaart dat ook dit amendement een gevolg is van de vraag op de hoorzittingen van de vertegenwoordigers van het notariaat naar vereenvoudiging. De uitdrukkelijke termijn van vijf jaar maakt een einde aan de onduidelijkheid hoelang de kredietgever vooraftgaand aan het sluiten van de renovatieovereenkomst geen zakelijk gerechtigde van het goed mag zijn geweest. Het tweede punt van het amendement verduidelijkt dat ook de persoon aan wie de overeenkomst aldus wordt toebedeeld, het voordeel van de belastingvermindering overneemt.

Amendement nr. 6 en het aldus geamendeerde artikel 3.1.5 worden aangenomen met 13 stemmen.

Artikel 3.1.6

Artikel 3.1.6 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 13 stemmen.

Artikel 3.1.7

Een amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Lode Ceyskens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe in §1, op de derde en vierde regel, de woorden "akte, vermeld in artikel 3.1.4, §4" te vervangen door de woorden "renovatieovereen-

komst", en de woorden "De akte" te vervangen door de woorden "De renovatieovereenkomst"; en in §2 en §3, eerste lid, worden de woorden "de akte" telkens vervangen door de woorden "de renovatieovereenkomst" (2012/2, amendement nr. 7).

Mevrouw *Michèle Hostekint* verklaart dat ook dit amendement een gevolg is van de vraag naar vereenvoudiging van de vertegenwoordigers van het notariaat op de hoorzittingen. Het door elkaar gebruiken van de termen 'akte' en 'renovatieovereenkomst' wordt ongedaan gemaakt.

Amendement nr. 7 en het aldus geamendeerde artikel 3.1.7 worden aangenomen met 13 stemmen.

Artikel 3.1.8

Een amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Lode Ceyskens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe aan §2, eerste lid, een tweede zin toe te voegen, waarbij in 2009 enkel de som van de ter beschikking gestelde bedragen op 31 december 2009 geldt als berekeningsgrondslag (2012/2, amendement nr. 8).

Mevrouw *Michèle Hostekint* legt uit dat de belastingvermindering voor renovatieovereenkomsten wordt berekend op basis van het rekenkundig gemiddelde van alle ter beschikking gestelde bedragen tussen 1 januari en 31 december van het belastbare tijdperk. Het decreet zal pas na 1 januari 2009 in werking treden. Daarom wordt voor de eerste toepassing van de regeling in 2009 enkel acht geslagen op de som van de ter beschikking gestelde bedragen op 31 december 2009.

Een ander amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Lode Ceyskens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe paragraaf 4, eerste lid, te vervangen (2012/2, amendement nr. 9).

Mevrouw *Michèle Hostekint* verklaart dat het amendement ingaat op de opmerking van het notariaat dat het bedrag van de belastingvermindering (maximaal 625 euro) veeleer gering is als op de eventuele interesten roerende voorheffing van 15% verschuldigd is. In dat licht wordt de beperking dat de belastingvermindering slechts voor (maximum) acht jaar geldt, geschrapt.

De amendementen nrs. 8 en 9 en het aldus geamendeerde artikel 3.1.8 worden aangenomen met 13 stemmen.

Artikel 3.1.9

Artikel 3.1.9 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 13 stemmen.

HOOFDSTUK 3

Vermindering heffingsgrondslag registratierechten behoeve van de activering van panden

Artikel 3.1.10

Een amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Lode Ceysens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe in §1, tweede lid, 1°, op de eerste regel, tussen de woorden “het verkochte onroerend goed is” en de woorden “ten hoogste vier opeenvolgende jaren” het woord “sinds” in te voegen; en in §1, tweede lid, 2°, op de vierde regel, de woorden “artikel 46bis, derde lid, 2°, c)” te vervangen door de woorden “artikel 46bis, vierde lid, 2°, c)” (2012/2, amendement nr. 10).

Mevrouw *Michèle Hostekint* legt uit dat het criterium ‘ingeschreven staan op een register’ impliceert dat het goed op het ogenblik van de beoordeling van het volstaan zijn aan de voorwaarden voor het abattement nog ingeschreven moet zijn. Het tweede deel van het amendement is een louter technische aanpassing ten gevolge van het decreet van 19 december 2008 houdende invoering van een verhoogd abattement bij hypotheekvestiging op de enige woning.

Amendement nr. 10 en het aldus geamendeerde artikel 3.1.10 worden aangenomen met 13 stemmen.

TITEL 2

Bindende maatregelen

HOOFDSTUK 1

Activeringstoezicht

Artikelen 3.2.1 tot 3.2.4

De artikelen 3.2.1 tot 3.2.4 worden zonder opmerkingen aangenomen met 13 stemmen.

HOOFDSTUK 2

Activeringsheffing

AFDELING 1

Machtiging

Artikel 3.2.5

Artikel 3.2.5 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 9 stemmen bij 4 onthoudingen.

AFDELING 2

Beginselen

Artikelen 3.2.6 en 3.2.7

De artikelen 3.2.6 en 3.2.7 worden zonder opmerkingen aangenomen met 9 stemmen bij 4 onthoudingen.

Artikel 3.2.8

Een amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Lode Ceyskens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe aan het eerste lid een 4° toe te voegen, die luidt als volgt: “4° door de overheid erkende jeugd- en sportverenigingen.”; in de inleidende bepaling van het tweede lid op de laatste regel, de woorden “op voorwaarde dat het kind” te vervangen door de woorden “op voorwaarde dat het kind op 1 januari van het heffingsjaar voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden”; in het tweede lid, 1° te vervangen door wat volgt: “1° het heeft de leeftijd van dertig jaar nog niet bereikt;”; en in het tweede lid, 2° te vervangen door wat volgt: “2° het heeft nog geen volle drie jaar een onbebouwde bouwgrond in woongebied, een onbebouwde kavel of een woning in volle eigendom, alleen of met de persoon met wie het wettelijk of feitelijk samenwoont.” (2012/2, amendement nr. 11).

Wat het eerste onderdeel van het amendement betreft herinnert mevrouw *Michèle Hostekint* aan de aanbeveling van de Gezinsbond om terreinen van jeugd- en sportverenigingen vrij te stellen van de activeringsheffing. Die vrijstelling wordt in de (suppletieve) decreetale lijst opgenomen. Om interpretatieproblemen te vermijden, wordt wel verduidelijkt dat het moet gaan om erkende verenigingen. Voor jeugdverenigingen gaat het zowel om landelijk als lokaal erkende jeugdverenigingen.

Voorts merkt mevrouw Hostekint op dat het ontwerp van decreet voorziet in een aantal (suppletieve) vrijstellingen van de activeringsheffing, zoals de vrijstelling van één onbebouwd perceel per kind (tot 30 jaar). De vrijstelling is aan een aantal voorwaarden verbonden; de jongere mag (met zijn partner) geen ander perceel of pand in volle eigendom hebben. De Gezinsbond heeft er tijdens de hoorzittingen op gewezen dat die voorwaarde een valkuil kan zijn. Als een koppel samen een eigendom koopt, maar vrij snel daarna uit elkaar gaat, is, ook als de ene partner terug bij zijn ouders gaat wonen, de vrijstelling weg. Daarom wordt aan de eigendomsvoorwaarde een redelijke termijn van drie jaar verbonden.

Een subamendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en Tine Rombouts en de heren Karlos Callens, Lode Ceyskens, Patrick Lachaert en

Bart Martens strekt ertoe in de door punt D van de in amendement nr. 11 voorgestelde tekst de woorden “met wie het wettelijk of feitelijk samenwoont” te vervangen door de woorden “met de persoon met wie het gehuwd is of wettelijk of feitelijk samenwoont” (2012/4, amendement nr. 51).

De heer *Patrick De Klerck* legt uit dat het een louter technische wijziging betreft. De formulering van het amendement zou de verkeerde indruk kunnen wekken dat een huwelijksband niet telt.

Het subamendement (amendement nr. 51), het aldus gewijzigde amendement nr. 11 en het aldus geamendeerde artikel 3.2.8 worden aangenomen met 13 stemmen.

Artikelen 3.2.9 tot 3.2.11

De artikelen 3.2.9 tot 3.2.11 worden aangenomen met 13 stemmen.

Artikel 3.2.12

Artikel 3.2.12 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 9 stemmen tegen 4.

AFDELING 3

Procedure

Artikel 3.2.13

Artikel 3.2.13 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 9 stemmen bij 4 onthoudingen.

AFDELING 4

Bijzondere regelen betreffende de invoering van een activeringsheffing

Artikelen 3.2.14 tot 3.2.16

De artikelen 3.2.14 tot 3.2.16 worden zonder opmerkingen aangenomen met 9 stemmen tegen 4.

HOOFDSTUK 3

Leegstandsheffing op gebouwen en woningen

AFDELING 1

Gemeentelijke leegstandsheffing
op gebouwen en woningen

ONDERAFDELING 1

Machtiging

Artikel 3.2.17

Artikel 3.2.17 wordt aangenomen met 9 stemmen bij
4 onthoudingen.

ONDERAFDELING 2

Beginselen

Artikelen 3.2.18 en 3.2.19

De artikelen 3.2.18 en 3.2.19 worden aangenomen
met 9 stemmen bij 4 onthoudingen.

Artikel 3.2.20

Een amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Lode Ceysens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe §4 te vervangen (2012/2, amendement nr. 12).

Mevrouw *Michèle Hostekint* wijst erop dat de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat bij de hoorzittingen over het ontwerp van decreet voorgesteld heeft om zelf in te staan voor de kennisgevingsverplichtingen bij de overdracht van een leegstaand goed. Het gevaar bestaat anders dat deze verplichtingen in de praktijk door de overdrager over het hoofd worden gezien. Het amendement komt daaraan tegemoet.

Amendement nr. 12 en het aldus geamendeerde artikel 3.2.20 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 4 onthoudingen.

Artikel 3.2.21

Artikel 3.2.21 wordt aangenomen met 13 stemmen.

ONDERAFDELING 3

Procedure

Artikel 3.2.22

Artikel 3.2.22 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 9 stemmen bij 4 onthoudingen.

ONDERAFDELING 4

Aanwending

Artikel 3.2.23

Artikel 3.2.23 wordt aangenomen met 13 stemmen.

ONDERAFDELING 5

Ondersteuning

Artikel 3.2.24

Artikel 3.2.24 wordt aangenomen met 13 stemmen.

Artikelen 3.2.25 en 3.2.26

De artikelen 3.2.25 en 3.2.26 worden aangenomen met 9 stemmen bij 4 onthoudingen.

AFDELING 2

Uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing

Artikelen 3.2.27 tot 3.2.29

De artikelen 3.2.27 tot 3.2.29 worden aangenomen met 9 stemmen tegen 4.

BOEK 4

Maatregelen betreffende betaalbaar wonen

TITEL 1

Verwezenlijking van een sociaal woonaanbod

HOOFDSTUK 1

Percentsgewijze omschrijving

AFDELING 1

Nulmeting

Artikel 4.1.1

Artikel 4.1.1 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

AFDELING 2

Bindend sociaal objectief

ONDERAFDELING 1

Begrip, rechtsgevolgen en totstandkoming

Artikel 4.1.2

Een amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Lode Ceysens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe aan §1 een tweede lid toe te voegen (2012/2, amendement nr. 13).

Mevrouw *Michèle Hostekint* verklaart dat er in de hoorzittingen door de vertegenwoordigers van de bouwsector terecht is aangedrongen op een duidelijke bekendmaking van het gemeentelijke bindend sociaal objectief, zodat alle actoren zich ernaar kunnen richten. Het amendement verwijst naar artikel 186 van het Gemeentedecreet dat voorziet in een bekendmaking door aanplakking.

Amendement nr. 13 en het aldus geamendeerde artikel 4.1.2 worden aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Artikel 4.1.3

Artikel 4.1.3 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

ONDERAFDELING 2

Gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen

Artikel 4.1.4

Mevrouw *Vera Dua* vraagt zich af waar die sociale woningen dan gaan komen. Gemeenten die weinig of niets hebben gedaan voor sociale huisvesting, zullen nu worden aangespoord hun deel te doen. Maar zal men in steden waar men reeds de drempel van negen percent sociale huurwoningen heeft bereikt, toch ook nog sociale huurwoningen extra kunnen realiseren? Minister *Marino Keulen* antwoordt bevestigend. Steden zoals Gent en Genk en een gemeente zoals Spiere-Helkijn, die al boven de negen percent zitten, zullen convenanten met de Vlaamse Regering kunnen afsluiten om middelen te mobiliseren voor nieuwe woonprojecten. Mevrouw *Vera Dua* beklemtoont dat de vraag naar sociale huurwoningen ook een criterium moet zijn bij de toewijzing van middelen voor sociale huisvesting, en die vraag is het grootst in de steden. Daar gaat de *minister* mee akkoord. Maar hij wijst erop dat die steden er ook op aandringen dat de randgemeenten een deel van de huisvestingstaak op zich zouden nemen. De buurgemeenten moeten niet al hun problemen exporteren naar de centrumsteden.

Mevrouw *Vera Dua* heeft er niets op tegen dat er in een gemeente zoals Sint-Martens-Latem sociale huurwoningen zouden worden gebouwd, maar zij ziet daar niet veel kansarme gegadigden rondlopen. Zij vraagt om bij de verdeling van de middelen voor sociale huisvesting rekening te houden met de realiteit. Volgens minister *Marino Keulen* houdt het ontwerp van decreet daar rekening mee. Hij verwijst naar de laatste alinea van het artikel, waarin staat dat sociale woonbeleidsconvenanten prioritair worden gesloten met gemeenten die behoren tot de stedelijke gebieden.

Artikel 4.1.4 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

ONDERAFDELING 3

Provinciaal objectief voor sociale koopwoningen

Artikel 4.1.5

Artikel 4.1.5 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

ONDERAFDELING 4

Provinciaal objectief voor sociale kavels

Artikel 4.1.6

Artikel 4.1.6 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

HOOFDSTUK 2

Normen

AFDELING 1

Per gemeente

Artikel 4.1.7

Artikel 4.1.7 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen tegen 4.

AFDELING 2

Per bouw- of verkavelingsproject

ONDERAFDELING 1

Gewestelijke en gemeentelijke normen

Artikel 4.1.8

Artikel 4.1.8 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen tegen 4.

Artikel 4.1.9

Een amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Lode Ceyssens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe aan §1, eerste lid, volgende zinsnede toe te voegen: “, met dezelfde rechtskracht en bindende waarde als een stedenbouwkundige verordening” (2012/2, amendement nr. 14).

Volgens mevrouw *Michèle Hostekint* verduidelijkt deze bepaling dat het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen dezelfde rechtskracht en bindende waarde heeft als een stedenbouwkundige verordening (en dus hetzelfde gezag heeft als de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen).

Amendement nr. 14 en het aldus geamendeerde artikel 4.1.9 worden aangenomen met 10 stemmen tegen 4.

Artikelen 4.1.10 en 4.1.11

De artikelen 4.1.10 en 4.1.11 worden zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen tegen 4.

ONDERAFDELING 2

Normen en plangebieden

Artikelen 4.1.12 en 4.1.13

De artikelen 4.1.12 en 4.1.13 worden zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen tegen 4.

AFDELING 3

Overige bepalingen

Artikelen 4.1.14 en 4.1.15

De artikelen 4.1.14 en 4.1.15 worden zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen tegen 4.

HOOFDSTUK 3

Sociale lasten

AFDELING 1

Beginselen

Artikel 4.1.16

Een amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Lode Ceyssens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe een §2/1 in te voegen, die luidt als volgt: “§2/1. Onverminderd §2 kan de verkavelaar of de bouwheer tevens CBO-credits in mindering brengen van een principieel uit te voeren sociale last. CBO-credits zijn kredieteenheden die worden verkregen per sociale huurwoning die door de verkavelaar of de bouwheer verwezenlijkt wordt in het kader van een procedure, vermeld in artikel 33, §1, tweede lid, 8°, van de Vlaamse Wooncode, in zoverre daarbij de prijsnormering, bepaald krachtens artikel 38 van de Vlaamse Wooncode, in acht wordt genomen.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen betreffende de kredietregeling, vermeld in het eerste lid.” (2012/2, amendement nr. 15).

Mevrouw *Michèle Hostekint* verduidelijkt dat het amendement impliceert dat private actoren per verwezenlijkte sociale huurwoning in het kader van een CBO-oproep een credit krijgen, die dan in mindering kan worden gebracht van een sociale last. Voorwaarde is wel dat de NFS2-normen in acht worden genomen.

Amendement nr. 15 en het aldus geamendeerde artikel 4.1.16 worden aangenomen met 10 stemmen tegen 4. De paragrafen 2/1 en 3 worden vernummerd tot de paragrafen 3 en 4.

AFDELING 2

Algemene regelen betreffende de uitvoeringswijzen

ONDERAFDELING 1

Principiële uitvoeringswijzen

Artikel 4.1.17

Artikel 4.1.17 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen tegen 4.

ONDERAFDELING 2

Overdrachtsmogelijkheden mits instemming van het bestuur

Artikel 4.1.18

Een amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Lode Ceyssens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe aan het tweede lid een 4° toe te voegen, die luidt als volgt: “4° de verkavelaar of de bouwheer is eigenaar van de ontvangende terreinen of is door de eigenaar van de ontvangende terreinen uitdrukkelijk gemachtigd om toepassing te maken van dit artikel.” (2012/2, amendement nr. 16).

Volgens mevrouw *Michèle Hostekint* verduidelijkt deze bepaling dat een sociale last slechts kan worden verlegd naar een ander terrein, indien dat terrein eigendom is van de schuldenaar van de last of indien de eigenaar van de ontvangende gronden met het verleggen van de last instemt.

Amendement nr. 16 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen. Het aldus geamendeerde

artikel 4.1.18 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 4.

ONDERAFDELING 3

Uitzonderlijke bijdrageregeling

Artikel 4.1.19

Artikel 4.1.19 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen tegen 4.

AFDELING 3

Bijzondere regelen betreffende de principiële uitvoeringswijzen

ONDERAFDELING 1

Uitvoering in natura

Artikel 4.1.20

Een amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Lode Ceyskens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe in §1, het tweede lid te vervangen door wat volgt: “De naleving van de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt gegarandeerd binnen de financiële waarborgregeling, vermeld in artikel 112, §1, vijfde lid, van het decreet Ruimtelijke Ordening.” (2012/2, amendement nr. 17).

Minister *Dirk Van Mechelen* stelt dat de correcte uitvoering van een sociale last in natura gewaarborgd dient te worden binnen de algemene regeling inzake financiële waarborgen voor de uitvoering van lasten, zoals vermeld in het decreet Ruimtelijke Ordening. Hij vindt een proliferatie van afzonderlijke waarborgstelsels niet wenselijk. Met een amendement op het ontwerp van decreet Ruimtelijke Ordening zal worden verduidelijkt dat gemeenten een algemene financiële waarborgregeling dienen aan te houden; het moet de bedoeling zijn om te werken met één ‘waarborgpakket’ voor sociale lasten en eventuele lasten inzake wegeniswerken, de aanleg van groenvoorzieningen enzovoort.

Amendement nr. 17 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen. Het aldus geamendeerde artikel 4.1.20 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 4.

Artikelen 4.1.21 tot 4.1.24

De artikelen 4.1.21 tot 4.1.24 worden zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen tegen 4.

ONDERAFDELING 2

Overdracht van gronden aan een sociale woonorganisatie

Artikel 4.1.25

Een amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Lode Ceyskens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe aan het derde lid volgende zin toe te voegen: “De schattingsprijs is gelijk aan de venale waarde van het goed, zonder rekening te houden met de gevolgen van de sociale last.” (2012/2, amendement nr. 18).

Mevrouw *Michèle Hostekint* legt uit dat deze bepaling verduidelijkt dat de schattingsprijzen waartegen gronden overeenkomstig artikel 4.1.25 van het ontwerp van decreet aan een sociale woonorganisatie worden overgedragen, gebaseerd zijn op de werkelijke marktwaarde, ongeacht de opgelegde sociale verplichtingen.

Een ander amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Lode Ceyskens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe aan de voorgestelde tekst, die §1 wordt, een §2 toe te voegen, die luidt als volgt: “§2. Indien een sociale last uitgevoerd wordt overeenkomstig §1, dan kunnen op de aan de sociale woonorganisatie verkochte gronden woningen in de zin van artikel 1.2, eerste lid, 15°, c), gefinancierd worden door het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992. De woningen tellen mee in de berekeningen betreffende de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod.” (2012/2, amendement nr. 19).

Mevrouw *Michèle Hostekint* verklaart dat Vlabinvest geen begunstigde is in het kader van de sociale last die uitgevoerd wordt door de overdracht van gronden aan een sociale woonorganisatie. Het systeem van uitvoeren van de sociale last door overdracht van de vereiste gronden aan een sociale huisvestingsmaatschappij (artikel 4.1.17, 2°), is slechts werkbaar indien de SHM's over voldoende geldelijke middelen beschikken. Deze premisse is echter niet altijd vervuld doordat liquiditeitsproblemen nu eenmaal bestaan. In dat geval kan Vlabinvest, gezien zijn specifieke taak, de verwerving voorfinancieren in afwachting van de realisatie. Een dergelijke voorfinanciering gebeurt echter enkel met het oog op de realisatie van 'gemengde sociaal-Vlabinvest-projecten', woonprojecten met een sociaal karakter. Wat de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod betreft, is het echter gewenst dat de Vlabinvest-woningen wel meegerekend worden.

Amendement nr. 18 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen. Amendement nr. 19 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 4. Het aldus geamendeerde artikel 4.1.24 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 4.

ONDERAFDELING 3

Verhuring van verwezenlijkte woningen aan een sociaal verhuurkantoor

Artikel 4.1.26

Een amendement voorgesteld door de dames *Michèle Hostekint* en *Joke Schauvliege* en de heren *Karlos Callens*, *Lode Ceyskens*, *Patrick Lachaert* en *Bart Martens* strekt ertoe in 3°, op de derde regel, de woorden "per persoon ten laste" te vervangen door de woorden "per slaapkamer vanaf de tweede" (2012/2, amendement nr. 20).

Mevrouw *Michèle Hostekint* verklaart dat artikel 4.1.26 het mogelijk maakt om een sociale last te voldoen door het sluiten van een hoofdhuurovereenkomst met een sociaal verhuurkantoor. Voor die hoofdhuurovereenkomst wordt een maximale prijs bepaald. Die prijs is gelijk aan de norm, bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders. Die norm heeft echter betrekking op de relatie tussen de parti-

culiere huurder en het sociaal verhuurkantoor. Het besluit bepaalt dat het gaat om een huurprijs van 485 euro, te verhogen met 7% 'per persoon ten laste' (waarbij een maximale verhoging met 28% geldt).

Dat criterium 'per persoon ten laste' kan volgens mevrouw *Hostekint* niet worden doorgetrokken naar de huurprijsberekening tussen de verkavelaar of de bouwheer en het sociaal verhuurkantoor. Om die reden wordt de verhoging met telkens 7% gelieerd aan een verwant criterium, namelijk het aantal bijkomende slaapkamers.

Amendement nr. 20 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen. Het aldus geamendeerde artikel 4.1.26 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 4.

TITEL 2

Verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod

HOOFDSTUK 1

Normen

AFDELING 1

Gewestelijke en gemeentelijke normen

Artikel 4.2.1

Artikel 4.2.1 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Artikel 4.2.2

Een amendement voorgesteld door de dames *Michèle Hostekint* en *Joke Schauvliege* en de heren *Karlos Callens*, *Lode Ceyskens*, *Patrick Lachaert* en *Bart Martens* strekt ertoe aan §1, tweede lid, volgende zin toe te voegen: "Deze normen kunnen worden gemoduleerd in functie van de gezinssamenstelling." (2012/2, amendement nr. 21).

Mevrouw *Michèle Hostekint* herinnert aan het pleidooi van de Gezinsbond voor een veralgemeende toepassing van de gezinsmodulering. Het amen-

dement geeft aan gemeenten de ruimte om bij de omschrijving van het bescheiden woonaanbod rekening te houden met de gezinsgrootte. De bepaling heeft geen betrekking op het sociaal woonaanbod, dat geregeld wordt door de Vlaamse Wooncode en de uitvoeringsreglementering – bij die normering wordt reeds rekening gehouden met elementen van gezinsamenstelling.

Amendement nr. 21 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen. Het aldus geamendeerde artikel 4.2.2 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 4.

Artikel 4.2.3

Artikel 4.2.3 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen tegen 4.

AFDELING 2

Normen en plangebieden

Artikel 4.2.4

Een amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Lode Ceyskens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe aan §1, tweede lid, volgende zin toe te voegen: “Deze normen kunnen worden gemoduleerd in functie van de gezinsamenstelling.” (2012/2, amendement nr. 22).

Mevrouw *Michèle Hostekint* legt uit dat het amendement ingaat op het pleidooi van de Gezinsbond voor een veralgemeende toepassing van de gezinsmodulering.

Amendement nr. 22 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen. Het aldus geamendeerde artikel 4.2.4 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 4.

HOOFDSTUK 2

Lasten

Artikel 4.2.5

Artikel 4.2.5 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen tegen 4.

Artikel 4.2.6

Een amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Lode Ceyskens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe aan §2, derde lid, volgende zin toe te voegen: “Bij de raming van deze venale waarde wordt geen rekening gehouden met de gevolgen van de last.” (2012/2, amendement nr. 23).

Mevrouw *Michèle Hostekint* wijst erop dat het amendement verduidelijkt dat de schattingsprijzen waartegen gronden overeenkomstig artikel 4.2.6, §3, derde lid, van het ontwerp van decreet worden overgedragen, gebaseerd zijn op de werkelijke marktwaarde. In dit specifieke geval gaat het om de venale waarde ten tijde van de afgifte van de verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning, ongeacht de opgelegde last met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod. ‘De last’ verwijst hier dus naar de specifieke lastenregeling inzake het bescheiden woonaanbod.

Amendement nr. 23 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen. Het aldus geamendeerde artikel 4.2.6 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 4.

Artikel 4.2.7

Een amendement voorgesteld door mevrouw Michèle Hostekint, de heer Lode Ceyskens, mevrouw Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe aan het eerste lid een zin toe te voegen, die luidt als volgt: “De schattingsprijs is gelijk aan de venale waarde van het goed, zonder rekening te houden met de gevolgen van de last.” (2012/2, amendement nr. 24).

Mevrouw *Michèle Hostekint* verklaart dat het amendement verduidelijkt dat de schattingsprijzen waartegen gronden overeenkomstig artikel 4.2.7 van het ontwerp van decreet worden overgedragen, gebaseerd zijn op de werkelijke marktwaarde, ongeacht de opgelegde last met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod. ‘De last’ verwijst hier dus naar de specifieke lastenregeling inzake het bescheiden woonaanbod.

Amendement nr. 24 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen. Het aldus geamendeerde artikel 4.2.7 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 4.

Artikel 4.2.8

Artikel 4.2.8 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen tegen 4.

HOOFDSTUK 3

Indicatieve streefprijzen

Artikel 4.2.9

Artikel 4.2.9 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 14 stemmen.

TITEL 3

Kruispunt databank Betaalbaar Wonen

Artikel 4.3.1

Artikel 4.3.1 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Artikel 4.3.2

Een amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint, Tinne Rombouts en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe in het eerste lid, op de derde regel, de woorden “in januari 2009” te vervangen door de woorden “uiterlijk in de maand die volgt op de inwerkingtreding van dit decreet”; en in het eerste lid de tweede zin te vervangen door wat volgt: “De stuurgroep bestaat uit één of meer vertegenwoordigers van de Vlaamse overheid, van sociale woonorganisaties, van private woonactoren, van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, en eventueel van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat en van de federale Administratie voor Patrimoniumdocumentatie.” (2012/2, amendement nr. 25).

Mevrouw *Tinne Rombouts* oordeelt dat de vooropgestelde samenstelling van de stuurgroep (overheid, private woonactoren, sociale woonorganisaties) niet voldoende adequaat is. Er wordt voorgesteld om tevens een vertegenwoordiging van andere sterk betrokken partijen op te nemen of uit te nodigen: de VVSG, de Koninklijke Federatie van het Belgisch

Notariaat en de federale administratie van het kadaster, de registratie en de domeinen.

Amendement nr. 25 en het aldus geamendeerde artikel 4.3.2 worden aangenomen met 10 stemmen tegen 4.

Artikel 4.3.3

Artikel 4.3.3 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

BOEK 5

Wonen in eigen streek

TITEL 1

Monitoring

Artikel 5.1.1

Artikel 5.1.1 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen tegen 4.

TITEL 2

Operationalisering

Artikel 5.2.1

Een amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint, Tinne Rombouts en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe aan §1, derde lid, een 4° toe te voegen, die luidt als volgt: “4° indien de overdracht geschiedt aan een sociale woonorganisatie, het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, of een openbaar bestuur, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode.”; en een §4 toe te voegen, die luidt als volgt: “§4. De provinciale beoordelingscommissie spreekt zich uit binnen een termijn van zestig dagen, te rekenen vanaf de betekening van het verzoek daartoe per beveiligde zending. Bij

overschrijding van deze termijn, wordt de provinciale beoordelingscommissie geacht een voldoende band met de gemeente te hebben vastgesteld.” (2012/2, amendement nr. 26).

Mevrouw *Tinne Rombouts* wijst erop dat in bepaalde gemeenten en in welomschreven gevallen aan de overdracht van onroerende goederen een bijzondere voorwaarde wordt verbonden: de overdracht en elke verdere overdracht (binnen een periode van twintig jaar) dient te geschieden aan een persoon die blijkens het oordeel van een provinciale beoordelingscommissie beschikt over een voldoende band met de gemeente. Het eerste punt van het amendement houdt in dat de bijzondere overdrachtsvoorwaarde niet wordt toegepast op overdrachten aan een sociale woonorganisatie, Vlabinvest, of een openbaar bestuur. Die actoren kunnen zelf in hun toewijzingsreglementering een beleid inzake het ‘wonen in eigen streek’ voeren. Dit punt betekent onder meer dat de verkoop van gronden aan een sociale woonorganisatie in uitvoering van een sociale last, niet wordt gehinderd of verhinderd.

Het tweede punt van het amendement stelt voor om een termijn te bepalen (zestig dagen) waarbinnen de provinciale beoordelingscommissie een oordeel moet vellen. Doet ze dit niet, dan neemt ze een stilzwijgende beslissing: de voldoende band met de gemeente wordt geacht voorhanden te zijn.

Amendement nr. 26 en het aldus geamendeerde artikel 5.2.1 worden aangenomen met 10 stemmen tegen 4.

Artikelen 5.2.2 tot 5.2.4

De artikelen 5.2.2 tot 5.2.4 worden zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

TITEL 3

Verruimd toepassingsgebied

Artikel 5.3.1

Een amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint, Tinne Rombouts en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Patrick Lachaert en Bart

Martens strekt ertoe in het eerste lid, 1°, op de eerste en tweede regel, de woorden “planologische afwijking op” te vervangen door de woorden “planologische afwijking, hervorming of vervanging van”; op de derde regel, de woorden “toegekend bij” te vervangen door de woorden “toegekend of ingevoerd bij”, en op de zesde en zevende regel, de woorden “de door het bestemmingsplan toegekende afwijking” te vervangen door de woorden “het bestemmingsplan”. Het amendement strekt er vervolgens toe in het tweede lid, de tweede zin te vervangen door wat volgt: “Indien het gaat om een planinitiatief van gemeentelijk of provinciaal niveau, dan wint de planificerende overheid over deze afwijking het bindend oordeel in van de toezichthoudende overheid die het definitief vastgestelde of aangenomen bestemmingsplan dient goed te keuren. Het bindend oordeel wordt schriftelijk vastgesteld en uiterlijk op de plenaire vergadering gegeven. Indien het bindend oordeel niet tijdig wordt gegeven, wordt de toezichthoudende overheid geacht een negatief oordeel te hebben uitgebracht.” (2012/2, amendement nr. 27).

Mevrouw *Tinne Rombouts* verklaart dat het eerste deel van het amendement het begrip planologische afwijking verduidelijkt conform hetgeen reeds in de toelichting staat vermeld: het gaat om een afwijking, bij BPA, van het gewestplanvoorschrift inzake het aantal woonlagen in Asse-Halle-Vilvoorde, maar ook om RUP's die dat gewestplanvoorschrift (of een eerdere daarop verleende afwijking) in meer gunstige zin hervormen of vervangen.

Het tweede onderdeel omvat een logische regeling over wie het bindend oordeel dient af te geven: het gaat om de overheid die het betrokken (definitief vastgestelde of aangenomen) bestemmingsplan dient goed te keuren. Het bindend oordeel moet uiterlijk op de plenaire vergadering worden afgegeven.

Amendement nr. 27 en het aldus geamendeerde artikel 5.3.1 worden aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Artikel 5.3.2

Een amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint, Tinne Rombouts en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe de tweede zin te schrappen (2012/2, amendement nr. 28).

Mevrouw *Tinne Rombouts* verklaart dat door de procedureregeling in artikel 5.3.1, tweede lid, zoals gewijzigd bij amendement 27, tweede deel, het overbodig is om nog verdere specifieke procedureregelen uit te werken bij besluit.

Amendement nr. 28 en het aldus geamendeerde artikel 5.3.2 worden aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

TITEL 4 (nieuw)

Facultatieve toepassing

Artikel 5.3.3 (nieuw)

Een amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint, Tinne Rombouts en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe aan boek 5 een ‘titel 4. Facultatieve toepassing’, die bestaat uit een nieuw artikel 5.3.3, toe te voegen (2012/2, amendement nr. 29).

Minister *Dirk Van Mechelen* noemt dit amendement het ‘amendement Hoogstraten’. Niet alle gemeenten beschikken over ruime woonuitbreidingsgebieden. De afdeling Wetgeving van de Raad van State heeft bijzondere aandacht gehecht aan het feit dat “de woonuitbreidingsgebieden slechts een relatief klein deel uitmaken van de totale woongebieden in Vlaanderen”. Vanuit die filosofie wordt bepaald dat gemeenten via RUP of via verkavelingsvergunning de bijzondere overdrachtsvoorwaarde vrijwillig kunnen opleggen, op voorwaarde dat deze vrijwillige regeling nimmer voor gevolg heeft dat de totale gemeentelijke oppervlakte waar de bijzondere overdrachtsvoorwaarde geldt, groter wordt dan 10% van de totale gemeentelijke oppervlakte van woon(uitbreidings)gebieden. Op die manier wordt gegarandeerd dat alle gemeenten die onder de voorwaarden inzake grondprijzen en migratiestromen vallen, dezelfde mogelijkheden hebben wat het voeren van een beleid inzake ‘wonen in eigen streek’ betreft.

Amendement nr. 29 en het aldus nieuw ingevoegde artikel 5.3.3 worden aangenomen met 9 stemmen bij 4 onthoudingen.

BOEK 6

Kapitaalschade ten gevolge van aspecten van het grondbeleid

TITEL 1

Kapitaalschadecommissies

Artikel 6.1.1

Artikel 6.1.1 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 14 stemmen.

TITEL 2

Bestemmingswijzigingscompensatie

HOOFDSTUK 1

Begrip

Artikel 6.2.1

Artikel 6.2.1 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 14 stemmen.

HOOFDSTUK 2

Gewestelijk

Artikel 6.2.2

Een amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint, Tinne Rombouts en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe een tweede zin toe te voegen, die luidt als volgt: “Ook de toepassing van artikel 6.2.10 komt ten laste van deze bijzondere dotatie.” (2012/2, amendement nr. 30).

Mevrouw *Tinne Rombouts* wijst erop dat de Vlaamse Grondenbank naar aanleiding van een aanvraag voor

een bestemmingswijzigingscompensatie een aanbod kan doen tot ruil van een gelijkwaardige grond (artikel 6.2.10 van het ontwerp van decreet). De hieraan verbonden kosten komen ten laste van de bijzondere VLM-dotatie voor de bekostiging van de bestemmingswijzigingscompensatie.

Amendement nr. 30 en het aldus geamendeerde artikel 6.2.2 worden aangenomen met 14 stemmen.

Artikel 6.2.3

Artikel 6.2.3 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 14 stemmen.

HOOFDSTUK 3

Perceelsgebonden

Artikel 6.2.4

Artikel 6.2.4 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 14 stemmen.

HOOFDSTUK 4

Financieel

Artikel 6.2.5

Artikel 6.2.5 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 14 stemmen.

HOOFDSTUK 5

Subsidiair

Artikelen 6.2.6 tot 6.2.10

De artikelen 6.2.6 tot 6.2.10 worden zonder opmerkingen aangenomen met 14 stemmen.

HOOFDSTUK 6

Kapitaalschade

Artikel 6.2.11

Artikel 6.2.11 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 14 stemmen.

HOOFDSTUK 7

Procedure

Artikelen 6.2.12 tot 6.2.14

De artikelen 6.2.12 tot 6.2.14 worden zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

TITEL 3

Compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften

Artikel 6.3.1

Een amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint, Tinne Rombouts en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe in het eerste lid, op de veertiende regel, de woorden “de basismilieukwaliteit” te vervangen door de woorden “de op de vooravond van de beperkingen bestaande basismilieukwaliteit” (2012/2, amendement nr. 31).

Dit amendement verduidelijkt volgens minister *Dirk Van Mechelen* dat de basismilieukwaliteit deze is die onmiddellijk voorafgaand aan de invoering van de overdrukken of erfdienstbaarheden aanwezig is, rekening houdend met de op dat ogenblik bestaande Europeesrechtelijke beheerseisen.

Amendement nr. 31 en het aldus geamendeerde artikel 6.3.1 worden aangenomen met 14 stemmen.

Artikel 6.3.2

Een amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint, Tinne Rombouts en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe aan het eerste lid een zin toe te voegen, die luidt als volgt: “Ook de overeenkomstige toepassing van artikel 6.2.10 komt ten laste van deze bijzondere dotatie.” (2012/2, amendement nr. 32).

Mevrouw *Tinne Rombouts* verklaart dat de Vlaamse Grondenbank naar aanleiding van een aanvraag voor een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften een aanbod kan doen tot ruil van een gelijkwaardige grond (artikel 6.2.10 van het ontwerp van decreet, samengelezen met artikel 6.3.3). De hieraan verbonden kosten komen ten laste van de bijzondere VLM-dotatie voor de bekostiging van de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften.

Amendement nr. 32 en het aldus geamendeerde artikel 6.3.2 worden aangenomen met 14 stemmen.

Artikel 6.3.3

Artikel 6.3.3 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 14 stemmen.

BOEK 6/1 (nieuw)

Realisatie van de groene ruimte

Artikel 6/1.1 (nieuw)

Een amendement voorgesteld door de heer Rudi Daems strekt ertoe een boek 6/1 “Realisatie van de groene ruimte”, dat bestaat uit een artikel 6/1.1.1, in te voegen (2012/4, amendement nr. 50).

De heer *Rudi Daems* geeft als toelichting dat het nieuw voorgestelde boek aan de Vlaamse Regering vraagt instrumenten uit te werken voor de zwakste sector van het beleid van ruimtelijke ordening in Vlaanderen: de open groene ruimte. Het boek – spreker noemt het een ‘groenboek’ – moet gebaseerd zijn op een grondige analyse van de ruimtelijke ordening volgens de gewenste natuurlijke structuur, de sectorale regelgeving en de bijhorende sectorale instrumenten.

De heer *Bart Martens* verklaart de beweegredenen van de indiener van het amendement te begrijpen. Maar precies in de huidige zittingsperiode zijn er voor het openruimtebeleid verschillende beleids-

instrumenten ontwikkeld. Hij denkt daarbij onder meer aan het decreet op de Grondenbank en het decreet op de bestemmingswijzigingscompensatie. Die nieuwe instrumenten bieden de noodzakelijke componenten om in de open ruimte te kunnen overgaan tot de effectieve realisatie van de openruimtestructuren. Met betrekking tot de verdere realisatie van het Vlaams ecologisch netwerk, van de natuurstructuur, van de herbevestigde agrarische gebieden, van de bijkomende bosinfrastructuur enzovoort, geeft de spreker evenwel een achterstand toe. Maar met de Grondenbank en met het systeem van bestemmingswijzigingscompensatie is de gereedschapskoffer er nu wel om in de open ruimte effectief de doelstellingen die in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen staan ingeschreven, te realiseren. De heer Martens ziet niet in wat het voorstel van de heer Daems daar aan mogelijkheden aan toevoegt. Hij is het wel met de heer Daems eens dat er een grondige evaluatie moet worden gemaakt van de bestaande instrumenten.

Amendement nr. 50 wordt verworpen met 14 stemmen.

BOEK 7

Slotbepalingen

TITEL 1

Evaluatie

Artikel 7.1.1

Artikel 7.1.1 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 9 stemmen bij 4 onthoudingen.

TITEL 2

Wijzigingsbepalingen

HOOFDSTUK 1

Wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten

Artikel 7.2.1

Een amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint, Tinne Rombouts en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Patrick Lachaert en Bart

Martens strekt ertoe in de voorgestelde tekst van artikel 46ter, in §1, 2°, op de laatste regel, de woorden “artikel 46bis, derde lid, 2°, c)” te vervangen door de woorden “artikel 46bis, vierde lid, 2°, c)” (2012/2, amendement nr. 33).

Mevrouw *Tinne Rombouts* legt uit dat het een louter technische aanpassing is.

Amendement nr. 33 wordt aangenomen met 14 stemmen. Het aldus geamendeerde artikel 7.2.1 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Artikel 7.2.1/1 (nieuw)

Een amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint, Tinne Rombouts en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe aan boek 7, titel 2, hoofdstuk 1, een artikel 7.2.1/1 toe te voegen (2012/2, amendement nr. 34).

Mevrouw *Tinne Rombouts* wijst erop dat het ontwerp van decreet voorziet in een vorm van bestemmingswijzigingscompensatie of compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften. Dat zijn met andere woorden, compensatiemechanismen voor schade die geleden wordt door eigenaars ingevolge planingsprocessen of beschikkingen die de economische aanwending van gronden negatief beïnvloeden in het kader van de doelstelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen om 38.000 ha extra natuurgebied en 10.000 ha bosgebied te realiseren. De Vlaamse Grondenbank kan naar aanleiding van een aanvraag voor een bestemmingswijzigingscompensatie of een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften een aanbod doen tot ruil van een gelijkwaardige grond.

Aangezien het hier om een vorm van schadeloosstelling van overheidswege gaat, bepaalt het amendement duidelijkheidshalve dat dergelijke ruilakten kosteloos worden geregistreerd. Procedureel wijst mevrouw Rombouts op het feit dat de Vlaamse Regering het amendement na gebeurlijke goedkeuring in de bevoegde commissie, zal dienen mede te delen aan de federale minister van Financiën, een en ander op basis van artikel 12 van het Samenwerkingsakkoord tussen de federale staat en de gewesten van 7 december 2001.

Amendement nr. 34 en het aldus toegevoegde artikel 7.2.1/1 worden aangenomen met 14 stemmen. Na vernummering wordt dit artikel 7.2.2.

Artikel 7.2.1/2 (nieuw)

Een amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint, Tinne Rombouts en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe aan boek 7, titel 2, hoofdstuk 1, een artikel 7.2.1/2 toe te voegen (2012/2, amendement nr. 35).

Mevrouw *Tinne Rombouts* wijst erop dat artikel 212ter van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten voorziet in een mogelijkheid tot teruggave van registratierechten wanneer het voordeel van het abattement niet werd verkregen bij de registratie van het document waarop het evenredig recht werd geheven. Die mogelijkheid werd bij decreet van 19 december 2008 uitgebreid tot het bij-abattement bij hypotheekvestiging op de enige woning. In diezelfde logica dient de mogelijkheid ook te worden uitgebreid tot het in het ontwerp van decreet uitgetekende abattement voor de overdracht van onbenutte bedrijfsruimten, gebouwen of woningen met het oog op renovatie en de vestiging van een hoofdverblijfplaats. Procedureel wijst mevrouw Rombouts op het feit dat de Vlaamse Regering het amendement na goedkeuring in de bevoegde commissie, zal dienen mede te delen aan de federale minister van Financiën.

Amendement nr. 35 en het aldus toegevoegde artikel 7.2.1/2 worden aangenomen met 14 stemmen. Na vernummering wordt dit artikel 7.2.3.

HOOFDSTUK 2

Wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992

Artikel 7.2.2

Artikel 7.2.2 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen. Na vernummering wordt dit artikel 7.2.4.

HOOFDSTUK 3

Wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996

Artikelen 7.2.3 tot 7.2.13

De artikelen 7.2.3 tot 7.2.13 worden zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen. Na vernummering worden dit de artikelen 7.2.5 tot 7.2.15.

HOOFDSTUK 4

Wijziging van de Vlaamse Wooncode

Artikelen 7.2.14 tot 7.2.16

De artikelen 7.2.14 tot 7.2.16 worden zonder opmerkingen aangenomen met 9 stemmen tegen 4. Na vernummering worden dit de artikelen 7.2.16 tot 7.2.18.

Artikel 7.2.17

Een amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint, Tinne Rombouts en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe in de inleidende bepaling op de tweede en derde regel de woorden “wordt een punt 8° toegevoegd” te vervangen door de woorden “worden een punt 8° en een punt 9° toegevoegd”; en aan de voorgestelde tekst een 9° toe te voegen, die luidt als volgt: “9° de taken met betrekking tot het grond- en pandenbeleid uitoefenen dewelke worden toegewezen bij of krachtens het decreet van [...] betreffende het grond- en pandenbeleid.” (2012/2, amendement nr. 36).

Mevrouw *Tinne Rombouts* wijst erop dat het ontwerp van decreet een aantal bijkomende taken toekent aan de VMSW, inzonderheid het afleveren van attesten in het kader van de uitvoering in natura van sociale lasten. Het verdient volgens spreekster duidelijkheidshalve aanbeveling om de VMSW-taken

binnen het grond- en pandenbeleid toe te voegen aan de opdrachtenlijst van de VMSW in de Vlaamse Wooncode, zonder dat een en ander budgettaire consequenties heeft op de VMSW-middelen.

Amendement nr. 36 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen. Het aldus geamendeerde artikel 7.2.17 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 4. Na vernummering wordt dit artikel 7.2.19.

Artikel 7.2.18

Een amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint, Tinne Rombouts en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe in de voorgestelde tekst van §2, op de veertiende regel, de woorden “in de zin van titel VI” te vervangen door de woorden “in de zin van titel VI of in de zin van artikelen 80, 94, 95 of 96, van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971” (2012/2, amendement nr. 37).

Volgens mevrouw *Tinne Rombouts* omschrijft het ontwerp van decreet nauwkeurig de voorwaarden waaronder sociale huisvestingsmaatschappijen een bescheiden woonaanbod kunnen verwezenlijken. Onder meer wordt bepaald dat de maatschappijen voor dergelijke realisaties geen subsidies of tegemoetkomingen in de zin van titel VI van de Vlaamse Wooncode mogen ontvangen. Daaruit zou ten onrechte kunnen worden afgeleid dat zij wel subsidies of tegemoetkomingen in de zin van artikelen 80, 94, 95 of 96, van de Huisvestingscode kunnen ontvangen (de huidige rechtsbasis voor de projectsubsidieëring). Dat misverstand wordt door dit amendement weggewerkt.

Amendement nr. 37 en het aldus geamendeerde artikel 7.2.18 worden aangenomen met 10 stemmen tegen 4. Na vernummering wordt dit artikel 7.2.20.

Artikelen 7.2.19 tot 7.2.22

De artikelen 7.2.19 tot 7.2.22 worden zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen tegen 4. Na vernummering worden dit de artikelen 7.2.21 tot 7.2.24.

HOOFDSTUK 5

Artikel 7.2.29

Wijziging van het decreet Ruimtelijke Ordening

Artikelen 7.2.23 tot 7.2.26

De artikelen 7.2.23 tot 7.2.26 worden zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen tegen 4. Na vernummering worden dit de artikelen 7.2.25 tot 7.2.28.

Artikel 7.2.27

Een amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint, Tinne Rombouts en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe in de in 1^o voorgestelde tekst de woorden “dienstverlenende vereniging” te vervangen door de woorden “intergemeentelijk samenwerkingsverband” en in de in 2^o voorgestelde tekst de woorden “de dienstverlenende vereniging” te vervangen door de woorden “het intergemeentelijk samenwerkingsverband” (2012/2, amendement nr. 38).

Mevrouw *Tinne Rombouts* zegt dat het amendement betrekking heeft op de mogelijkheid om de opmaak van de ‘registers onbebouwde percelen’ intergemeentelijk te organiseren. Het ontwerp van decreet stipuleert dat dergelijke intergemeentelijke samenwerking enkel kan gebeuren in de schoot van een dienstverlenende vereniging. De VVSG vroeg volgens spreekster terecht om de vormen van intergemeentelijke samenwerking niet decretaal te clausuleren, en om ‘maatwerk’ toe te laten. Om die reden laat het amendement toe dat de organisatie van ‘registers onbebouwde percelen’ opgedragen kan worden aan ‘een’ intergemeentelijk samenwerkingsverband. Elke samenwerkingsvorm in de zin van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking komt dus in aanmerking.

Amendement nr. 38 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen. Het aldus geamendeerde artikel 7.2.27 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 4. Na vernummering wordt dit artikel 7.2.29.

Artikel 7.2.28

Artikel 7.2.28 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 9 stemmen tegen 4. Na vernummering wordt dit artikel 7.2.30.

Een amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint, Tinne Rombouts en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe in de voorgestelde tekst van artikel 145/6, tweede lid, op de derde en vierde regel, de woorden “vanaf 1 januari 2009” te vervangen door de woorden “vanaf de inwerkingtreding van het decreet van [...] betreffende het grond- en pandenbeleid” (2012/2, amendement nr. 39).

Mevrouw *Tinne Rombouts* verklaart dat het amendement de inwerkingtreding van de in het decreet van 18 mei 1999 in te schrijven bepalingen inzake woonuitbreidingsgebieden afstemt op de inwerkingtredingsdatum van het ontwerp van decreet. Retroactiviteit wordt dus vermeden.

Een tweede amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint, Tinne Rombouts en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe in de voorgestelde tekst van artikel 145/7, §2, tweede lid, tussen de tweede en de derde zin, een nieuwe zin in te voegen (2012/2, amendement nr. 40).

Minister *Dirk Van Mechelen* stelt dat dit amendement expliciteert dat de deputatie bij de beoordeling van de inpasbaarheid van een voorgenomen ontwikkeling in het lokale woonbeleid, gebonden is door het advies van de gemeenteraad, in zoverre dat negatief is. Hij verwijst naar de lokale regisseursrol van de gemeente inzake wonen.

Een derde amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint, Tinne Rombouts en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe in de voorgestelde tekst van artikel 145/7, §3, op de derde regel, de woorden “vanaf 1 januari 2009” te vervangen door de woorden “vanaf de inwerkingtreding van het decreet van [...] betreffende het grond- en pandenbeleid”, en een tweede lid toe te voegen (2012/2, amendement nr. 41).

Mevrouw *Tinne Rombouts* preciseert dat het eerste onderdeel van het amendement de inwerkingtreding van de in het decreet van 18 mei 1999 in te schrijven bepalingen inzake woonuitbreidingsgebieden afstemt op de inwerkingtredingsdatum van het ontwerp van decreet. Retroactiviteit wordt dus vermeden.

Het tweede deel van het amendement geeft een duidelijker overzicht van de inwerkingtreding van de bepalingen inzake woonuitbreidingsgebieden:

- tot aan de inwerkingtreding van het ontwerp van decreet gelden de bepalingen van de Omzendbrief RO/2002/03 van 25 oktober 2002 ‘in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoef-teststudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie’;
- de nieuwe bepalingen inzake aansnijding van woonuitbreidingsgebieden zullen gelden voor alle vergunningsaanvragen die in eerste aanleg worden betekend vanaf de datum van inwerkingtreding van het ontwerp van decreet;
- vanaf de datum van inwerkingtreding van het ontwerp van decreet worden de principiële akkoorden afgeleverd op grond van de bepalingen van het ontwerp van decreet, dat wil zeggen: op aanvraag van de vergunningsaanvrager, na voorafgaand advies van de gemeenteraad, en rekening houdend met het lokaal woonbeleid, zoals vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of andere gemeentelijke beleidsdocumenten;
- principiële akkoorden die werden afgeleverd op grond van de Omzendbrief RO/2002/03 van 25 oktober 2002 kunnen na de inwerkingtreding van het ontwerp van decreet nog worden aangewend om een stedenbouwkundige vergunning te verkrijgen, aldus mevrouw Rombouts.

Amendement nr. 39 wordt aangenomen met 14 stemmen. De amendementen nrs. 40 en 41 worden aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen. Het aldus geamendeerde artikel 7.2.29 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen. Na ver-nummering wordt dit artikel 7.2.31.

HOOFDSTUK 6

Wijziging van het decreet van 22 maart 2002 houdende de ondersteuning van stadsvernieuwingsprojecten

Artikel 7.2.30

Artikel 7.2.30 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen. Na ver-nummering wordt dit artikel 7.2.32.

HOOFDSTUK 7

Wijziging van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen

Artikel 7.2.31

Artikel 7.2.31 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen. Na ver-nummering wordt dit artikel 7.2.33.

HOOFDSTUK 8

Wijziging van de bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen

Artikel 7.2.32

Artikel 7.2.32 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen. Na ver-nummering wordt dit artikel 7.2.34.

TITEL 3

Overgangsmaatregelen

HOOFDSTUK 1

Opmaak grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen

Artikel 7.3.1

Artikel 7.3.1 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

HOOFDSTUK 2

Opbouw leegstandsregister

Artikel 7.3.2

Een amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint, Tinne Rombouts en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Patrick Lachaert en Bart

Martens strekt ertoe een derde lid toe te voegen (2012/2, amendement nr. 42).

Volgens mevrouw *Tinne Rombouts* vermijdt het ontwerp van decreet dat de ‘teller’ van de leegstand op 1 januari 2010, bij de invoering van de nieuwe gemeentelijke inventarissen, op nul wordt gezet. Het is de bedoeling dat de datum waarop een in een gemeente gelegen leegstaand gebouw of woning in de huidige lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen werd opgenomen, overgenomen wordt in het nieuwe leegstandsregister van de betrokken gemeente. Artikel 7.3.2, eerste lid, van het ontwerp van decreet stelt dan ook dat de gegevens van voornoemde lijst worden overgedragen naar en opgenomen in het leegstandsregister. Door het tweede lid van artikel 7.3.2, waarin wordt bepaald dat, zolang de overdracht en opname niet zijn gerealiseerd, de huidige lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen beschouwd wordt als het leegstandsregister van de betrokken gemeente, is er juridisch gezien geen sprake van een nieuwe inventaris en kan de ‘teller’ van de leegstand blijven doorlopen.

Die systematiek geldt echter niet voor de vandaag bestaande ‘eigen’ registers van gemeenten die beschikken over een gemeentelijke leegstandsheffing. Het amendement voorziet ook dat de gegevens van die registers zonder cesuur ingebracht kunnen worden in de nieuwe leegstandsregisters, zonder dat de ‘teller’ dus op nul moet worden geplaatst. Mevrouw Rombouts preciseert dat die overgangsregeling nimmer voor gevolg mag hebben dat een gebouw of woning als leegstaand wordt beschouwd op grond van vroegere autonome gemeentelijke leegstandscriteria, wanneer deze afwijken van de criteria vermeld in artikel 2.2.6.

Amendement nr. 42 en het aldus geamendeerde artikel 7.3.2 worden aangenomen met 10 stemmen bij 3 onthoudingen.

HOOFDSTUK 3

Activeringsprojecten voor een
doelgroepengericht woonbeleid

Artikel 7.3.3

Artikel 7.3.3 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

HOOFDSTUK 4

Invoering activeringsheffing

Artikel 7.3.4

Artikel 7.3.4 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

HOOFDSTUK 5

Invoering gemeentelijke leegstandsheffing

Artikel 7.3.5

Artikel 7.3.5 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

HOOFDSTUK 6

Nulmeting en bindend sociaal objectief

Artikel 7.3.6

Artikel 7.3.6 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

Artikel 7.3.7

Een amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint, Tinne Rombouts en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe op de zesde regel de woorden “artikel 4.1.4, §1, derde lid,” te vervangen door de woorden “artikel 4.1.4, §1, tweede lid,”; de woorden “artikel 4.1.5, §1, tweede lid,” te vervangen door de woorden “artikel 4.1.5, §1, derde lid,” en op de zevende regel de woorden “artikel 4.1.6, §1, tweede lid,” te vervangen door de woorden “artikel 4.1.6, §1, derde lid,” (2012/2, amendement nr. 43).

Mevrouw *Tinne Rombouts* verklaart dat het gaat om een technische correctie. Het amendement verwijst naar de correcte rechtsgronden voor de provinciale verhogingen van de sociale objectieven.

Amendement nr. 43 en het aldus geamendeerde artikel 7.3.7 worden aangenomen met 9 stemmen bij 3 onthoudingen.

Artikel 7.3.8

Artikel 7.3.8 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen bij 3 onthoudingen.

HOOFDSTUK 7

Normen sociaal en bescheiden woonaanbod

Artikelen 7.3.9 tot 7.3.11

De artikelen 7.3.9 tot 7.3.11 worden zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

Artikel 7.3.11/1 (nieuw)

Een amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Lode Ceysens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe een artikel 7.3.11/1 toe te voegen (2012/2, amendement nr. 44).

Minister *Dirk Van Mechelen* noemt het een heel belangrijk amendement. Er is in het amendement geprobeerd een evenwichtig antwoord te bieden op de kritiek van VLORO (Vlaams Overleg Ruimtelijke Ordening en Huisvesting) met betrekking tot de vrijstelling van gronden van sociale lasten en lasten inzake een bescheiden woonaanbod. Intussen is ook het advies van de Raad van State hierover verschenen. De Raad van State heeft in alle duidelijkheid gesteld dat de motivering voor de vrijstelling van gronden vanaf 1 januari 2003 consistent is.

In het amendement wordt nu ingegaan op het standpunt van de Raad van State dat de maatregel geen onderscheid mag maken tussen (vrijgestelde) eigenaars die de grond hebben aangekocht tussen 1 januari 2003 en 31 december 2007 en (niet-vrijgestelde) eigenaars die de grond hebben aangekocht vanaf 1 januari 2008. Rekening houdend met deze bemerkingen is het amendement geherformuleerd in die zin dat de cesuur gelegd wordt op de datum van de indiening van het ontwerp van decreet bij het Vlaams Parlement (17 december 2008). Onwenselijke vormen

van grondspeculatie na deze indieningsdatum (die onmiddellijk leidt tot de bekendmaking van de stukken op de website van het Vlaams Parlement) moeten terecht worden vermeden. Men mag er ook van uitgaan dat kopers van gronden vanaf die indieningsdatum redelijkerwijs kunnen en moeten anticiperen op de regeling, aangezien het vanaf de indiening van het ontwerp van decreet bij het parlement duidelijk is dat reeds een belangrijk beleidsmatig draagvlak bestaat voor minstens het principe van de sociale last, aldus de minister.

Over die regeling is uitvoerig advies gevraagd bij gespecialiseerde juristen. Er valt aldus fundamenteel geen rechtsweerstand in te roepen tegen een regeling die wil voorkomen dat, zodra een grote mate van zekerheid bestaat over de in te voeren sociale lastenregeling, transacties worden doorgevoerd met het loutere doel dergelijke sociale lasten te vermijden, zeker nu, zoals de memorie van toelichting duidelijk aantoon, de sociale lastenregeling een essentieel instrument is voor de verwezenlijking van het basisrecht op betaalbare huisvesting, aldus minister Van Mechelen.

Mevrouw *Vera Dua* verklaart er toch nog twijfels over te hebben of die regeling staande kan worden gehouden bij toetsing door het Grondwettelijk Hof.

Amendement nr. 44 en het aldus ingevoegde artikel 7.3.11/1 worden aangenomen met 10 stemmen bij 3 onthoudingen. Na vernummering wordt dit artikel 7.3.12.

Artikel 7.3.12

Artikel 7.3.12 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen bij 3 onthoudingen. Na vernummering wordt dit artikel 7.3.13.

HOOFDSTUK 8

Invoering compensaties voor kapitaalschade

Artikel 7.3.13

Artikel 7.3.13 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen bij 3 onthoudingen. Na vernummering wordt dit artikel 7.3.14.

HOOFDSTUK 9

Ondersteuning van de implementatie van dit decreet

Artikel 7.3.14

Artikel 7.3.14 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 10 stemmen bij 3 onthoudingen. Na vernummering wordt dit artikel 7.3.15.

TITEL 4

Opdracht tot codificatie

Artikel 7.4.1

Artikel 7.4.1 wordt zonder opmerkingen aangenomen met 13 stemmen.

TITEL 5

Inwerkingtredingsbepaling

Artikel 7.5.1

Een amendement voorgesteld door de dames Michèle Hostekint, Tinne Rombouts en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Patrick Lachaert en Bart Martens strekt ertoe in het eerste lid de woorden “1 maart 2009” te vervangen door de woorden “1 september 2009”; en in het tweede lid de woorden “1 maart 2009” te vervangen door de woorden “de algemene inwerkingtredingsdatum, vermeld in het eerste lid,” (2012/2, amendement nr. 45).

Mevrouw *Tinne Rombouts* verklaart dat meer tijd wordt gelaten voor de inwerkingtreding van het decreet; zo wordt een redelijke voorbereidingstermijn gewaarborgd.

Amendement nr. 45 en het aldus gewijzigde artikel 7.5.1 worden aangenomen met 10 stemmen bij 3 onthoudingen.

IV. EINDSTEMMING

Het aldus geamendeerde ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

De verslaggevers,

Patrick DE KLERCK
Leo PIETERS

De voorzitter,

Patrick LACHAERT

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

BOEK 1

Inleidende bepalingen

Artikel 1.1

Dit decreet betreft een gewestaangelegenheid.

Artikel 1.2

Voor de toepassing van dit decreet en zijn uitvoeringsbesluiten wordt verstaan onder:

- 1° bescheiden woonaanbod: het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat onverminderd artikel 4.2.2, §1, tweede lid, en artikel 4.2.4, §1, tweede lid, bestaat uit:
 - a) kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
 - b) woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³;
 - c) overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³;
- 2° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijze:
 - a) een aangetekend schrijven;
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;
- 3° bouwgronden: gronden, met uitsluiting van kavels, die palen aan een voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 121 van het decreet Ruimtelijke Ordening en gelegen zijn in een woongebied of in een woonuitbreidingsgebied dat reeds voor bebouwing in aanmerking komt blijkens een principiële beslissing of op grond van artikel 145/7 van het decreet Ruimtelijke Ordening;
- 4° decreet Ruimtelijke Ordening: het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening;
- 5° gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- 6° Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem: het registratiesysteem in de zin van titel II, hoofdstuk 4, van de Verordening (EG) nr. 1782/2003 van de Raad van 29 september 2003 tot vaststelling van gemeenschappelijke voorschriften voor regelingen inzake rechtstreekse steunverlening in het kader van het gemeenschappelijk landbouwbeleid en tot vaststelling van bepaalde steunregelingen voor landbouwers en houdende wijziging van de Verordeningen (EEG) nr. 2019/93, (EG) nr. 1452/2001, (EG) 1453/2001, (EG) nr. 1454/2001, (EG) nr. 1868/94, (EG) nr. 1251/1999, (EG) nr. 1254/1999, (EG) nr. 1673/2000, (EEG) nr. 2358/71 en (EG) nr. 2529/2001;
- 7° groepswoningbouw: het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn;
- 8° grond(- en panden)speculatie: het in handen houden van gronden (of panden) met het oogmerk om deze met abnormale winsten te verkopen bij prijsstijgingen ten gevolge van de kunstmatige creatie van schaarste aan gronden (of panden);
- 9° hoofdverblijfplaats: de woning, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 10°, van de Vlaamse Wooncode;
- 10° kavels: de in een verkavelingsvergunning van een niet vervallen verkaveling afgebakende percelen;
- 11° onbebouwd: beantwoordend aan de criteria voor opname in het register van onbebouwde percelen, gesteld bij en krachtens artikel 62 van het decreet Ruimtelijke Ordening;
- 12° plan van aanleg: een gewestplan, een algemeen plan van aanleg of een bijzonder plan van aanleg;

- 13° renovatie: de werkzaamheden, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 18°, van de Vlaamse Wooncode, alsmede sloopwerkzaamheden gevolgd door vervangingsbouw;
- 14° register van onbebouwde percelen: het register, vermeld in artikel 62 van het decreet Ruimtelijke Ordening;
- 15° sociale contextfactoren: gemeentelijke karakteristieken met een potentiële impact op de nood aan een sociaal woonaanbod, zoals:
- a) het bestaande en geplande aanbod aan woonvoorzieningen die opvang en hulp aanbieden;
 - b) het bestaande en geplande aanbod aan huurwoningen die gehuurd worden middels een gewestelijke of gemeentelijke huursubsidie of tegemoetkoming in de huurprijs;
 - c) het bestaande en geplande aantal koop- of huurwoningen, gefinancierd door het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;
 - d) het desgevallend door de gemeente geïnventariseerde bescheiden woonaanbod;
- 16° sociaal woonaanbod: het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:
- a) zij zijn volledig onderhevig aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;
 - b) zij worden bestemd tot hoofdverblijfplaats, respectievelijk tot oprichting van een woning die tot hoofdverblijfplaats zal worden bestemd;
- 17° sociale woonorganisatie: een organisatie, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 26°, van de Vlaamse Wooncode;
- 18° stedenbouwkundig voorschrift: een reglementaire bepaling, opgenomen in een ruimtelijk uitvoeringsplan, een plan van aanleg, een stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening;
- 19° verkavelingsvoorschrift: een reglementair voorschrift, opgenomen in een verkavelingsvergunning, aangaande de wijze waarop kavels bebouwd kunnen worden;
- 20° Vlaamse besturen:
- a) de Vlaamse ministeries, agentschappen en openbare instellingen;
 - b) de Vlaamse provincies, gemeenten en districten;
 - c) de Vlaamse gemeentelijke en provinciale extern verzelfstandigde agentschappen;
 - d) de Vlaamse verenigingen van provincies en gemeenten, vermeld in de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales, en de samenwerkingsvormen, vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking;
 - e) de Vlaamse openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de verenigingen, vermeld in hoofdstuk 12 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn;
 - f) de polders, vermeld in de wet van 3 juni 1957 betreffende de polders, en de wateringen, vermeld in de wet van 5 juni 1956 betreffende de wateringen;
 - g) de Vlaamse kerkfabrieken en de instellingen die belast zijn met het beheer van de temporaliteiten van de erkende erediensten;
- 21° Vlaamse semipublieke rechtspersonen: rechtspersonen die niet behoren tot de Vlaamse besturen, doch met één of meer Vlaamse besturen een bijzondere band vertonen, doordat zij voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden:
- a) hun werkzaamheden worden in hoofdzaak gefinancierd of gesubsidieerd door één of meer Vlaamse besturen;

- b) hun werking is rechtstreeks of onrechtstreeks onderworpen aan enig toezicht in hoofde van een Vlaams bestuur middels één van de hiernavolgende regimes:

- 1) een administratief toezicht;
- 2) een toezicht op de aanwending van de werkingsmiddelen;
- 3) de aanwijzing, door een Vlaams bestuur, van ten minste de helft van de leden van de directie, van de raad van bestuur, of van de raad van toezicht;

22° Vlaamse Wooncode: het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

23° woning: een goed, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode;

24° woongebied: de gebieden die:

- a) ofwel geordend worden door een ruimtelijk uitvoeringsplan en sorteren onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen”;
- b) ofwel geordend worden door een plan van aanleg en aangewezen zijn als woongebied in de zin van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;

25° woonhuis: elk bebouwd onroerend goed waarin zich één of meerdere woningen bevinden;

26° woonreservegebied: de als dusdanig op een plan van aanleg aangewezen gebieden;

27° woonuitbreidingsgebied: de gebieden, aangewezen in een plan van aanleg op grond van artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;

28° zakelijk gerechtigde: de houder van een van volgende zakelijke rechten:

- a) de volle eigendom;
- b) het recht van opstal of van erfpacht;
- c) het vruchtgebruik.

De Vlaamse Regering kan een niet-limitatieve lijst opstellen van de Vlaamse semipublieke rechtspersonen, vermeld in het eerste lid, 21°.

BOEK 2

Missie, Planning en Monitoring

TITEL 1

Missie

Artikel 2.1.1

Het Vlaamse Gewest voert in samenwerking met de provincies en de gemeenten een grond- en pandenbeleid dat bestaat uit de aansturing, de coördinatie, de ontwikkeling en de aanwending van ruimtelijke en sectorale beleidsstrategieën en instrumenten om de grond- en pandenmarkt te faciliteren, te stimuleren, te bevorderen en desnoods te corrigeren.

De gewestelijke, provinciale en gemeentelijke overheden richten zich bij de ontwikkeling en de tenuitvoerlegging van het grond- en pandenbeleid op het stellen van doelstellingen van algemeen nut en het regisseren en faciliteren van het bereiken daarvan. Directe overheidsinterventie in de grond- en pandenmarkt is evenwel gerechtvaardigd en noodzakelijk wanneer private actoren niet, of niet alleen, bij machte zijn om de gestelde publieke doelen te bereiken, of wanneer zulks noodzakelijk is om kwetsbare maatschappelijke groepen gelijke kansen te bieden om vrij aan die markt te participeren. Dergelijke directe overheidsinterventie is eveneens gerechtvaardigd indien het optreden van de overheid ten opzichte van private initiatieven kennelijk sociale, economische, financiële, ruimtelijke of milieugebonden voordelen of minderkosten inhoudt.

Artikel 2.1.2

Het grond- en pandenbeleid is gericht op een maatschappelijk gewenst en kwaliteitsvol ruimtegebruik en dient ten minste volgende doelstellingen:

- 1° het bevorderen van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, vermeld in artikel 4 van het decreet Ruimtelijke Ordening;

- 2° het voorzien in een voldoende ruim en kwalitatief aanbod aan gronden, panden en infrastructuur die nodig of nuttig zijn voor de verwezenlijking van de economische, sociale en culturele rechten, vermeld in artikel 23 van de Grondwet, en voor het recht op menswaardig wonen, vermeld in artikel 3 van de Vlaamse Wooncode;
- 3° het verwezenlijken van ruimtelijke ontwikkelingskansen voor de diverse maatschappelijke sectoren en activiteiten;
- 4° het scheppen van ruimtelijke strategieën en voorzieningen die sociale cohesie bevorderen;
- 5° het versneld verwezenlijken van bestemmingsvoorschriften door middel van gebiedsontwikkeling en -herontwikkeling;
- 6° het terugdringen en tegengaan van grond- en pandenspeculatie;
- 7° het faciliteren van de ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke projecten door publieke, publiek-private of private actoren;
- 8° een rechtvaardige verdeling van de gevolgen van bestemmingsvoorschriften, of de wijziging daarvan, over overheid, eigenaars, en gebruikers.

Artikel 2.1.3

§1. Het grond- en pandenbeleid wordt verwezenlijkt door middel van zowel privaatrechtelijke als publiekrechtelijke instrumenten.

Ten bate van de tenuitvoerlegging van het grond- en pandenbeleid kunnen in het bijzonder, maar niet uitsluitend, volgende publiekrechtelijke instrumenten worden ingezet:

- 1° de instrumenten, vermeld in dit decreet, voor wat betreft:
 - a) de activering van gronden en panden;
 - b) het tijdig voorzien in een voldoende ruim, betaalbaar en kwalitatief aanbod aan bouwgronden, kavels en woningen;
 - c) de compensatie van kapitaalschade;
- 2° de heffing op verwaarloosde gebouwen en verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 25 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
- 3° de instrumenten, vermeld in het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- 4° de Vlaamse voorkooprechten, vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten;
- 5° de koopplichten, vermeld in artikel 20 van het decreet van 16 juni 2006 houdende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen;
- 6° het recht van wederinkoop, vermeld in artikel 84 van de Vlaamse Wooncode;
- 7° het sociaal beheersrecht, vermeld in artikel 90 van de Vlaamse Wooncode;
- 8° de ruilverkaveling, kavelruil, herverkaveling en landinrichting;
- 9° de natuurinrichting, vermeld in artikel 47 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
- 10° de onteigening ten algemenen nutte;
- 11° de faciliteiten, vermeld in het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten;
- 12° de organisatie van een Vlaamse Grondenbank, vermeld in het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen;
- 13° stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften;
- 14° erfdienstbaarheden tot openbaar nut, zijnde publiekrechtelijke erfdienstbaarheden die gevestigd worden op een dienstbaar erf, zoals een bouwverbod;
- 15° de planschade- en planbatenregeling, vermeld in artikelen 84 en 87 van het decreet Ruimtelijke Ordening.

§2. De Vlaamse Regering is er toe gemachtigd om de lijst, vermeld in §1, tweede lid, aan te vullen met overige voor het grond- en pandenbeleid relevante instrumenten waarin de Vlaamse regelgeving voorziet.

TITEL 2

Planning

HOOFDSTUK 1

Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen

Artikel 2.2.1

§1. De Vlaamse Regering stelt voor het Vlaamse Gewest een Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen vast bij elke algehele herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen is een beleidsdocument dat gericht is op:

- 1° de uitwerking van een visie op het grond- en pandenbeleid;
- 2° de vastlegging van beleidskeuzen ten aanzien van het instrumentarium;
- 3° de ontwikkeling van structurele waarborgen voor de doeltreffendheid, de efficiëntie en de interne samenhang van het grond- en pandenbeleid van de Vlaamse besturen.

§2. Het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen omvat volgende drie delen:

- 1° een informatief gedeelte, bestaande uit:
 - a) een omschrijving van de werking van de grond- en pandenmarkt;
 - b) een schets van de beleidsinhoudelijke uitdagingen waaraan het grond- en pandenbeleid dienstbaar is;
 - c) een omschrijving en evaluatie van het gevoerde grond- en pandenbeleid;
 - d) een omschrijving en evaluatie van de regelgeving die betrekking heeft op het grond- en

pandenbeleid, door het grond- en pandenbeleid ondersteund kan worden en op het grond- en pandenbeleid van invloed kan zijn;

- 2° een beleidsmatig gedeelte, bestaande uit een omschrijving van de krachtlijnen van het grond- en pandenbeleid op korte en op lange termijn;
- 3° een actieprogramma, bestaande uit de omschrijving van:
 - a) de ruimtelijke en sectorale regelgeving, maatregelen, middelen, termijnen en prioriteiten die worden vooropgesteld om de krachtlijnen van het grond- en pandenbeleid te bereiken;
 - b) de wijze van aansturing en coördinatie van de acties, vermeld in a).

Artikel 2.2.2

§1. De Vlaamse Regering stelt het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen vast uiterlijk op het ogenblik van de voorlopige vaststelling van de algehele herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

§2. De vaststelling van het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen gebeurt na advies van:

- 1° de strategische adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed;
- 2° de Vlaamse Woonraad;
- 3° de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen;
- 4° de Milieu- en Natuurraad van Vlaanderen.

Voorafgaand aan het uitbrengen van een advies worden de ontwerp teksten van het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen ten minste besproken in de schoot van:

- 1° een gemeenschappelijke vergadering van de strategische adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed en de Vlaamse Woonraad;
- 2° een gemeenschappelijke vergadering van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen en de Milieu- en Natuurraad van Vlaanderen.

§3. Het actieprogramma van het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen wordt geïntegreerd in het bindend en het richtinggevend gedeelte van het

Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, uiterlijk op het ogenblik van de voorlopige vaststelling van dat structuurplan.

§4. Het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen treedt gelijktijdig met de algehele herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen in werking. Het is raadpleegbaar op de webstek van het departement waaraan de beleidsondersteunende opdrachten inzake ruimtelijke ordening worden toevertrouwd.

Artikel 2.2.3

Het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen kan te allen tijde geheel of gedeeltelijk worden herzien overeenkomstig de bepalingen die gelden voor de opmaak ervan.

De Vlaamse Regering gaat bij elke gedeeltelijke herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen na of deze gedeeltelijke herziening al dan niet tot een herziening van het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen aanleiding geeft.

HOOFDSTUK 2

Lokale grond- en pandenbeleidsplanning

Artikel 2.2.4

Provincie- en gemeenteraden kunnen in hun ruimtelijke structuurplannen de beleidskeuzen vastleggen met betrekking tot de door de lokale besturen behartigde aspecten van het grond- en pandenbeleid.

HOOFDSTUK 3

Monitoring

AFDELING 1

Register van onbebouwde percelen

Artikel 2.2.5

§1. Het register van onbebouwde percelen vormt een monitorinstrument voor het grond- en pandenbeleid.

Het register geeft een overzicht van onbebouwde percelen die een potentie tot bebouwing hebben, op de wijze bepaald bij en krachtens artikel 62 van het decreet Ruimtelijke Ordening.

Ten behoeve van de toepassing van artikel 3.2.1 en artikel 4.1.7 maakt de opbouw van het register het tevens mogelijk om een overzicht te krijgen van de onbebouwde bouwgronden en kavels die eigendom zijn van Vlaamse besturen, respectievelijk Vlaamse semipublieke rechtspersonen, waarbij, wat de onbebouwde bouwgronden en kavels van Vlaamse besturen betreft, vermeld wordt of zij al dan niet beantwoorden aan de bijzondere karakteristieken, vermeld in artikel 3.2.1, 1°.

§2. De Vlaamse Regering bepaalt het tijdsplan voor de operationalisering van de bijzondere module of functie in de zin van §1, derde lid. Zij kan nadere materiële, methodologische en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van §1, derde lid.

AFDELING 2

Leegstandsregister

Artikel 2.2.6

§1. Elke gemeente houdt een register van leegstaande gebouwen en woningen bij, hierna het leegstandsregister genoemd.

De opmaak en opbouw van het leegstandsregister kunnen worden opgedragen aan een intergemeentelijk samenwerkingsverband in de zin van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking.

§2. Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw. De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning, melding in de zin van artikel 94 van het decreet Ruimtelijke Ordening, milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning

of melding voorhanden is, of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstaand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en dat gedeelte niet afsplitsbaar is. Een gedeelte is eerst afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouw fysieke vereisten.

§3. Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met:

1° hetzij de woonfunctie;

2° hetzij elke andere door de Vlaamse Regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt.

§4. In afwijking van §2 en §3, wordt een nieuw gebouw of een nieuwe woning als leegstaand beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig §2, eerste lid, respectievelijk §3.

§5. Een gebouw dat of een woning die in aanmerking komt voor inventarisatie in de zin van hoofdstuk II van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt nooit als een leegstaand gebouw of als een leegstaande woning beschouwd.

De bedrijfsruimten die op grond van artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten worden uitgesloten van de toepassing van voormeld decreet, worden

onder de aldaar vermelde voorwaarden evenmin als leegstaande gebouwen of woningen in de zin van deze afdeling beschouwd.

§6. Een gebouw dat of een woning die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd is als verwaarloosd, kan eveneens opgenomen worden in het leegstandsregister, en omgekeerd.

Woningen die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar, worden niet opgenomen in het leegstandsregister.

§7. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste ambtenaren bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 2.2.7

§1. De gemeente stelt de zakelijk gerechtigden per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname van leegstaande gebouwen en woningen in het leegstandsregister. Het schrijven geeft desgevallend aan welke vrijstellingen van de leegstandsheffing in het leegstandsregister worden vermeld.

§2. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in §1, kan een zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend.

§3. Het college doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Als het college het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het leegstandsregister.

§4. Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van

de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, neemt de gemeentelijke administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

§5. Het college kan de bevoegdheden, vermeld in dit artikel, delegeren aan één of meer personeelsleden van de gemeente.

Artikel 2.2.8

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.2.6, §2, eerste lid, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De beheerder van het leegstandsregister vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.2.6, §2, eerste lid.

Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie, vermeld in artikel 2.2.6, §3. De beheerder van het leegstandsregister vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.2.6, §3.

Artikel 2.2.9

De Vlaamse Regering bepaalt nadere materiële, methodologische en procedurele regelen betreffende:

- 1° de opmaak, opbouw en digitalisering van het leegstandsregister;
- 2° de wijze waarop de vrijstellingen van de leegstandsheffing in het leegstandsregister worden vermeld;
- 3° de actualisering van het leegstandsregister, in het bijzonder de periodiciteit ervan;
- 4° de kennisgeving en beroepsprocedure, vermeld in artikel 2.2.7;
- 5° de procedure van schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister;
- 6° de betoelaging van het leegstandsregister;

7° de toegankelijkheid van het leegstandsregister, in het bijzonder voor de toepassing van artikel 85, §1, tweede lid, 1°, en artikel 90, §1, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode;

8° de specifieke wijze waarop artikel 261 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, respectievelijk artikel 75 van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking, geoperationaliseerd wordt indien het gemeentebestuur of het intergemeentelijk samenwerkingsverband, vermeld in artikel 2.2.6, §1, tweede lid, zich niet gedraagt naar de bij of krachtens deze afdeling voorgeschreven regelen.

AFDELING 3

Koppeling van gegevensbanken

Artikel 2.2.10

De Vlaamse Regering belast een overheidsinstantie met de opmaak en het beheer van een digitale koppeling tussen volgende gegevensbanken:

- 1° het plannenregister, vermeld in artikel 134 van het decreet Ruimtelijke Ordening;
- 2° het vergunningenregister, vermeld in artikel 134/1 van het decreet Ruimtelijke Ordening;
- 3° het register van onbebouwde percelen;
- 4° het leegstandsregister;
- 5° de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, §1, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- 6° de lijsten van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen, vermeld in artikel 28, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen betreffende:

- 1° de medewerking van de gemeenten bij de totstandkoming van de digitale koppeling;
- 2° de toegang tot de digitale koppeling en de ontsluiting van de onderliggende gegevensbanken.

BOEK 3

Activering van gronden en panden

TITEL 1

Stimuli

HOOFDSTUK 1

Activeringsprojecten

Artikel 3.1.1

§1. Activeringsprojecten zijn complexe en groot-schalige ruimtelijke projecten die kaderen binnen de doelstellingen van de structuurplanning, structureel ingrijpen op het sociaal, economisch, cultureel en ruimtelijk functioneren van een buurt, een wijk, een stadsdeel of een gebied, en de hefboom vormen voor nieuwe ruimtelijke en sectorale ontwikkelingen.

Zij worden georganiseerd op initiatief van publieke, publiek-private of private initiatiefnemers.

Zij vertrekken vanuit een visie en een plan van aanpak, vastgelegd op grond van een overleg tussen de projectleiding, planners, deskundigen, betrokken gebiedsoverheden en vertegenwoordigers van de lokale bevolking.

§2. De Vlaamse Regering kan de aard, de doelstelling, de omvang en de organisatorische voorwaarden van activeringsprojecten nader omschrijven.

Zij kan tevens bepalen dat een prioriteitsrecht toegekend wordt aan activeringsprojecten in de schoot van gemeenten die significante inspanningen leveren op het vlak van het grond- en pandenbeleid, of die belangrijke planschade lijden.

Artikel 3.1.2

§1. De Vlaamse Regering kan binnen de perken van de Verordening (EG) nr. 1998/2006 van de Commissie van 15 december 2006 betreffende de toepassing van de artikelen 87 en 88 van het Verdrag op de-minissteun subsidie-enveloppes toekennen aan activeringsprojecten.

De subsidie-enveloppes worden bekostigd vanuit het Grondfonds, vermeld in artikel 144 van het decreet Ruimtelijke Ordening.

§2. De projectleiding kan de Vlaamse Regering om een subsidie-enveloppe verzoeken door middel van een standaardaanvraagformulier.

De Vlaamse Regering kan bepalen dat de standaardaanvraagformulieren worden ingediend op grond van een oproepsysteem. Zij kan in de oproepen specifieke projectkenmerken opnemen op het vlak van de doelstellingen van het activeringsproject, de aard van de maatschappelijke groepen waarvan de ruimtelijke behoeften worden ondersteund, de aard van de gediende ruimtelijke doelstellingen of de ruimtelijke karakteristieken van het projectgebied.

§3. De Vlaamse Regering omschrijft de subsidiabele kosten en de procentuele grootte van de ondersteuning.

Zij bepaalt de nadere materiële en formele ondersteuningsvoorwaarden, de mogelijkheden op het vlak van de cumulatie van een subsidie-enveloppe met andere publieke middelen, evenals de methodologie aangaande de selectie van projectvoorstellen en de toekenning van de ondersteuning. De vastgestelde selectiecriteria houden rekening met de missie van het grond- en pandenbeleid, vermeld in artikelen 2.1.1 en 2.1.2.

HOOFDSTUK 2

Belastingvermindering voor
renovatieovereenkomsten

Artikel 3.1.3

Een kredietgever die een renovatieovereenkomst sluit, geniet onder de voorwaarden, vermeld in dit hoofdstuk, een jaarlijkse belastingvermindering.

Artikel 3.1.4

§1. Een renovatieovereenkomst is een kredietovereenkomst waarvan de oorzaak gelegen is in de renovatie van een onroerend goed, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

1° het onroerend goed is op het ogenblik van het sluiten van de renovatieovereenkomst sinds ten hoogste vier opeenvolgende jaren opgenomen in één of meer van volgende registers, inventarissen of lijsten, gelijktijdig of consecutief:

- a) het leegstandsregister;
- b) de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, §1, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- c) de lijsten van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen, vermeld in artikel 28, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;

2° het onroerend goed wordt na de renovatie bestemd tot hoofdverblijfplaats van ten minste één van de kredietnemers, en dit, behoudens in het geval van overlijden of een plotse ramp, voor een periode van ten minste acht opeenvolgende jaren.

§2. Een renovatieovereenkomst heeft een looptijd van ten hoogste dertig jaar.

§3. De rentevoet van een renovatieovereenkomst is bij het aangaan van de lening ten hoogste gelijk aan de in uitvoering van artikel 79 van de Vlaamse Wooncode bepaalde referentierentevoet voor het toestaan van leningen aan particulieren door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. De toepasselijke referentievoet is deze die geldt zes maanden voor het sluiten van de renovatieovereenkomst.

De rentevoet van een renovatieovereenkomst kan vijfjaarlijks worden herzien. De herziene rentevoet is ten hoogste gelijk aan de referentierentevoet, vermeld in het eerste lid, die geldt zes maanden voor de vijfde, tiende, vijftiende, twintigste, respectievelijk vijfen-twintigste verjaardag van de renovatieovereenkomst.

Het eerste en het tweede lid houden geenszins een verplichting in om interesten te bedingen.

§4. Een renovatieovereenkomst wordt opgesteld aan de hand van een modelformulier dat door de Vlaamse Regering wordt vastgesteld.

De renovatieovereenkomst omvat ten minste volgende elementen:

- 1° de hoofdsom van de renovatieovereenkomst;
- 2° de begin- en einddatum van de renovatieovereenkomst;
- 3° de nuttige identificatiegegevens van de kredietgever en de kredietnemer, en het bankrekeningnummer waarop de interesten moeten worden gestort;
- 4° de concrete omschrijving van de oorzaak van de renovatieovereenkomst, vermeld in §1;
- 5° de gegevens van het uittreksel uit het leegstandsregister, de inventaris of de lijsten, vermeld in §1;
- 6° de bedragen en de vervaldatum van de eventuele interesten die moeten worden betaald;
- 7° een verklaring op eer van zowel de kredietgever als de kredietnemer dat aan alle voorwaarden van dit hoofdstuk voldaan wordt en zal worden;
- 8° een verklaring op eer van de kredietgever dat de uitlening of terbeschikkingstelling van geld niet ressorteert onder de handelingen, vermeld in artikel 3 van de wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme.

Artikel 3.1.5

Een kredietgever bij een renovatieovereenkomst is een natuurlijke persoon die onderworpen is aan de personenbelasting. Hij is in de periode van vijf jaar voorafgaand aan het sluiten van de renovatieovereenkomst en tijdens de duurtijd van deze overeenkomst geen zakelijk gerechtigde op het te renoveren onroerend goed.

Gedurende de looptijd van de renovatieovereenkomst is de kredietgever geen kredietnemer bij een andere renovatieovereenkomst.

Bij overlijden van de kredietgever wordt het recht op de belastingvermindering, vermeld in artikel 3.1.3, overgedragen aan de rechtverkrijgende die de renovatieovereenkomst in haar geheel overneemt of waarvan de renovatieovereenkomst in haar geheel wordt

toebedeeld, en die voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste en het tweede lid.

Artikel 3.1.6

Een kredietnemer bij een renovatieovereenkomst is een natuurlijke persoon.

Gedurende de looptijd van de renovatieovereenkomst is hij geen kredietgever of kredietnemer bij een andere renovatieovereenkomst.

Artikel 3.1.7

§1. De kredietgever bezorgt de door de Vlaamse Regering aangewezen instantie per beveiligde zending een origineel exemplaar van de renovatieovereenkomst. De renovatieovereenkomst wordt op straffe van verval van de belastingvermindering betekend binnen een termijn van vijfenveertig dagen, ingaand de dag na deze van de sluiting van de renovatieovereenkomst.

§2. De aangewezen instantie controleert binnen een ordetermin van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de ontvangst van de renovatieovereenkomst, of voldaan is aan de bepalingen van dit hoofdstuk en zijn uitvoeringsmaatregelen.

§3. Als aan alle voorwaarden voldaan is, gaat de aangewezen instantie over tot de registratie van de renovatieovereenkomst. De registratie bestaat uit het toekennen van een nummer aan de renovatieovereenkomst en het opnemen van de renovatieovereenkomst in een register.

Binnen de termijn, vermeld in §2, verzendt de aangewezen instantie de kredietgever per beveiligde zending een brief waarin het nummer wordt vermeld dat bij de registratie aan de renovatieovereenkomst werd toegekend.

§4. Als niet aan alle voorwaarden voldaan is, bezorgt de aangewezen instantie aan de kredietgever per beveiligde zending een schrijven waarin de redenen worden vermeld waarom geen registratie kan plaatsvinden.

De kredietgever wordt in staat gesteld om per beveiligde zending bezwaren te formuleren binnen een vervaltermijn van twintig dagen, die ingaat de dag na deze van ontvangst van de brief. De bezwaren

worden onderzocht binnen een ordetermin van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de ontvangst ervan. De aangewezen instantie stelt de kredietgever per beveiligde zending in kennis van het resultaat van dit onderzoek.

Artikel 3.1.8

§1. De belastingvermindering, vermeld in artikel 3.1.3, wordt berekend op basis van de bedragen die ter beschikking werden gesteld in het kader van één of meer renovatieovereenkomsten.

§2. Als berekeningsgrondslag voor de belastingvermindering geldt het rekenkundig gemiddelde van alle ter beschikking gestelde bedragen op 1 januari en 31 december van het belastbare tijdperk. In 2009 geldt als berekeningsgrondslag enkel de som van de ter beschikking gestelde bedragen op 31 december 2009.

Die berekeningsgrondslag bedraagt ten hoogste 25.000 euro per belastingplichtige.

§3. De belastingvermindering bedraagt 2,5 procent van de berekeningsgrondslag, vermeld in §2.

§4. De belastingvermindering wordt toegestaan voor een termijn gelijk aan het aantal opeenvolgende volle jaren waarin het onroerend goed gebruikt wordt als hoofdverblijfplaats van ten minste één van de kredietnemers. De belastingvermindering wordt voor het eerst toegestaan in het aanslagjaar verbonden aan het belastbare tijdperk waarin het onroerend goed bestemd wordt tot hoofdverblijfplaats van ten minste één van de kredietnemers.

De belastingvermindering wordt niet toegestaan voor de aanslagjaren waarvoor de bewijslevering, vermeld in artikel 3.1.9, ontbreekt of onvolledig of niet correct is.

§5. De belastingvermindering wordt met de personenbelasting verrekend na aftrek van de overige verrekenbare en niet-terugbetaalbare bestanddelen en inzonderheid na de onroerende voorheffing, vermeld in artikel 277 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, het forfaitaire gedeelte van buitenlandse belasting en de belastingkredieten, vermeld in artikel 134, §3, en artikelen 285 tot 289ter van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992. Het eventuele overschot wordt niet terugbetaald en is niet overdraagbaar.

Artikel 3.1.9

De Vlaamse Regering bepaalt de wijze waarop de kredietgever bij de aangifte van de personenbelasting het bewijs levert dat de belastingvermindering is verschuldigd.

HOOFDSTUK 3

Vermindering heffingsgrondslag registratierechten ten behoeve van de activering van panden

Artikel 3.1.10

§1. De heffingsgrondslag voor de bepaling van de registratierechten ten aanzien van verkopen, als bepaald in de artikelen 45 en 46 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, wordt verminderd met 30.000 euro ingeval van aankoop van een onroerend goed om er een hoofdverblijfplaats te vestigen.

Aan deze vermindering van de heffingsgrondslag zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1° het verkochte onroerend goed is sinds ten hoogste vier opeenvolgende jaren opgenomen in één of meer van volgende registers, inventarissen of lijsten, gelijktijdig of consecutief:

- a) het leegstandsregister;
- b) de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, §1, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- c) de lijsten van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen, vermeld in artikel 28, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;

2° het goed wordt gerenoveerd en een hoofdverblijfplaats wordt gevestigd op de plaats van het aankochte goed binnen de termijnen, vermeld in artikel 46bis, vierde lid, 2°, c), van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten;

3° in of onderaan op het document dat tot de heffing van het evenredig recht op de aankoop aanleiding geeft, moeten de verkrijgers:

- a) uitdrukkelijk vermelden dat zij de toepassing van de verminderingsregeling vragen;
- b) verklaren dat voldaan is aan de voorwaarde, vermeld in 1°, en dat de verplichting, vermeld in 2°, nageleefd wordt.

§2. Indien de verklaring, vermeld in §1, tweede lid, 3°, b), onjuist wordt bevonden, zijn de verkrijgers ondeelbaar gehouden tot de betaling van de aanvullende rechten over het bedrag waarmee de heffingsgrondslag werd verminderd, en van een boete gelijk aan die aanvullende rechten.

Dezelfde aanvullende rechten en boete zijn ondeelbaar verschuldigd door de verkrijgers indien de verplichting, vermeld in §1, tweede lid, 2°, niet wordt nageleefd.

De boete is niet verschuldigd indien de niet-naleving van de verplichting, vermeld in §1, tweede lid, 2°, het gevolg is van overmacht.

TITEL 2

Bindende maatregelen

HOOFDSTUK 1

Activeringstoezicht

Artikel 3.2.1

Indien het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, in een gemeente niet is verwezenlijkt binnen de daartoe voorziene termijn, kan de Vlaamse Regering maatregelen van activeringstoezicht treffen ten aanzien van Vlaamse besturen die voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° zij zijn op het grondgebied van die gemeente eigenaar van onbebouwde bouwgronden of kavels die niet beantwoorden aan één of meer van volgende bijzondere karakteristieken:

- a) zij zijn kennelijk rechtstreeks dienstig voor de uitoefening van de taak van de betrokken rechtspersoon;
- b) zij zijn ingericht als collectieve voorzieningen, met inbegrip van hun aanhorigheden;
- c) zij zijn het voorwerp van een recht van erfpacht, van opstal, van vruchtgebruik of van gebruik;
- d) zij worden verpacht ingevolge de Pachtwet van 4 november 1969, waarbij het bewijs van de pacht door alle middelen rechtens mag worden geleverd;
- e) zij zijn in het kalenderjaar voorafgaand aan het heffingsjaar geregistreerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem;
- f) zij zijn onderworpen aan een bouwverbod of aan enige andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt;
- g) de onmogelijkheid om woningen op te richten vloeit voort uit een vreemde oorzaak die het Vlaamse bestuur niet kan worden toegerekend, zoals de beperkte omvang van de bouwgronden of kavels, of hun ligging, vorm of fysieke toestand;
- h) zij zullen blijkens een ten minste reeds voorlopig vastgesteld of voorlopig aangenomen ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg een met wonen onverenigbare bestemming krijgen;

2° zij geven geen of slechts gedeeltelijk uitvoering aan het gemeentelijke actieprogramma, vermeld in artikel 4.1.7, tweede lid.

Artikel 3.2.2

§1. De uitoefening van het activeringstoezicht vangt aan door middel van een aanmaning van het Vlaams bestuur, vermeld in artikel 3.2.1. De Vlaamse Regering sommeert het Vlaams bestuur middels die aanmaning om de nodige maatregelen te nemen opdat zijn onbebouwde bouwgronden of kavels die niet beantwoorden aan één of meer van de bijzondere karakteristieken, vermeld in artikel 3.2.1, 1°,

geschrapt kunnen worden uit het register van onbebouwde percelen.

§2. Het aangemaande Vlaams bestuur kan aan de Vlaamse Regering een rechtvaardigingsbesluit overmaken.

§3. Bij ontstentenis van een gegronde rechtvaardiging, legt de Vlaamse Regering aan het betrokken Vlaams bestuur een activeringsplicht op.

De activeringsplicht houdt de verplichting in om de maatregelen, vermeld in §1, te nemen ten aanzien van de onbebouwde bouwgronden en kavels die niet door een rechtvaardigingsbesluit worden gedekt. De Vlaamse Regering bepaalt de termijn waarbinnen deze maatregelen worden genomen. Deze termijn bedraagt ten hoogste vijf jaar vanaf de betekening van de beschikking waarbij de activeringsplicht wordt opgelegd.

Artikel 3.2.3

Bij niet-naleving van de activeringsplicht kan de hogere overheid elk middel aanwenden dat in de organieke regelgeving op het betrokken bestuur is voorgeschreven ter sanctionering van de niet-uitvoering van maatregelen die in rechte zijn voorgeschreven.

Artikel 3.2.4

De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van dit hoofdstuk.

HOOFDSTUK 2

Activeringsheffing

AFDELING 1

Machtiging

Artikel 3.2.5

§1. Gemeenten maken potentiële woonlocaties vrij en gaan grondspeculatie tegen.

Met dat oogmerk zijn de gemeenteraden gemachtigd tot het heffen van een jaarlijkse belasting, geheven op onbebouwde bouwgronden in woongebied of onbebouwde kavels, rekening houdend met volgende minimale regelen:

- 1° indien de activeringsheffing wordt vastgesteld op een bedrag per strekkende meter lengte van de bouwgrond of kavel palende aan de openbare weg, bedraagt de heffing ten minste 12,50 euro per strekkende meter;
- 2° indien de activeringsheffing wordt vastgesteld op een bedrag per vierkante meter oppervlakte van de bouwgrond of kavel, bedraagt de heffing ten minste 0,25 euro per vierkante meter;
- 3° in elk geval geldt een minimale aanslag van 125 euro per bouwgrond of kavel.

Binnen dezelfde gemeente kan zowel een activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden in woongebied als op onbebouwde kavels worden geheven.

§2. De bedragen, vermeld in §1, tweede lid, zijn gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemmen overeen met de index van december 2008. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand december die aan de aanpassing voorafgaat.

AFDELING 2

Beginselen

Artikel 3.2.6

Deze afdeling is van toepassing in zoverre de gemeentelijke heffingsreglementen daarvan niet afwijken.

Artikel 3.2.7

De activeringsheffing is verschuldigd door de persoon die op 1 januari van het heffingsjaar eigenaar is van de bouwgrond of kavel.

Indien er een recht van opstal of erfpacht bestaat, is de activeringsheffing verschuldigd door de erfpachter of de opstalhouder.

Zo er meerdere heffingsplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde activeringsheffing.

Artikel 3.2.8

Van de activeringsheffing zijn vrijgesteld:

- 1° de eigenaars van één enkele onbebouwde bouwgrond in woongebied of onbebouwde kavel, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed gelegen in België of het buitenland;
- 2° de sociale woonorganisaties en het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;
- 3° bouwheren of verkavelaars, in zoverre zij overeenkomstig artikel 4.1.20, §1, een sociale last uitvoeren in natura, en op voorwaarde dat de deelattesten nummer 1, 2 en 3, vermeld in artikel 4.1.20, §§3 tot 5, worden verkregen;
- 4° door de overheid erkende jeugd- en sportverenigingen.

Een vrijstelling, beperkt tot één onbebouwde bouwgrond in woongebied of één onbebouwde kavel per kind, wordt tevens toegekend aan ouders met kinderen die al dan niet ten laste zijn. Deze vrijstelling wordt toegekend op voorwaarde dat het kind op 1 januari van het heffingsjaar voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:

- 1° het heeft de leeftijd van dertig jaar nog niet bereikt;
- 2° het heeft nog geen volle drie jaar een onbebouwde bouwgrond in woongebied, een onbebouwde kavel of een woning in volle eigendom, alleen of met de persoon met wie het gehuwd is of wettelijk of feitelijk samenwoont.

Artikel 3.2.9

De activeringsheffing wordt niet geheven op percelen die voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° ze behoren toe aan dezelfde eigenaar als deze van de aanpalende bebouwde bouwgrond of kavel;

2° ze vormen met die bebouwde bouwgrond of kavel één ononderbroken ruimtelijk geheel.

De vrijstelling, vermeld in het eerste lid, geldt slechts voor een straatbreedte van ten hoogste dertig meter. Indien de activeringsheffing per vierkante meter wordt berekend, wordt de vrijstelling berekend door de vrijgestelde straatbreedte te vermenigvuldigen met de gemiddelde lengte van de onbebouwde bouwgrond in woongebied of de onbebouwde kavel.

Artikel 3.2.10

De activeringsheffing wordt niet geheven op bouwgronden en kavels die tijdens het heffingsjaar niet voor bebouwing kunnen worden bestemd:

1° ingevolge hun inrichting als collectieve voorzieningen, met inbegrip van hun aanhorigheden;

2° ingevolge de Pachtwet van 4 november 1969, waarbij het bewijs van de pacht door alle midde-len rechtens mag worden geleverd;

3° ingevolge hun werkelijke en volledige aanwending voor land- of tuinbouw, gedurende het hele jaar;

4° ingevolge een bouwverbod of enige andere erf-dienstbaarheid tot openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt;

5° ingevolge een vreemde oorzaak die de heffings-plichtige niet kan worden toegerekend, zoals de beperkte omvang van de bouwgronden of kavels, of hun ligging, vorm of fysieke toestand.

Artikel 3.2.11

De activeringsheffing wordt opgeschort in hoofde van de houders van een in laatste administratieve aanleg verleende verkavelingsvergunning, en dit gedurende vijf jaren, te rekenen vanaf 1 januari van het jaar dat volgt op de afgifte van de vergunning in laatste admi-nistratieve aanleg, respectievelijk, wanneer de verka-veling werken omvat, vanaf 1 januari van het jaar dat volgt op het jaar van afgifte van het attest, vermeld in artikel 108, §2, van het decreet Ruimtelijke Ordening, desgevallend voor die fase van de verkavelingsvergunning waarvoor het attest wordt verleend.

Artikel 3.2.12

Benevens de vrijstellingen, verleend bij of krachtens deze afdeling, geldt onverkort de algemene onbelast-baarheid van de Staat, de gemeenschappen, de gewes-ten, de provincies en de gemeenten voor wat betreft goederen van het openbaar domein en van goederen van het privaat domein die voor een dienst van open-baar nut worden aangewend.

AFDELING 3

Procedure

Artikel 3.2.13

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provin-cie- en gemeentebelastingen is op de activeringshef-fing van toepassing.

AFDELING 4

Bijzondere regelen betreffende de invoering van een activeringsheffing

Artikel 3.2.14

Elke gemeente die niet over een heffing op onbe-bouwde bouwgronden of kavels beschikt, gaat in januari en in juli de spanning na tussen de woningbe-hoefte en het bouwpotentieel.

De woningbehoefte wordt berekend aan de hand van een door de Vlaamse Regering vastgesteld prognosemodel, gebaseerd op recente wetenschap-pelijke inzichten op het vlak van inzonderheid de huishoudensontwikkeling, het migratiepatroon en demografische evoluties en tendensen. Zolang dat prognosemodel niet is vastgesteld, wordt de woning-behoefte berekend aan de hand van de aanwijzingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Het bouwpotentieel wordt berekend als de optel-som van, enerzijds, het product van het aantal onbe-bouwde bouwgronden met de door de Vlaamse Regering vastgestelde gemiddelde verwezenlijkings-ratio van onbebouwde bouwgronden, en, anderzijds, het product van het aantal onbebouwde kavels met de door de Vlaamse Regering vastgestelde gemid-

delde verwezenlijgingsratio van onbebouwde kavels. De Vlaamse Regering houdt bij de vaststelling van de gemiddelde verwezenlijgingsratio's rekening met de stedelijke of landelijke aard van het gebied.

Artikel 3.2.15

Indien de woningbehoefte op drie opeenvolgende meetdata het bouwpotentieel overschrijdt, is sprake van een structureel onderaanbod.

In het geval van een structureel onderaanbod geldt vanaf het eerstvolgende kalenderjaar na de laatste meting de verplichting om een activeringsheffing op onbebouwde kavels te hanteren. Deze verplichting geldt voor een termijn van drie heffingsjaren.

Indien in het tweede en derde jaar van de verplichte activeringsheffing op onbebouwde kavels opnieuw een structureel onderaanbod wordt vastgesteld, geldt vanaf het eerstvolgende kalenderjaar na de laatste meting de verplichting om een activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden in woongebied te hanteren. Deze verplichting geldt voor een termijn van drie heffingsjaren.

Artikel 3.2.16

De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van deze afdeling.

HOOFDSTUK 3

Leegstandsheffing op gebouwen en woningen

AFDELING 1

Gemeentelijke leegstandsheffing
op gebouwen en woningen

ONDERAFDELING 1

Machtiging

Artikel 3.2.17

Gemeenten voorkomen en bestrijden de leegstand van gebouwen en woningen op hun grondgebied.

Met dat oogmerk zijn de gemeenteraden gemachtigd tot het heffen van een leegstandsheffing op gebouwen en woningen die zijn opgenomen in het leegstands-

register, waarbij de minimaalslag per leegstaand gebouw of leegstaande woning in elk geval gelijk is aan:

1° 990 euro voor een volledig gebouw of woonhuis;

2° 75 euro voor een individuele kamer of studentenkamer in de zin van artikel 2, 3°, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers;

3° 300 euro voor elke overige woongelegenheden.

De bedragen, vermeld in het tweede lid, zijn gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemmen overeen met de index van december 2009. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand december die aan de aanpassing voorafgaat.

ONDERAFDELING 2

Beginselen

Artikel 3.2.18

Deze onderafdeling is van toepassing zoverre de gemeentelijke heffingsreglementen daarvan niet afwijken.

Artikel 3.2.19

§1. De gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen bezwaart gebouwen en woningen die gedurende twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

§2. Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister geschrapt is, blijft de heffing verschuldigd op het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van de eerste verjaardag.

De aanslag kan worden gevestigd vanaf dat ogenblik tot uiterlijk de laatste dag van het kwartaal volgend op het verstrijken van de nieuwe periode van twaalf maanden.

Artikel 3.2.20

§1. Heffingsplichtig is diegene die op het ogenblik van het verschuldigd worden van de heffing zakelijk

gerechtigde is van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning.

Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door degene die op het ogenblik van de opname in het leegstandsregister houder is van dat recht.

§2. Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de zakelijk gerechtigde, vermeld in §1, op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt, de heffingsplichtige voor de nieuwe heffing.

§3. Zo er meerdere heffingsplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde heffing.

§4. In voorkomend geval stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het volle eigendomsrecht, of van een recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik, voorafgaand aan de overdracht in kennis van de opname van het goed in het leegstandsregister.

De instrumenterende ambtenaar stelt de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar.

Artikel 3.2.21

Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

- 1° de heffingsplichtige die volle eigenaar is van één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning;
- 2° de heffingsplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling;
- 3° de heffingsplichtige waarvan de handelingsbequaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing;

- 4° de heffingsplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning:

- 1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
- 2° geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
- 3° krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument;
- 4° deel uitmaakt van een krachtens decreet beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, of van een stads- of dorpsgezicht of landschap dat opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap;
- 5° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
- 6° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik;
- 7° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning;

8° het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18, §2, van de Vlaamse Wooncode;

9° het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

Indien de heffingsplichtige de leegstand laat aanhouden omwille van een vreemde oorzaak die de heffingsplichtige niet kan worden toegerekend, wordt eveneens een vrijstelling verleend.

ONDERAFDELING 3

Procedure

Artikel 3.2.22

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen is op de gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen van toepassing.

De heffingsplichtige die in de mogelijkheid werd gesteld om het beroep, vermeld in artikel 2.2.7, §2, aan te tekenen, kan in het kader van de krachtens voormeld decreet georganiseerde bezwarenprocedure geen excepties invoeren tegen de in het leegstandsregister opgenomen vermeldingen, tenzij de ingeroepen gronden tot bezwaar na de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister zijn ontstaan.

ONDERAFDELING 4

Aanwending

Artikel 3.2.23

Gemeenten bewerkstelligen bij de opmaak van hun begrotingen dat ten minste een equivalent van de in het vorige begrotingsjaar geïnde gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen, bestemd wordt voor de operationalisering van het gemeentelijke woonbeleid.

ONDERAFDELING 5

Ondersteuning

Artikel 3.2.24

Binnen de beschikbare begrotingskredieten kan de Vlaamse Regering in bijkomende middelen voor het gemeentelijke woonbeleid voorzien, waarbij de bijkomende middelen voor een bepaalde gemeente in verhouding staan tot de in die gemeente gegenereerde opbrengsten van de gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen.

De Vlaamse Regering kan regelen bepalen betreffende de verantwoording van de aanwending van de bijkomende middelen, vermeld in het eerste lid.

Artikel 3.2.25

De Vlaamse Regering stelt een niet-bindend modelreglement voor de gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen vast, op voorstel van de gewestelijke administratie, belast met de inning en invordering van de Vlaamse belastingen, en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten.

Artikel 3.2.26

De Vlaamse Regering, de gewestelijke administratie, belast met de inning en invordering van de Vlaamse belastingen, en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, sluiten een samenwerkingsprotocol aangaande de ondersteuning van gemeenten die een gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen hanteren of invoeren.

AFDELING 2

Uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing

Artikel 3.2.27

§1. Het Vlaamse Gewest is gemachtigd tot het heffen van een uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen die zijn opgenomen in het leegstandsregister, in die gemeenten die voldoen aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- 1° zij hanteren geen gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen;
- 2° zij behoren in de referentieperiode “x” tot de tien procent Vlaamse gemeenten waar de relatieve leegstand van gebouwen en woningen blijkens het leegstandsregister het hoogst is;
- 3° de gemiddelde leegstand in de referentieperiode “x” is hoger dan de gemiddelde leegstand in de referentieperiode “x-1”.

§2. Voor de toepassing van §1 wordt verstaan onder:

- 1° referentieperiode “x”: de periode van 1 januari 2012 tot en met 31 december 2014, vervolgens de periode van 1 januari 2013 tot en met 31 december 2015, en vervolgens elk daaropvolgend glijdend tijdsvenster van drie jaar, telkenmale aanvangend op 1 januari;
- 2° referentieperiode “x-1”: de periode van 1 januari 2010 tot en met 31 december 2011, vervolgens de periode van 1 januari 2010 tot en met 31 december 2012, en vervolgens elk daaropvolgend glijdend tijdsvenster van drie jaar, telkenmale aanvangend op 1 januari.

In beide referentieperiodes worden halfjaarlijkse metingen verricht, op de door de Vlaamse Regering te bepalen data.

Artikel 3.2.28

De uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing wordt geheven overeenkomstig de regelen, vermeld in:

- 1° artikel 3.2.19, artikel 3.2.20, artikel 3.2.21 en artikel 3.2.22, tweede lid;
- 2° artikelen 38 tot 40 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

Artikel 3.2.29

Het bedrag van de uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing wordt berekend op basis van volgende formule: $(KI + M) \times (P - 2)$, waarbij:

- 1° KI gelijk is aan:
 - a) hetzij het overeenkomstig artikel 518 van het Wetboek van de inkomstenbelasting geïn-

dexeerde kadastraal inkomen van het gebouw of de woning;

- b) hetzij, indien zich meerdere gebouwen of woningen op een kadastraal perceel bevinden, het overeenkomstig artikel 518 van het Wetboek van de inkomstenbelasting geïndexeerde kadastraal inkomen van de grond en de opstanden van het gehele perceel, vermenigvuldigd met volgende breuk: (oppervlakte van het gebouw of de woning/totale oppervlakte van de gebouwen of woningen die zich op het perceel bevinden);

- 2° M gelijk is aan het bedrag waarmee KI in voorkomend geval moet worden verhoogd om het bedrag van 990 euro te bereiken;

- 3° P gelijk is aan het aantal periodes van twaalf opeenvolgende maanden waarin het gebouw of de woning opgenomen is in het leegstandsregister.

De uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing is nooit negatief.

BOEK 4

Maatregelen betreffende betaalbaar wonen

TITEL 1

Verwezenlijking van een sociaal woonaanbod

HOOFDSTUK 1

Percentsgewijze omschrijving

AFDELING 1

Nulmeting

Artikel 4.1.1

De Vlaamse Regering gelast periodiek een nulmeting op het vlak van het bestaande sociaal woonaanbod binnen elke Vlaamse gemeente.

Een nulmeting wordt georganiseerd naar aanleiding van elke algehele herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

De Vlaamse Regering kan nadere materiële, methodologische en procedurele regelen voor de nulmeting bepalen.

AFDELING 2

Bindend sociaal objectief

ONDERAFDELING 1

Begrip, rechtsgevolgen en totstandkoming

Artikel 4.1.2

§1. Een bindend sociaal objectief is een gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt.

Het bindend sociaal objectief wordt bekendgemaakt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.

§2. Het bindend sociaal objectief houdt voor de gemeentelijke overheid een rechtsplicht in om:

- 1° bestaande gemeentelijke plannen en reglementen met een invloed op de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod waar nodig af te stemmen op het vooropgestelde percentage;
- 2° de normen, vermeld in hoofdstuk 2, vast te stellen in lijn met het vooropgestelde percentage;
- 3° de instrumenten, vermeld in hoofdstuk 3, aan te wenden met het oog op het bereiken van het vooropgestelde percentage.

Een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat zich niet verdraagt met het bindend sociaal objectief, en dat nog niet is aangepast overeenkomstig het eerste lid, 1°, kan niet worden ingeroepen om de maatregelen af te wijzen die voor de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief zijn vereist.

Artikel 4.1.3

Het bindend sociaal objectief van een gemeente is samengesteld uit volgende delen:

- 1° het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen, vastgesteld op de wijze, vermeld in onderafdeling 2;
- 2° een objectief voor sociale koopwoningen, vastgesteld op de wijze, vermeld in onderafdeling 3;
- 3° een objectief voor sociale kavels, vastgesteld op de wijze, vermeld in onderafdeling 4.

ONDERAFDELING 2

Gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen

Artikel 4.1.4

§1. Het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt, is gelijk aan het resultaat van volgende formule: “MACRO Huurw prov x (HH Gem / HH Prov)”, waarbij:

1° “MACRO Huurw prov” gelijk is aan het in de Vlaamse Wooncode vastgelegde gewestelijke macro-objectief op het vlak van de verwezenlijking van sociale huurwoningen, dat op basis van de nulmeting wordt vertaald naar het niveau van de betrokken provincie door middel van de vermenigvuldiging met de breuk “aantal huishoudens op het niveau van de provincie/aantal huishoudens op het niveau van het Vlaamse Gewest”, met dien verstande dat voor de periode 2009-2020 volgende cijfers gelden:

- a) voor de provincie West-Vlaanderen: 8125;
- b) voor de provincie Oost-Vlaanderen: 9918;
- c) voor de provincie Vlaams-Brabant: 7244;
- d) voor de provincie Antwerpen: 12123;
- e) voor de provincie Limburg: 5590;

2° “HH Gem” gelijk is aan het aantal huishoudens op het niveau van de gemeente, zoals opgenomen in de nulmeting;

3° “HH Prov” gelijk is aan het aantal huishoudens op het niveau van de provincie, zoals afgeleid uit de nulmeting.

De factor “MACRO Huurw prov”, vermeld in het eerste lid, 1°, kan worden verhoogd met een door de provincieraad van de betrokken provincie vastgesteld aantal eenheden, op voorwaarde dat het Vlaamse Gewest en de provincie een protocolakkoord sluiten over de financiële inspanningen ter dekking van de aldus gegenereerde meerkosten.

Indien een gemeente op grond van een wetenschappelijk onderbouwd dossier aantoonde dat het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen omwille van manifeste ruimtelijke beperkingen niet volledig kan worden verwezenlijkt binnen de periode waar-

voor het objectief geldt, kan de Vlaamse Regering een uitstel van ten hoogste vijf jaar verlenen.

§2. Indien de procentuele verhouding van het sociaal huuraanbod ten opzichte van het aantal huishoudens in een gemeente blijkt de nulmeting, toegevoegd als bijlage bij dit decreet, lager is dan drie procent, dan wordt de inspanning ten behoeve van het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen aangevuld met een specifieke inhaalbeweging in de periode 2013-2025.

De specifieke inhaalbeweging, vermeld in het eerste lid, heeft betrekking op de bijkomende verwezenlijking van een sociaal huuraanbod overeenkomstig volgende tabel:

Procentuele verhouding tussen het aantal sociale huurwoningen en het aantal huishoudens binnen de gemeente, telkens zoals vermeld in de nulmeting	Procentuele omvang van het bijkomend sociaal huuraanbod in het kader van de specifieke inhaalbeweging ten opzichte van het aantal huishoudens, zoals vermeld in de nulmeting
0,00 – 0,09%	0,83%
0,10 – 0,19%	0,80%
0,20 – 0,29%	0,77%
0,30 – 0,39%	0,75%
0,40 – 0,49%	0,72%
0,50 – 0,59%	0,69%
0,60 – 0,69%	0,66%
0,70 – 0,79%	0,64%
0,80 – 0,89%	0,61%
0,90 – 0,99%	0,58%
1,00 – 1,09%	0,55%
1,10 – 1,19%	0,53%
1,20 – 1,29%	0,50%
1,30 – 1,39%	0,47%
1,40 – 1,49%	0,44%
1,50 – 1,59%	0,42%
1,60 – 1,69%	0,39%
1,70 – 1,79%	0,36%
1,80 – 1,89%	0,33%
1,90 – 1,99%	0,30%
2,00 – 2,09%	0,28%
2,10 – 2,19%	0,25%
2,20 – 2,29%	0,22%
2,30 – 2,39%	0,19%
2,40 – 2,49%	0,17%
2,50 – 2,59%	0,14%
2,60 – 2,69%	0,11%
2,70 – 2,79%	0,08%
2,80 – 2,89%	0,06%
2,90 – 2,99%	0,03%

De Vlaamse Regering kan een gemeente vrijstellen van de specifieke inhaalbeweging, vermeld in het eerste lid, indien de gemeente in een wetenschappelijk onderbouwd dossier aantoonst dat voldaan is aan ten minste één van volgende criteria:

- 1° de specifieke inhaalbeweging kan niet of niet volledig worden gerealiseerd omwille van manifeste ruimtelijke beperkingen, en deze beperkingen kunnen niet of onvoldoende worden opgevangen door middel van de verhuring van private woningen via sociale verhuurkantoren;
- 2° de cumulatie van de inspanning ten behoeve van het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen en de specifieke inhaalbeweging leidt ertoe dat jaarlijks een aantal nieuwe sociale huurwoningen moet worden vergund dat hoger is dan 25 procent van het gemiddeld aantal vergunde woningen op jaarbasis, berekend op grond van de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen in de voorbije vijf jaar, met dien verstande dat een vrijstellingsverzoek op basis van dit criterium eerst kan worden ingediend:
 - a) in 2013, op voorwaarde dat 30 procent van de reguliere inspanning, vermeld in §1, verwezenlijkt is;
 - b) in 2016, op voorwaarde dat 60 procent van de reguliere inspanning, vermeld in §1, verwezenlijkt is;
 - c) in 2019, op voorwaarde dat 90 procent van de reguliere inspanning, vermeld in §1, verwezenlijkt is;
- 3° de gemeente levert reeds belangrijke inspanningen op het vlak van de opvang van woonbehoeftige doelgroepen, door middel van de aanwezigheid van één of meer van volgende voorzieningen:
 - a) woningen die bestemd zijn voor het begeleid wonen van jongeren en opvangtehuizen voor daklozen, ex-gedetineerden, ex-psychiatrische patiënten;
 - b) open en gesloten asielcentra;
 - c) doortrekkersterreinen voor woonwagenbewoners;
 - d) vergelijkbare door de Vlaamse Regering aangewezen (semi-)residentiële voorzieningen;

4° de gemeente beschikt over huurwoningen binnen één of meer van volgende categorieën:

- a) huurwoningen die middels een betoelaging door het Vlaamse Gewest zijn verwezenlijkt door initiatiefnemers, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, met uitzondering van sociale huisvestingsmaatschappijen, op voorwaarde dat deze woningen onder de marktprijs worden aangeboden aan woonbehoeftigen, en met dien verstande dat zij niet in rekening worden gebracht voor het bereiken van het bindend sociaal objectief;
- b) huurwoningen die zijn verwezenlijkt met middelen van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992.

De Vlaamse Regering bepaalt wegingsfactoren voor de voorzieningen en huurwoningen, vermeld in het derde lid, 3° en 4°. De aanwezigheid van deze voorzieningen en huurwoningen kan nooit leiden tot een vermindering van de specifieke inhaalbeweging met meer dan de helft van het toepasselijke percentage. De aanwezigheid van een open asielcentrum kan echter leiden tot een vermindering van de specifieke inhaalbeweging met meer dan de helft van het toepasselijke percentage, indien die voorziening ten minste tweehonderd opvangplaatsen omvat.

§3. Indien binnen de betrokken gemeente reeds een sociaal huuraanbod van ten minste negen procent van het in de nulmeting vermelde aantal huishoudens voorhanden is, dan geldt de verplichte toenameregeling, vermeld in §1, niet. De verplichte toenameregeling geldt daarenboven slechts totdat de procentuele verhouding tussen het aantal sociale huurwoningen en het in de nulmeting vermelde aantal huishoudens binnen de gemeente de drempel van negen procent bereikt.

Het gedeelte van het gewestelijke macro-objectief op het vlak van de verwezenlijking van sociale huurwoningen dat ingevolge de toepassing van het eerste lid niet kan worden gerealiseerd, wordt verwezenlijkt door middel van sociale woonbeleidsconvenanten, gesloten tussen de Vlaamse Regering en één of meer gemeenten. In een sociaal woonbeleidsconvenant verbindt een gemeente zich tot de verwezenlijking van een bepaald aantal sociale huurwoningen en doet de Vlaamse Regering toezeggingen over de bekostiging van dat sociaal woonaanbod.

De sociale woonbeleidsconvenanten bewaken de verhouding die door het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is bepaald voor de ruimtelijke verdeling van bijkomende woongelegenheden in het stedelijk gebied versus het buitengebied. Zij kunnen zowel op het stedelijk gebied als het buitengebied betrekking hebben, maar worden prioritair gesloten met gemeenten die behoren tot de stedelijke gebieden, zoals aangewezen door het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

ONDERAFDELING 3

Provinciaal objectief voor sociale koopwoningen

Artikel 4.1.5

§1. Het provinciaal objectief voor sociale koopwoningen dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt, is gelijk aan het resultaat van volgende formule: “MACRO Koopw x (HH Prov / HH Gew)”, waarbij:

- 1° “MACRO Koopw” gelijk is aan het in de Vlaamse Wooncode vastgelegde gewestelijke macro-objectief op het vlak van de verwezenlijking van sociale koopwoningen, met dien verstande dat dit objectief voor de eerste vaststelling van het provinciaal objectief voor sociale koopwoningen gelijk is aan 21.000;
- 2° “HH Prov” gelijk is aan het aantal huishoudens op het niveau van de provincie, zoals afgeleid uit de nulmeting;
- 3° “HH Gew” gelijk is aan het aantal huishoudens op het niveau van het Vlaamse Gewest, zoals opgenomen in de nulmeting.

Voor de eerste vaststelling van het provinciaal objectief voor sociale koopwoningen wordt de uitkomst van de formule, vermeld in het eerste lid, vastgesteld op volgende cijfers, onverminderd het derde lid:

- 1° voor de provincie West-Vlaanderen: 3846;
- 2° voor de provincie Oost-Vlaanderen: 4727;
- 3° voor de provincie Vlaams-Brabant: 3495;

4° voor de provincie Antwerpen: 5782;

5° voor de provincie Limburg: 3150.

De factor “MACRO Koopw”, vermeld in het eerste lid, 1°, kan worden verhoogd met een door de provincieraad van de betrokken provincie vastgesteld aanvullend objectief, op voorwaarde dat het Vlaamse Gewest en de provincie een protocolakkoord sluiten over de financiële inspanningen ter dekking van de aldus gegenereerde meerkosten.

§2. Het bedrag dat wordt verkregen in toepassing van §1, wordt als volgt uitgesplitst over de diverse gemeenten binnen de provincie:

- 1° elke gemeenteraad formuleert op grond van een advies van het gemeentelijk woonoverleg in de zin van artikel 28 van de Vlaamse Wooncode, een gemotiveerd voorstel, rekening houdend met de sociale woonbehoefte, sociale contextfactoren en de bestaande en de geplande ruimtelijke structuur;
- 2° de deputatie stelt op grond van de gemeentelijke voorstellen een verdelingsschema op, inzonderheid rekening houdend met:
 - a) de verhouding die door het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is bepaald voor de ruimtelijke verdeling van bijkomende woongelegenheden in het stedelijk gebied versus het buitengebied;
 - b) de verhoudingen die in de Vlaamse Wooncode worden bepaald voor de verwezenlijking van sociale koopwoningen door enerzijds initiatiefnemers, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, alsook in artikel 4.1.15 van dit decreet, en anderzijds overige actoren, met dien verstande dat voor de eerste vaststelling van het verdelingsschema volgende cijfers gelden:
 - 1) voor de provincie West-Vlaanderen: ten minste 3113 sociale koopwoningen te realiseren door initiatiefnemers, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, alsook in artikel 4.1.15 van dit decreet;
 - 2) voor de provincie Oost-Vlaanderen: ten minste 3827 sociale koopwoningen te rea-

liseren door de initiatiefnemers, vermeld in 1);

- 3) voor de provincie Vlaams-Brabant: ten minste 2829 sociale koopwoningen te realiseren door de initiatiefnemers, vermeld in 1);
- 4) voor de provincie Antwerpen: ten minste 4681 sociale koopwoningen te realiseren door de initiatiefnemers, vermeld in 1);
- 5) voor de provincie Limburg: ten minste 2550 sociale koopwoningen te realiseren door de initiatiefnemers, vermeld in 1).

ONDERAFDELING 4

Provinciaal objectief voor sociale kavels

Artikel 4.1.6

§1. Het provinciaal objectief voor sociale kavels dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt, is gelijk aan het resultaat van volgende formule: “MACRO Kavels x (HH Prov / HH Gew)”, waarbij:

- 1° “MACRO Kavels” gelijk is aan het in de Vlaamse Wooncode vastgelegde gewestelijke macro-objectief op het vlak van de verwezenlijking van sociale koopwoningen, met dien verstande dat dit objectief voor de eerste vaststelling van het provinciaal objectief voor sociale kavels gelijk is aan 1000;
- 2° “HH Prov” gelijk is aan het aantal huishoudens op het niveau van de provincie, zoals afgeleid uit de nulmeting;
- 3° “HH Gew” gelijk is aan het aantal huishoudens op het niveau van het Vlaamse Gewest, zoals opgenomen in de nulmeting.

Voor de eerste vaststelling van het provinciaal objectief voor sociale kavels wordt de uitkomst van de formule, vermeld in het eerste lid, vastgesteld op volgende cijfers, onverminderd het derde lid:

- 1° voor de provincie West-Vlaanderen: 183;

2° voor de provincie Oost-Vlaanderen: 225;

3° voor de provincie Vlaams-Brabant: 167;

4° voor de provincie Antwerpen: 275;

5° voor de provincie Limburg: 150.

De factor “MACRO Kavels”, vermeld in het eerste lid, 1°, a), kan worden verhoogd met een door de provincieraad van de betrokken provincie vastgesteld aanvullend objectief, op voorwaarde dat het Vlaamse Gewest en de provincie een protocolakkoord sluiten over de financiële inspanningen ter dekking van de aldus gegenereerde meerkosten.

§2. Het bedrag dat wordt verkregen in toepassing van §1, wordt als volgt uitgesplitst over de diverse gemeenten binnen de provincie:

- 1° elke gemeenteraad formuleert op grond van een advies van het gemeentelijk woonoverleg in de zin van artikel 28 van de Vlaamse Wooncode, een gemotiveerd voorstel, rekening houdend met de sociale woonbehoefte, sociale contextfactoren en de bestaande en de geplande ruimtelijke structuur;
- 2° de deputatie stelt op grond van de gemeentelijke voorstellen een verdelingsschema op, inzonderheid rekening houdend met:
 - a) de verhouding die door het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is bepaald voor de ruimtelijke verdeling van bijkomende woongelegenheden in het stedelijk gebied versus het buitengebied;
 - b) de verhoudingen die in de Vlaamse Wooncode worden bepaald voor de verwezenlijking van sociale kavels door enerzijds initiatiefnemers, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, alsook in artikel 4.1.15 van dit decreet, en anderzijds overige actoren, met dien verstande dat voor de eerste vaststelling van het verdelingsschema het minimaal aantal sociale kavels, te realiseren door initiatiefnemers, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, alsook in artikel 4.1.15 van dit decreet, gelijk is aan de cijfers, vermeld in §1, tweede lid.

HOOFDSTUK 2

Normen

AFDELING 1

Per gemeente

Artikel 4.1.7

Bij elke algehele herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen berekent elke gemeente, voor haar grondgebied, de gezamenlijke oppervlakte van de onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen en Vlaamse semipublieke rechtspersonen, met uitzondering van:

- 1° de gronden die voldoen aan één of meer van de bijzondere karakteristieken, vermeld in artikel 3.2.1, 1°;
- 2° de gronden die eigendom zijn van sociale woonorganisaties, respectievelijk het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992.

Door middel van haar regiefunctie, vermeld in artikel 28 van de Vlaamse Wooncode, waakt de gemeente er over dat de diverse Vlaamse besturen en Vlaamse semipublieke rechtspersonen geconcerteerde acties ondernemen opdat, binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, ten minste een kwart van deze gezamenlijke oppervlakte aangewend wordt voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod. De gemeenteraad stelt ter zake een actieprogramma vast.

AFDELING 2

Per bouw- of verkavelingsproject

ONDERAFDELING 1

Gewestelijke en gemeentelijke normen

Artikel 4.1.8

De bepalingen van deze onderafdeling zijn van toepassing op:

- 1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;
- 2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien wooneenheden ontwikkeld worden;
- 3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;
- 4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.

In elk van de verkavelingsprojecten en bouwprojecten, vermeld in het eerste lid, wordt een sociaal woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan:

- 1° ten minste twintig en ten hoogste veertig procent van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
- 2° ten minste tien en ten hoogste twintig procent van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

Vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, verwezenlijkt is, kan het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen, vermeld in artikel 4.1.9, afzien van het opleggen van een percentage sociaal woonaanbod, of een percentage sociaal woonaanbod hanteren dat lager is dan de normering, vermeld in het tweede lid. Voormelde bekendmaking geschiedt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.

Artikel 4.1.9

§1. De gemeenteraden kunnen in uitvoering van artikel 4.1.8 een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen

vaststellen, met dezelfde rechtskracht en bindende waarde als een stedenbouwkundige verordening.

Dat gemeentelijk reglement omvat een concrete normering met betrekking tot de omvang van het sociaal woonaanbod dat in de schoot van diverse categorieën verkavelingsprojecten en bouwprojecten moet worden verwezenlijkt door middel van de instrumenten, vermeld in hoofdstuk 3.

Het gemeentelijk reglement kan onderscheiden percentages vastleggen voor de verwezenlijking van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels. Het omvat desgevallend de objectieve en pertinente motieven op grond waarvan het vergunning-verlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een vergunning afwijkingen in min kan toestaan op de normering, zoals onder meer de omvang, de vorm, de ligging of de inplanting van de verkaveling of het bouwproject of het in de omgeving reeds bestaande sociaal woonaanbod. Deze afwijkingen hebben nooit voor gevolg dat een percentage moet worden verwezenlijkt dat lager is dan de helft van het krachtens het gemeentelijk reglement toepasselijke percentage.

§2. Een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen wordt ten minste driejaarlijks geëvalueerd in functie van de spanning tussen het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, het reeds verwezenlijkte sociaal woonaanbod, en recente ramingen van het behoeftepatroon inzake sociaal wonen.

Artikel 4.1.10

Indien een gemeente niet beschikt over een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen, legt het vergunning-verlenende bestuursorgaan de sociale lasten, vermeld in artikel 4.1.16, op, rekening houdend met de decretale voorwaarden en marges, vermeld in artikel 4.1.8, eerste en tweede lid.

Artikel 4.1.11

De gewestelijke en gemeentelijke normen, vermeld in deze onderafdeling, zijn niet van toepassing in plangebieden waarin krachtens artikel 4.1.12 of 4.1.13 vastgestelde procentuele objectieven en voorschriften gelden.

ONDERAFDELING 2

Normen in plangebieden

Artikel 4.1.12

Ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg die een bestemmingswijziging naar woongebied doorvoeren, kunnen eigenstandig procentuele objectieven en voorschriften vaststellen met betrekking tot de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod in de schoot van de verkavelingen, groepswooningbouw en appartementsbouw, vermeld in artikel 4.1.8, eerste lid, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

1° de bestemmingswijziging gebeurt door middel van:

- a) hetzij een gewestelijk plan;
- b) hetzij een provinciaal of gemeentelijk plan, in welk geval er sprake moet zijn van een omzetting van woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied, of van een zone die geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan en sorteert onder de categorie van gebiedsaanduiding “landbouw”, “bos”, “overig groen” of “reservaat en natuur”, of geordend wordt door een plan van aanleg en aangewezen is als landelijk gebied overeenkomstig het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpge-westplannen en de gewestplannen;

2° het door middel van het plan gecreëerde woon-gebied heeft een oppervlakte van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen;

3° het objectief betreft:

- a) hetzij ten minste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
- b) hetzij ten minste twintig en ten hoogste vijfen-twintig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

De overheid die het plan vaststelt, kan een objectief vaststellen dat lager ligt dan de minimale objectieven, vermeld in het eerste lid, 3°, indien dat gemotiveerd wordt vanuit het bestaande en geplande sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het nieuwe woongebied. Dergelijke afwijking heeft nooit voor gevolg dat een objectief wordt vastgesteld dat lager ligt dan de helft van de minimale objectieven, vermeld in het eerste lid, 3°.

Artikel 4.1.13

In gemeenten waar het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, nog niet is verwezenlijkt, leggen de ruimtelijke uitvoeringsplannen of plannen van aanleg die woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied omzetten naar woongebied, steeds procentuele objectieven op overeenkomstig de beginselen, vermeld in artikel 4.1.12.

AFDELING 3

Overige bepalingen

Artikel 4.1.14

Dit hoofdstuk doet geen afbreuk aan strengere normen die bij of krachtens dit decreet of de Vlaamse Wooncode worden opgelegd aan Vlaamse besturen, Vlaamse semipublieke rechtspersonen en sociale woonorganisaties.

De openbare besturen, vermeld in artikel 4.1.16, §4, 1° en 2°, kunnen steeds hogere normen nastreven dan deze die bij of krachtens dit hoofdstuk worden opgelegd, ook indien zij daar niet toe zijn verplicht.

Artikel 4.1.15

Indien gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden op grond van het actieprogramma, vermeld in artikel 4.1.7, eigenstandig een sociaal woonaanbod verwezenlijken, wordt dat aanbod geacht door een sociale huisvestingsmaatschappij te zijn gerealiseerd, in zoverre alle voorwaarden die gelden in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappijen in acht genomen worden, en het aanbod verwezenlijkt wordt op gronden die de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband op 31 december 2008 in eigendom heeft.

HOOFDSTUK 3

Sociale lasten

AFDELING 1

Beginselen

Artikel 4.1.16

§1. Indien een verkavelingsproject of een bouwproject onderworpen is aan een norm als bepaald krachtens hoofdstuk 2, afdeling 2, wordt aan de verkavelingsvergunning, respectievelijk de stedenbouwkundige vergunning, van rechtswege een sociale last verbonden.

Een sociale last is een last in de zin van artikel 112 van het decreet Ruimtelijke Ordening. Zij verplicht de verkavelaar of de bouwheer ertoe handelingen te stellen opdat een sociaal woonaanbod zou worden verwezenlijkt dat in lijn is met het op het verkavelingsproject of het bouwproject toepasselijke percentage.

§2. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan op uitdrukkelijk en gemotiveerd verzoek van de verkavelaar of de bouwheer een hogere sociale last opleggen dan deze die krachtens de toepasselijke normering principieel vereist is. De motivering dient te steunen op de aan deze vermeerdering verbonden voordelen, meerwaarden en opportuniteiten op het vlak van ruimtegebruik, clustering en inrichtingslogica.

De verkavelaar of de bouwheer verkrijgt een kredieteenheid per extra verwezenlijkte sociale koopwoning, sociale huurwoning of sociale kavel. De verkavelaar of de bouwheer kan deze kredieteenheden in mindering brengen van de principieel uit te voeren sociale lasten bij verkavelingsprojecten en bouwprojecten binnen dezelfde gemeente als deze waar de kredieteenheden zijn verworven.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen betreffende de kredietregeling, vermeld in het tweede lid.

§3. Onverminderd §2 kan de verkavelaar of de bouwheer tevens CBO-credits in mindering brengen van een principieel uit te voeren sociale last. CBO-credits zijn kredieteenheden die worden verkregen per sociale huurwoning die door de verkavelaar of de bouwheer verwezenlijkt wordt in het kader van een procedure, vermeld in artikel 33, §1, tweede lid, 8°,

van de Vlaamse Wooncode, in zoverre daarbij de prijsnormering, bepaald krachtens artikel 38 van de Vlaamse Wooncode, in acht wordt genomen.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen betreffende de kredietregeling, vermeld in het eerste lid.

§4. Van §1 wordt geen toepassing gemaakt:

- 1° indien de bouwheer of verkavelaar een sociale woonorganisatie is, of een openbaar bestuur, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, dat een sociaal woonproject wenst te realiseren;
- 2° indien het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992 optreedt als bouwheer of verkavelaar;
- 3° indien de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning uitvoering geeft aan een verkavelingsvergunning waaraan reeds een sociale last is verbonden.

AFDELING 2

Algemene regelen betreffende de uitvoeringswijzen

ONDERAFDELING 1

Principiële uitvoeringswijzen

Artikel 4.1.17

De verkavelaar of de bouwheer kan een sociale last uitvoeren op één van de volgende door hem gekozen wijzen:

- 1° in natura, overeenkomstig de regelen van artikelen 4.1.20 tot 4.1.24;
- 2° door de verkoop van de voor het vooropgestelde sociaal woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie, overeenkomstig de regelen van artikel 4.1.25;
- 3° door verhuring van binnen een verkaveling of een bouwproject verwezenlijkte woningen aan een sociaal verhuurkantoor, overeenkomstig de regelen van artikel 4.1.26;
- 4° door een combinatie van 1°, 2° en/of 3°.

ONDERAFDELING 2

Overdrachtsmogelijkheden mits instemming van het bestuur

Artikel 4.1.18

De verkavelaar of de bouwheer kan de uitvoering van de sociale last op één van de wijzen, vermeld in artikel 4.1.17, verleggen naar andere terreinen dan deze die gelegen zijn binnen de verkaveling of het bouwproject.

De mogelijkheid, vermeld in het eerste lid, geldt slechts indien het vergunningverlenende bestuursorgaan zijn instemming verleent en op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten:

- 1° de ontvangende terreinen zijn economisch en ruimtelijk gelijkwaardig aan de terreinen die gelegen zijn binnen de verkaveling of het bouwproject;
- 2° de ontvangende terreinen zijn gelegen binnen de betrokken gemeente;
- 3° het verleggen van de uitvoering van de sociale last is verenigbaar met het door de gemeente gevoerde ruimtelijke beleid;
- 4° de verkavelaar of de bouwheer is eigenaar van de ontvangende terreinen of is door de eigenaar van de ontvangende terreinen uitdrukkelijk gemachtigd om toepassing te maken van dit artikel.

Overgedragen verplichtingen worden niet in mindering gebracht van de verplichtingen die gelden voor de ontvangende terreinen, in het geval ook deze onderworpen zijn aan een norm als bepaald krachtens hoofdstuk 2, afdeling 2.

ONDERAFDELING 3

Uitzonderlijke bijdrageregeling

Artikel 4.1.19

De verkavelaar of de bouwheer kan een sociale last geheel of gedeeltelijk uitvoeren door middel van de storting van een sociale bijdrage aan de gemeente waarbinnen het verkavelingsproject of het bouwproject ontwikkeld wordt. De sociale bijdrage wordt berekend door het aantal principiële te verwezenlijken sociale woningen of kavels te vermenigvuldigen

met 50.000 euro, en dat bedrag te indexeren aan de hand van de ABEX-index, met als basisindex deze van december 2008.

De mogelijkheid, vermeld in het eerste lid, geldt slechts indien het vergunningverlenende bestuursorgaan daarmee instemt en in zoverre het verkavelingsproject of het bouwproject niet gelegen is in een woonuitbreidings- of woonreservegebied of een voormalig woonuitbreidings- of woonreservegebied.

De sociale bijdrage wordt ingezet ten bate van het gemeentelijk sociaal woonaanbod.

AFDELING 3

Bijzondere regelen betreffende
de principiële uitvoeringswijzen

ONDERAFDELING 1

Uitvoering in natura

Artikel 4.1.20

§1. Indien de verkavelaar of de bouwheer een sociale last uitvoert in natura, verwezenlijkt hij het vooropgestelde sociaal woonaanbod onder volgende voorwaarden:

- 1° het sociaal woonaanbod beantwoordt aan de reglementaire normen die gelden in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappijen;
- 2° de voltooiing van de werken, zoals deze blijkt uit de voorlopige oplevering of het dagboek der werken, geschiedt binnen de vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg of, indien de vergunning uitdrukkelijk melding maakt van verschillende fasen van het verkavelingsproject of het bouwproject, binnen de vijf jaar na de aanvang van de vergunningsfase waarin het sociaal woonaanbod moet worden verwezenlijkt;
- 3° het verlijden van de onderhandse akte betreffende de overdracht, vermeld in artikel 4.1.21, respectievelijk de indeplaatsstelling in de zin van artikel 4.1.22, geschiedt binnen een termijn van vier maanden na de voltooiing van de werken, zoals

deze blijkt uit de voorlopige oplevering of het dagboek der werken.

De naleving van de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt gegarandeerd binnen de financiële waarborgregeling, vermeld in artikel 112, §1, vijfde lid, van het decreet Ruimtelijke Ordening.

§2. De verkavelaar of de bouwheer aanvaardt bij de verwezenlijking van het vooropgestelde sociaal woonaanbod dat de toezichthouder, vermeld in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode, ter plaatse of op stukken controles kan uitvoeren met betrekking tot:

- 1° de naleving van de voorwaarden, vermeld in §1, eerste lid;
- 2° de naleving van de voorwaarden verbonden aan de betoelaging, vermeld in artikel 4.1.23;
- 3° de naleving van het zorgvuldigheidsbeginsel in de bouwsector.

§3. Vóór de aanvang van de werken spreekt de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen zich uit over de conformiteit van de plannen en lastenboeken met de reglementaire normen die gelden in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappijen. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen kan op gemotiveerd verzoek beperkte afwijkingen op deze reglementaire normen toelaten, in zoverre deze bijdragen aan een meer kwaliteitsvolle architectuur en/of een betere prijszetting. De vaststelling van deze conformiteit wordt neergelegd in een deelattest nummer 1.

Het deelattest nummer 1 impliceert de erkenning van het sociaal gedeelte van het project als zijnde gerealiseerd door een sociale huisvestingsmaatschappij. Deze erkenning geldt voor de toepassing van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten en van de regelgeving inzake de belasting over de toegevoegde waarde, telkens wanneer deze refereert aan de conform gewestelijke regelgeving erkende sociale huisvestingsmaatschappijen.

§4. Na de voltooiing van de werken, maar vóór de overdracht, vermeld in artikel 4.1.21, respectievelijk de indeplaatsstelling in de zin van artikel 4.1.22, spreekt de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen zich uit over de conformiteit van de prijsbere-

kening en de uitvoering van de werken met de reglementaire normen die gelden in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappijen. De vaststelling van deze conformiteit wordt neergelegd in een deelattest nummer 2.

§5. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen attesteert de regelmatigheid van de overdracht, vermeld in artikel 4.1.21, respectievelijk van de indeplaatsstelling in de zin van artikel 4.1.22, in een deelattest nummer 3. Het deelattest nummer 3 omvat de uitdrukkelijke vermelding dat de deelattesten nummer 1 en 2 reeds afgeleverd werden. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen bezorgt een afschrift van het deelattest nummer 3 aan het vergunningverlenende bestuursorgaan.

Het voordeel van §3, tweede lid, wordt geacht nooit te hebben bestaan, indien het deelattest nummer 3 niet wordt verkregen.

De financiële waarborg, vermeld in §1, tweede lid, wordt eerst vrijgegeven of opgeheven vanaf de afgifte van het deelattest nummer 3.

§6. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen verstuurt de beslissing over de afgifte van een deelattest telkens binnen een vervalt termijn van vijfenveertig dagen na de betekening van de attestaanvraag. Indien de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen omwille van de onvolledigheid van de aanvraag bijkomende documenten of inlichtingen moet opvragen, wordt de vervalt termijn gestuit. Een nieuwe vervalt termijn van vijfenveertig dagen begint te lopen vanaf de betekening van de opgevraagde documenten of inlichtingen.

Indien de beslissing van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen niet tijdig wordt verstuurd, wordt het betrokken deelattest geacht te zijn afgegeven.

§7. De Vlaamse Regering kan nadere methodologische en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van dit artikel.

Artikel 4.1.21

§1. De op grond van de sociale last verwezenlijkte sociale huurwoningen worden door de bouwheer of verkavelaar verkocht overeenkomstig volgend cascadestelsel:

- 1° aan een sociale huisvestingsmaatschappij die binnen de gemeente projecten heeft verwezenlijkt, of waarvan de gemeente aandeelhouder is;
- 2° aan een sociale woonorganisatie met uitzondering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, indien de maatschappij, vermeld in 1°, niet bereid is om de verwezenlijkte sociale huurwoningen over te nemen, of bij gebrek aan een maatschappij in de zin van 1°;
- 3° aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, die gehouden is tot aankoop indien binnen een termijn van vier maanden na de eerste aanbieding van de verwezenlijkte sociale huurwoningen geen sociale woonorganisatie bereid wordt gevonden om de woningen over te nemen.

De verkoopprijs is ten hoogste gelijk aan de subsidieerbare prijsplafonds die worden bepaald in de reglementering betreffende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen, zoals bepaald krachtens artikel 38 van de Vlaamse Wooncode.

§2. De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van §1, in het bijzonder wat betreft:

- 1° de termijnen waarbinnen sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale woonorganisaties blijken kunnen geven van hun bereidheid om verwezenlijkte sociale huurwoningen over te nemen;
- 2° de rangorde die geldt wanneer meerdere maatschappijen of organisaties bereid zijn om tot overname over te gaan.

Artikel 4.1.22

De op grond van de sociale last verwezenlijkte sociale koopwoningen en sociale kavels worden in naam en voor rekening van de bouwheer of verkavelaar aangeboden door een sociale huisvestingsmaatschappij tot wiens werkgebied de gemeente behoort. De aanbieding gebeurt onder de door de Vlaamse Regering vastgestelde voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen. De bouwheer of verkavelaar en de sociale huisvestingsmaatschappij sluiten daartoe een administratieovereenkomst.

De sociale huisvestingsmaatschappij oefent ten aanzien van de betrokken sociale koopwoningen en sociale kavels alle bij of krachtens de Vlaamse Wooncode bepaalde rechten uit, als zou zij deze zelf hebben verwezenlijkt.

Artikel 4.1.23

§1. De verwezenlijking van sociale koopwoningen en sociale kavels in uitvoering van een sociale last komt onder de door de Vlaamse Regering bepaalde voorwaarden in aanmerking voor een infrastructuursubsidie, verleend krachtens artikel 64, §1 en §2, van de Vlaamse Wooncode, of krachtens artikel 80 van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, met dien verstande dat:

- 1° de subsidiëeringsvoorwaarden gelden naar rato van het sociaal woonaanbod binnen het volledige verkavelingsproject of bouwproject;
- 2° de op basis van de infrastructuursubsidie uitgevoerde wegeniswerken beantwoorden aan de normen die worden gesteld in het door de Vlaamse overheid gehanteerde standaardbestek voor wegenbouw.

De bouwheer of verkavelaar hanteert gescheiden boekhoudingen voor, enerzijds, betoelaagde activiteiten, en, anderzijds, niet-betoelaagde activiteiten.

§2. Indien de bouwheer of verkavelaar een infrastructuursubsidie aanvraagt, worden de verplichtingen die voortvloeien uit de sociale last, evenals de daaraan verbonden termijnen, geschorst totdat de infrastructuurverrichtingen zijn opgenomen op het uitvoeringsprogramma, vermeld in artikel 33, §3, van de Vlaamse Wooncode. De schorsingstermijn bedraagt ten hoogste twee jaar.

Artikel 4.1.24

Bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van het sociaal gedeelte van een verkavelingsproject of een bouwproject dat onderworpen is aan een norm als bepaald krachtens hoofdstuk 2, afdeling 2, wordt te allen tijde uitgegaan van volgende woningdichtheden:

- 1° ten minste 35 en ten hoogste 100 woningen per hectare, in stedelijke gebieden;
- 2° ten minste 25 en ten hoogste 35 woningen per hectare, in het buitengebied.

ONDERAFDELING 2

Overdracht van gronden aan een sociale woonorganisatie

Artikel 4.1.25

§1. Indien een sociale last uitgevoerd wordt door de verkoop van de voor het vooropgestelde sociaal woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie, geschiedt deze verkoop overeenkomstig volgend cascadesysteem:

- 1° aan een sociale huisvestingsmaatschappij die binnen de gemeente projecten heeft verwezenlijkt, of waarvan de gemeente aandeelhouder is;
- 2° aan een sociale woonorganisatie met uitzondering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, indien de maatschappij, vermeld in 1°, niet bereid is om de gronden over te nemen, of bij gebrek aan een maatschappij in de zin van 1°;
- 3° aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, die gehouden is tot aankoop indien binnen een termijn van vier maanden na de eerste aanbieding van de gronden geen sociale woonorganisatie bereid wordt gevonden om de gronden over te nemen.

De verkoopovereenkomst mag worden gesloten onder de opschortende of ontbindende voorwaarde dat de verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning zal worden afgeleverd.

De verkoopprijs wordt vastgesteld op het bedrag, geraamd door een ontvanger van registratie en domeinen of een commissaris van het comité tot aankoop. De schattingsprijs is gelijk aan de venale waarde van het goed, zonder rekening te houden met de gevolgen van de sociale last.

De overnemer richt de verkochte gronden in als sociale kavels of richt op deze gronden sociale woningen op. De werken worden blijkens de voorlopige ople-

vering of het dagboek der werken voltooid binnen de vijf jaar na het verlijden van de authentieke akte van verkoop. Deze bouwverplichting wordt geschorst totdat de nodige infrastructuurverrichtingen opgenomen zijn op het uitvoeringsprogramma, vermeld in artikel 33, §3, van de Vlaamse Wooncode.

§2. Indien een sociale last uitgevoerd wordt overeenkomstig §1, dan kunnen op de aan de sociale woonorganisatie verkochte gronden woningen in de zin van artikel 1.2, eerste lid, 15°, c), gefinancierd worden door het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992. De woningen tellen mee in de berekeningen betreffende de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod.

ONDERAFDELING 3

Verhuring van verwezenlijkte woningen aan een sociaal verhuurkantoor

Artikel 4.1.26

Een sociale last kan slechts uitgevoerd worden door verhuring van binnen een verkaveling of een bouwproject verwezenlijkte woningen aan een sociaal verhuurkantoor, indien voldaan is aan alle volgende voorwaarden:

- 1° de hoofdhuurovereenkomst tussen de verkavelaar of de bouwheer en het sociaal verhuurkantoor wordt uiterlijk gesloten op de datum van de afgifte van de verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning;
- 2° de hoofdhuurovereenkomst geldt voor een periode van ten minste 27 jaar;
- 3° de huurprijs van de woning mag op de inschrijvingsdatum niet meer bedragen dan 485 euro, te verhogen met 7% per slaapkamer vanaf de tweede, en maximaal te verhogen met 28%, met dien verstande dat deze bedragen gekoppeld worden aan het gezondheidsindexcijfer van oktober 2006 en jaarlijks op 1 januari aangepast worden aan het gezondheidsindexcijfer van de maand oktober, die voorafgaat aan de aanpassing, en afgerond worden op het hogere tiental.

TITEL 2

Verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod

HOOFDSTUK 1

Normen

AFDELING 1

Gewestelijke en gemeentelijke normen

Artikel 4.2.1

De bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op:

- 1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;
- 2° groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;
- 3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;
- 4° verkavelingen, groepswooningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.

In elk van de verkavelingsprojecten en bouwprojecten, vermeld in het eerste lid, wordt een bescheiden woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan:

- 1° voor wat betreft gronden die eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen: veertig procent, verminderd met

het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod;

- 2° voor wat betreft gronden die eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen: twintig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.

Vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, verwezenlijkt is, kan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen, vermeld in artikel 4.2.2, afzien van het opleggen van een percentage bescheiden woonaanbod, of een percentage bescheiden woonaanbod hanteren dat lager is dan de normering, vermeld in het tweede lid. Voormelde bekendmaking geschiedt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.

Artikel 4.2.2

§1. De gemeenteraden kunnen een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen vaststellen.

Die gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kan de maximale oppervlakte- en volumenormen, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 1°, verder beperken. Deze normen kunnen worden gemoduleerd in functie van de gezinssamenstelling.

Zij kan in voorkomend geval percentages bescheiden woonaanbod vaststellen in uitvoering van artikel 4.2.1, derde lid.

Zij kan daarenboven de objectieve en pertinente motieven omschrijven op grond waarvan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een vergunning afwijkingen in min kan toestaan op de normering van artikel 4.2.1, tweede lid, zoals onder meer de omvang, de vorm, de ligging of de inplanting van de verkaveling of het bouwproject of het in de omgeving reeds bestaande bescheiden of sociaal woonaanbod. Deze afwijkingsregeling heeft nooit voor gevolg dat een percentage moet worden verwezenlijkt dat lager is dan de helft van het over-

eenkomstig artikel 4.2.1, tweede lid, toepasselijke percentage.

§2. Indien een gemeente niet beschikt over een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen, legt het vergunningverlenende bestuursorgaan de lasten met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod, vermeld in artikel 4.2.5, op met inachtneming van de voorwaarden en marges, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 1°, en artikel 4.2.1, eerste en tweede lid.

Artikel 4.2.3

De gewestelijke en gemeentelijke normen, vermeld in deze afdeling, zijn niet van toepassing in plangebieden waarin krachtens artikel 4.2.4 vastgestelde procentuele objectieven en voorschriften gelden.

De openbare besturen, vermeld in artikel 4.2.5, §2, 1° en 2°, kunnen steeds hogere normen nastreven dan deze die bij of krachtens deze afdeling worden opgelegd, ook indien zij daar niet toe zijn verplicht.

AFDELING 2

Normen in plangebieden

Artikel 4.2.4

§1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg kunnen eigenstandig procentuele objectieven en voorschriften vaststellen met betrekking tot de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod in de schoot van verkavelingen, groepswoningen en appartementsbouw, vermeld in artikel 4.2.1, eerste lid.

Zij kunnen de maximale oppervlakte- en volumenormen, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 1°, verder beperken. Deze normen kunnen worden gemoduleerd in functie van de gezinssamenstelling.

§2. Ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg, vermeld in artikel 4.1.12 of 4.1.13, bepalen wat betreft het bescheiden woonaanbod in de schoot van verkavelingen, groepswoningen en appartementsbouw, vermeld in artikel 4.2.1, eerste lid, een procentueel objectief dat gelijk is aan veertig procent,

verminderd met het op grond van artikel 4.1.12 of 4.1.13 vastgestelde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.

Het procentueel objectief, vermeld in het eerste lid, kan ten hoogste worden verminderd tot tien procent, in zoverre zulks wordt gemotiveerd vanuit het bestaande en geplande bescheiden en sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het geordende woongebied. Het procentueel objectief kan enkel verder worden verlaagd tot nul procent vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, verwezenlijkt is. Die bekendmaking geschiedt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.

§3. De openbare besturen, vermeld in artikel 4.2.5, §2, 1° en 2°, kunnen steeds hogere normen nastreven dan deze die middels ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg worden opgelegd, ook indien zij daar niet toe zijn verplicht.

HOOFDSTUK 2

Lasten

Artikel 4.2.5

§1. Indien een bouw- of verkavelingsproject onderworpen is aan een norm als bepaald krachtens hoofdstuk 1, wordt aan de verkavelingsvergunning, respectievelijk de stedenbouwkundige vergunning, van rechtswege een last verbonden in de zin van artikel 112 van het decreet Ruimtelijke Ordening. Deze last verplicht de verkavelaar of de bouwheer ertoe handelingen te stellen opdat een bescheiden woonaanbod zou worden verwezenlijkt dat in lijn is met het op het verkavelingsproject of het bouwproject toepasselijke percentage.

De verkavelaar of de bouwheer kan de last uitvoeren in natura, door verkoop van de voor het vooropgestelde bescheiden woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie of aan een openbaar bestuur, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, en/of door de storting van een bijdrage aan de gemeente waarbinnen het verkavelingsproject of het bouwproject ontwikkeld wordt.

§2. Van §1 wordt geen toepassing gemaakt:

- 1° indien de bouwheer of verkavelaar een sociale woonorganisatie is, of een openbaar bestuur, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode;
- 2° indien het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992 optreedt als bouwheer of verkavelaar;
- 3° indien de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning uitvoering geeft aan een verkavelingsvergunning waaraan reeds een last in de zin van §1 is verbonden.

Artikel 4.2.6

§1. Indien de verkavelaar of de bouwheer ervoor opteert om de last in natura uit te voeren, verwezenlijkt hij het vooropgestelde bescheiden woonaanbod binnen een termijn van acht jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg of, indien de vergunning uitdrukkelijk melding maakt van verschillende fasen van het verkavelingsproject of het bouwproject, binnen de acht jaar na de aanvang van de vergunningsfase waarin het bescheiden woonaanbod moet worden verwezenlijkt.

§2. De verkavelaar of de bouwheer waarborgt de uitvoering van de last door middel van het verlenen van een aankoopoptie ten bate van een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode. In afwijking van de gemeenrechtelijke regelen van het decreet Ruimtelijke Ordening, mag van de vergunning eerst gebruik worden gemaakt vanaf het verlijden van de onderhandse akte waarin de aankoopoptie wordt verleend.

Op grond van de aankoopoptie stemt de verkavelaar of de bouwheer toe in de verkoop, aan de beneficiaris van de optie, van de op het verkavelings- of bouwplan voor een bescheiden woonaanbod aangewezen gronden. De beneficiaris kan de optie eerst lichten indien het vooropgestelde bescheiden woonaanbod niet is verwezenlijkt binnen de termijn, vermeld in §1. Het optierecht vervalt indien het niet wordt uitge-

oefend binnen de drie jaar na het verstrijken van de termijn, vermeld in §1.

Indien de aankoopoptie wordt gelicht, betaalt de beneficiaris voor de verkochte gronden de venale waarde ten tijde van de afgifte van de verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning, zoals geraamd door een ontvanger van registratie en domeinen of een commissaris van het comité tot aankoop. Bij de raming van deze venale waarde wordt geen rekening gehouden met de gevolgen van de last.

De op grond van de aankoopoptie verkochte gronden worden ingezet ten bate van het gemeentelijk woonbeleid.

§3. Bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van het bescheiden gedeelte van een verkavelingsproject of een bouwproject dat onderworpen is aan een norm als bepaald krachtens hoofdstuk 1, wordt te allen tijde uitgegaan van volgende woningdichtheden:

1° ten minste 35 en ten hoogste 100 woningen per hectare, in stedelijke gebieden;

2° ten minste 25 en ten hoogste 35 woningen per hectare, in het buitengebied.

Artikel 4.2.7

De verkavelaar of de bouwheer kan ervoor opteren om de last uit te voeren door middel van de verkoop van de voor het vooropgestelde bescheiden woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, desgevallend onder de opschortende of ontbindende voorwaarde dat de vergunning zal worden afgeleverd. De verkoopprijs wordt vastgesteld op het bedrag, geraamd door een ontvanger van registratie en domeinen of een commissaris van het comité tot aankoop. De schattingsprijs is gelijk aan de venale waarde van het goed, zonder rekening te houden met de gevolgen van de last.

De verkochte gronden worden ingezet ten bate van het gemeentelijk woonbeleid.

Artikel 4.2.8

De verkavelaar of de bouwheer kan de last geheel of gedeeltelijk uitvoeren door middel van de stor-

ting van een bijdrage aan de gemeente waarbinnen het verkavelingsproject of het bouwproject ontwikkeld wordt. De bijdrage is gelijk aan het geïndexeerde forfaitair bedrag voor het grondaandeel bij de aankoop van een bestaande woning waaraan hoogstens beperkte investeringen moeten worden gedaan voor ze ter beschikking kan worden gesteld als sociale huurwoning.

De mogelijkheid, vermeld in het eerste lid, geldt slechts indien het vergunningverlenende bestuursorgaan daarmee instemt en in zoverre het verkavelingsproject of het bouwproject niet gelegen is in een woonuitbreidings- of woonreservegebied of een voormalig woonuitbreidings- of woonreservegebied.

De bijdrage wordt ingezet ten bate van het gemeentelijk sociaal of bescheiden woonaanbod.

HOOFDSTUK 3

Indicatieve streefprijzen

Artikel 4.2.9

De Vlaamse Regering stelt indicatieve streefprijzen op voor de verkoop of verhuur van woningen en de verkoop van kavels die deel uitmaken van het bescheiden woonaanbod. De indicatieve streefprijzen dienen de transparantie van de grond- en pandenmarkt. Zij kunnen niet op bindende wijze worden afgedwongen.

De indicatieve streefprijzen worden vastgesteld na een marktconsultatie naar aanleiding van de open uitbouw van de kruispunt databank Betaalbaar Wonen, vermeld in artikel 4.3.1.

Zij houden in het bijzonder rekening met de typologie, de kwaliteit, de oppervlakte of het volume, en de locatie van de woningen of kavels.

TITEL 3

Kruispunt databank Betaalbaar Wonen

Artikel 4.3.1

§1. De Vlaamse Regering gunt aan een instelling of een organisatie de opbouw en het beheer van een kruispunt databank Betaalbaar Wonen. Deze data-

bank omvat ten behoeve van woonbehoeftigen en ter bevordering van een transparante grond- en pandenmarkt:

- 1° locatie- en prijsgegevens over beschikbare bouwgronden, kavels en woningen binnen het Vlaamse Gewest, in het bijzonder wat betreft het sociaal en bescheiden woonaanbod en bijzondere woonvormen, zoals woonvormen die verbonden zijn met sociale of welzijnsvoorzieningen of kaderen binnen zorgprojecten;
- 2° geanonimiseerde gegevens over recente overdrachten van de bouwgronden, kavels en woningen, vermeld in 1°.

Bij de beschikbare bescheiden woningen en kavels worden de indicatieve streefprijzen, vermeld in artikel 4.2.9, aangegeven.

De opname van huurprijzen in de databank houdt rekening met artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek.

§2. De Vlaamse Regering bepaalt de minimale specificaties waaraan de kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen moet voldoen. Zij kan de wijze bepalen waarop de kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen technisch en inhoudelijk afgestemd wordt op bestaande gewestelijke databanken waarin woongereleerde gegevens zijn opgenomen.

Artikel 4.3.2

De opbouw van de kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen wordt aangestuurd door een stuurgroep, die uiterlijk in de maand die volgt op de inwerkingtreding van dit decreet door de Vlaamse Regering wordt samengesteld. De stuurgroep bestaat uit één of meer vertegenwoordigers van de Vlaamse overheid, van sociale woonorganisaties, van private woonactoren, van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, en eventueel van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat en van de federale Administratie voor Patrimoniumdocumentatie.

De databank wordt slechts operationeel indien de architectuur en de inhoudelijke opbouw ervan gevalideerd zijn door de stuurgroep.

Artikel 4.3.3

De kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen wordt na oplevering ervan eigendom van het Vlaamse Gewest.

De Vlaamse Regering sluit met de beherende instelling of organisatie een concessieovereenkomst, waarin ten minste volgende elementen zijn opgenomen:

- 1° garanties omtrent de raadpleegbaarheid van de databank in elke gemeente;
- 2° technische en organisatorische maatregelen betreffende de eerbiediging van de privacy en de bescherming van persoonsgegevens;
- 3° de vergoedingen die de beherende instelling of organisatie voor het gebruik van de databank kan vragen.

BOEK 5

Wonen in eigen streek

TITEL 1

Monitoring

Artikel 5.1.1

De Vlaamse Regering stelt driejaarlijks, en voor het eerst in de kalendermaand waarin dit decreet in werking treedt, een lijst vast van de gemeenten die op grond van het meest recente statistisch materiaal beantwoorden aan beide hiernavolgende kenmerken:

- 1° de gemeente behoort tot de 40 procent Vlaamse gemeenten waar de gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter het hoogst is;
- 2° de gemeente behoort tot:
 - a) ofwel de 25 procent Vlaamse gemeenten met de hoogste interne migratie-intensiteit;
 - b) ofwel de 10 procent Vlaamse gemeenten met de hoogste externe migratie-intensiteit.

De lijst, vermeld in het eerste lid, wordt bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder “migratie-intensiteit” verstaan: de som van de gemeentelijke in- en uitwijkingen waargenomen in de loop van een observatieperiode, uitsplitsbaar in:

- 1° interne migratie, verwijzend naar verhuisbewegingen tussen gemeenten in België;
- 2° externe migratie, verwijzend naar verhuisbewegingen van en naar het buitenland.

TITEL 2

Operationalisering

Artikel 5.2.1

§1. Er geldt een bijzondere voorwaarde voor de overdracht van gronden en de daarop opgerichte constructies in de gebieden die voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden:

- 1° zij sorteren onder de gebiedsbestemming “woon-uitbreidingsgebied”, vermeld in het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, en dat op de datum van inwerkingtreding van dit decreet;
- 2° zij zijn op het ogenblik van de ondertekening van de onderhandse overdrachtsakte gelegen in de doelgemeenten die voorkomen op de meest recente in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakte lijst, vermeld in artikel 5.1.1, met dien verstande dat de onderhandse overdrachtsakte voor de toepassing van deze bepaling geacht wordt te zijn ondertekend zes maand vóór het verkrijgen van een vaste datum, indien tussen de datum van ondertekening en de datum van het verkrijgen van een vaste datum méér dan zes maand gelegen zijn.

De bijzondere overdrachtsvoorwaarde houdt in dat gronden en daarop opgerichte constructies slechts (verder) overgedragen kunnen worden aan personen die blijkens het oordeel van een provinciale beoordelingscommissie beschikken over een voldoende band met de gemeente. Onder “overdragen” wordt verstaan: verkopen, verhuren voor méér dan negen jaar of bezwaren met een recht van erfpacht of opstal.

De bijzondere overdrachtsvoorwaarde geldt niet:

- 1° in het geval van een gedwongen overdracht;
- 2° indien de overdracht geschiedt op grond van een krachtens decreet vastgesteld toewijzingsreglement;
- 3° indien de overdracht geschiedt aan een natuurlijke of rechtspersoon die in de uitoefening van zijn beroep of activiteit onroerende goederen koopt, verkavelt, bouwt, overdraagt of verhuurt, in zoverre deze overdracht gericht is op de ontwikkeling van een verkavelings- of bouwproject, en met dien verstande dat de bijzondere overdrachtsvoorwaarde wél geldt ten aanzien van het overdragen, in de zin van het tweede lid, van onroerende goederen binnen dat verkavelings- of bouwproject;
- 4° indien de overdracht geschiedt aan een sociale woonorganisatie, het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, of een openbaar bestuur, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode.

De bijzondere overdrachtsvoorwaarde vervalt, definitief en zonder dat zij kan worden hernieuwd, na twintig jaar vanaf het ogenblik waarop de initieel aan de voorwaarde onderworpen overdracht vaste datum heeft verkregen.

De bijzondere overdrachtsvoorwaarde vervalt tevens ten aanzien van die gronden die blijkens een voorlopig vastgesteld of aangenomen bestemmingsplan niet onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen” zullen worden gebracht.

§2. Een persoon beschikt voor de toepassing van §1, tweede lid, over een voldoende band met de gemeente indien hij voldoet aan één of meer van volgende voorwaarden:

- 1° gedurende ten minste zes jaar onafgebroken woonachtig zijn geweest in de gemeente of in een aangrenzende gemeente, op voorwaarde dat deze eveneens voorkomt op de lijst, vermeld in artikel 5.1.1;
- 2° op de datum van de overdracht werkzaamheden verrichten in de gemeente, voor zover deze werkzaamheden gemiddeld ten minste een halve werkweek in beslag nemen;

3° op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de gemeente hebben opgebouwd.

§3. De provinciale beoordelingscommissie, vermeld in §1, tweede lid, wordt samengesteld door de deputatie en bestaat uit een voorzitter-jurist en personen met deskundigheid op het vlak van vormen van toewijzingsbeleid inzake wonen.

Het lidmaatschap van een provinciale beoordelingscommissie is onverenigbaar met het lidmaatschap van een wetgevende vergadering, een provincieraad, een gemeenteraad, een districtsraad of een raad van een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn.

§4. De provinciale beoordelingscommissie spreekt zich uit binnen een termijn van zestig dagen, te rekenen vanaf de betekening van het verzoek daartoe per beveiligde zending. Bij overschrijding van deze termijn, wordt de provinciale beoordelingscommissie geacht een voldoende band met de gemeente te hebben vastgesteld.

Artikel 5.2.2

In alle akten betreffende overdrachten die onderworpen zijn aan de bijzondere overdrachtsvoorwaarde, vermeld in artikel 5.2.1, §1, neemt de instrumenterende ambtenaar een verwijzing op naar deze titel en naar het oordeel van de provinciale beoordelingscommissie.

Inbreuken op de informatieplicht, vermeld in het eerste lid, worden gelijkgesteld met de inbreuken, vermeld in artikel 146, eerste lid, 4°, van het decreet Ruimtelijke Ordening.

Artikel 5.2.3

De provinciale beoordelingscommissie en derden-benadeelden kunnen de nietigheid vorderen van de overdracht die plaatsvond in strijd met deze titel.

Artikel 5.2.4

De Vlaamse Regering kan nadere methodologische en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van deze titel.

TITEL 3

Verruimd toepassingsgebied

Artikel 5.3.1

De bijzondere overdrachtsvoorwaarde, vermeld in titel 2, geldt eveneens ten aanzien van gronden en de daarop opgerichte constructies in de gebieden die voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° zij maken het voorwerp uit van een planologische afwijking, hervorming of vervanging van artikel 8, §2, van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, toegekend of ingevoerd bij een vanaf de datum van inwerkingtreding van dit decreet voorlopig vastgesteld of aangenomen bestemmingsplan, met dien verstande dat het bestemmingsplan méér woonlagen dient toe te laten dan voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat bestemmingsplan het geval was;

2° zij zijn op het ogenblik van de ondertekening van de onderhandse overdrachtsakte gelegen in de doelgemeenten die voorkomen op de meest recente in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakte lijst, vermeld in artikel 5.1.1, met dien verstande dat de onderhandse overdrachtsakte voor de toepassing van deze bepaling geacht wordt te zijn ondertekend zes maand vóór het verkrijgen van een vaste datum, indien tussen de datum van ondertekening en de datum van het verkrijgen van een vaste datum méér dan zes maand gelegen zijn.

De planificerende overheid kan op gemotiveerde wijze afwijken van het beginsel, vermeld in het eerste lid, in zoverre zij aantoonde dat de toepassingsmogelijkheden van artikel 5.1.1 voldoende ruim zijn om te voldoen aan endogene woonbehoeften. Indien het gaat om een planinitiatief van gemeentelijk of provinciaal niveau, dan wint de planificerende overheid over deze afwijking het bindend oordeel in van de toezichthoudende overheid die het definitief vastgestelde of aangenomen bestemmingsplan dient goed te keuren. Het bindend oordeel wordt schriftelijk vastgesteld en uiterlijk op de plenaire vergadering gegeven. Indien het bindend oordeel niet tijdig wordt gegeven, wordt de toezichthoudende overheid geacht een negatief oordeel te hebben uitgebracht.

Artikel 5.3.2

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van deze titel.

TITEL 4

Facultatieve toepassing

Artikel 5.3.3

§1. Op grond van een gemeentelijk reglement kan een bestemmingsplan of een verkavelingsvergunning de bijzondere overdrachtsvoorwaarde, vermeld in titel 2, eveneens van toepassing verklaren ten aanzien van gronden en de daarop opgerichte constructies in (gedeelten van) door het bestemmingsplan afgebakende woongebieden respectievelijk in (gedeelten van) verkavelingen.

In het geval, vermeld in het eerste lid, geldt de bijzondere overdrachtsvoorwaarde slechts wanneer en in zoverre de gemeente op het ogenblik van de ondertekening van de onderhandse overdrachtsakte voorkomt op de meest recente in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakte lijst, vermeld in artikel 5.1.1, met dien verstande dat de onderhandse overdrachtsakte voor de toepassing van deze bepaling geacht wordt te zijn ondertekend zes maand vóór het verkrijgen van een vaste datum, indien tussen de datum van ondertekening en de datum van het verkrijgen van een vaste datum méér dan zes maand gelegen zijn.

De toepassing van dit artikel heeft nimmer voor gevolg dat de bijzondere overdrachtsvoorwaarde in een gemeente van toepassing wordt op een oppervlakte die ten opzichte van de op 1 september 2009 bestaande totale gemeentelijke oppervlakte van woongebieden en woonuitbreidingsgebieden groter is dan tien percent.

§2. De bepalingen van §1 worden na drie jaar door de Vlaamse Regering geëvalueerd. Het evaluatierapport wordt ter informatie voorgelegd aan het Vlaams Parlement.

BOEK 6

Kapitaalschade ten gevolge van aspecten van het grondbeleid

TITEL 1

Kapitaalschadecommissies

Artikel 6.1.1

§1. De Vlaamse Regering is belast met de organisatie en samenstelling van vijf kapitaalschadecommissies. Zij wijst aan elke kapitaalschadecommissie een provinciaal werkingsgebied toe.

§2. Elke kapitaalschadecommissie is voor het grondgebied van de haar toegewezen provincie belast met de opmaak van kapitaalschaderapporten aangaande ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg die aanleiding kunnen geven tot kapitaalschade. De kapitaalschadecommissies dienen de Vlaamse Regering, respectievelijk de Vlaamse Landmaatschappij tevens van advies over beschikkingen houdende het opleggen van een erfdienstbaarheid tot openbaar nut, overeenkomstig artikel 6.3.1, derde lid. De kapitaalschaderapporten en adviezen omvatten alle nuttige gegevens voor de berekening van de compensaties, vermeld in titel 2, respectievelijk titel 3.

De Vlaamse Regering bepaalt richtsnoeren voor de berekening en raming van grondwaarden en waardeverminderingen in de kapitaalschaderapporten en de adviezen van de kapitaalschadecommissies. De richtsnoeren voor de toepassing van titel 2 zijn zo veel als mogelijk geforfaitariseerd.

§3. Een kapitaalschadecommissie bezorgt binnen negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek over het ontwerpplan een voorlopig kapitaalschaderapport aan de overheid, bevoegd voor het definitief vaststellen of aannemen van het ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg, en aan de Vlaamse Landmaatschappij.

De kapitaalschadecommissie bezorgt het definitieve kapitaalschaderapport aan de Vlaamse Landmaat-

schappij, binnen een ordetermin van dertig dagen na de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg.

§4. De kapitaalschadecommissies worden alle voor-gezet door dezelfde persoon.

De kapitaalschadecommissies bestaan benevens de voorzitter uit vier deskundigen. Twee deskundigen worden aangewezen op voordracht van de Vlaamse Landmaatschappij. De twee overige deskundigen worden aangewezen op voordracht van, respectievelijk, de gewestelijke administratie belast met de uitvoering van het beleid inzake landbouw en visserij en de gewestelijke administratie belast met de uitvoering van het beleid inzake natuurbehoud en de vrijwaring van het natuurlijk milieu en van het milieubeleid.

Voor elk commissielid wordt een plaatsvervanger aangeduid.

§5. De leden van de kapitaalschadecommissies hebben voor de uitoefening van hun werkzaamheden inzage in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem.

Zij delen de daarin opgenomen gegevens niet mee aan anderen dan diegenen die gerechtigd zijn er kennis van te nemen.

§6. Elke kapitaalschadecommissie kan in het kader van haar opdracht een beroep doen op deskundigen om de adviezen in te winnen die zij nuttig acht.

§7. De Vlaamse Regering stelt op voorstel van de Vlaamse Landmaatschappij een deontologische code vast voor de leden van de kapitaalschadecommissies. Deze code omvat het geheel van beginselen, gedragsregels, richtlijnen en principes, die de leden van de kapitaalschadecommissies tot leidraad dienen bij de uitoefening van hun mandaat.

§8. De Vlaamse Landmaatschappij verzorgt het secretariaat van de kapitaalschadecommissies.

§9. De kosten verbonden aan de werkzaamheden van de kapitaalschadecommissies en het secretariaat komen ten laste van de begroting van de Vlaamse Landmaatschappij, onder de voorwaarden als omschreven in de beheersovereenkomst met de Vlaamse Regering.

TITEL 2

Bestemmingswijzigingscompensatie

HOOFDSTUK 1

Begrip

Artikel 6.2.1

Een bestemmingswijzigingscompensatie is een gewestelijke, perceelsgebonden, financiële en subsidiaire compensatie voor de kapitaalschade ten gevolge van:

- 1° een gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “landbouw” valt, omzet naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “reservaat en natuur”, “bos” of “overig groen” valt;
- 2° een plan van aanleg dat een agrarisch gebied omzet naar een groengebied, een bosgebied of een parkgebied.

HOOFDSTUK 2

Gewestelijk

Artikel 6.2.2

Het Vlaamse Gewest voorziet jaarlijks in een bijzondere dotatie aan de Vlaamse Landmaatschappij voor de bekostiging van de bestemmingswijzigingscompensaties. Ook de toepassing van artikel 6.2.10 komt ten laste van deze bijzondere dotatie.

Artikel 6.2.3

De Vlaamse Landmaatschappij is belast met de behandeling van aanvragen voor een bestemmingswijzigingscompensatie en met de vereffening van de bedragen verbonden aan de beslissingen houdende de toekenning van een bestemmingswijzigingscompensatie.

HOOFDSTUK 3

Perceelsgebonden

Artikel 6.2.4

Een bestemmingswijzigingscompensatie wordt toegekend voor een perceel dat voldoet aan beide hierna volgende voorwaarden:

- 1° het perceel is in het kalenderjaar voorafgaand aan het jaar waarin het ruimtelijk uitvoeringsplan of het plan van aanleg definitief wordt vastgesteld of aangenomen, geregistreerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem;
- 2° het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep van getroffen percelen van dezelfde eigenaar met een totale oppervlakte van ten minste 0,5 hectare.

HOOFDSTUK 4

Financieel

Artikel 6.2.5

Een bestemmingswijzigingscompensatie bedraagt tachtig procent van de waardevermindering, die op basis van het kapitaalschaderapport berekend wordt door de gemiddelde venale waarde van het perceel te vermenigvuldigen met een waardeverminderingcoëfficiënt.

HOOFDSTUK 5

Subsidiair

Artikel 6.2.6

Een planschadevergoeding, vermeld in artikel 84 van het decreet Ruimtelijke Ordening, kan niet worden verleend ten aanzien van kapitaalschade die in aanmerking komt voor een bestemmingswijzigingscompensatie.

Artikel 6.2.7

Indien een perceel na de toekenning van een bestemmingswijzigingscompensatie wordt onteigend voor de verwezenlijking van het ruimtelijk uitvoeringsplan

of het plan van aanleg dat de gedekte kapitaalschade heeft doen ontstaan, wordt het bedrag van de onteigeningsvergoeding verminderd met het bedrag van de bestemmingswijzigingscompensatie.

Artikel 6.2.8

Onverminderd artikel 6.2.7 geldt dat lopende betalingen worden stopgezet en reeds betaalde tranches teruggevorderd worden, indien de door een bestemmingswijzigingscompensatie reeds gedekte waardevermindering gecompenseerd wordt door middel van de toepassing van een publiekrechtelijk instrument van het grond- en pandenbeleid.

Artikel 6.2.9

Indien in een periode van vijf jaar voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of het plan van aanleg verwervingssubsidies verkregen zijn, wordt het bedrag van deze subsidies in mindering gebracht van de bestemmingswijzigingscompensatie.

Artikel 6.2.10

§1. De Vlaamse Grondenbank kan naar aanleiding van een aanvraag voor een bestemmingswijzigingscompensatie een aanbod doen tot ruil van een gelijkwaardige grond.

Indien de naakte eigenaar van het getroffen perceel, die dit perceel niet effectief gebruikt, dat aanbod weigert, vervallen zijn aanspraken op een bestemmingswijzigingscompensatie.

In elk ander geval leidt de weigering van het aanbod niet tot het verval van de aanspraken op een bestemmingswijzigingscompensatie.

§2. De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van §1.

HOOFDSTUK 6

Kapitaalschade

Artikel 6.2.11

Een bestemmingswijzigingscompensatie kan slechts worden aangevraagd door de persoon die op het ogenblik van de inwerkingtreding van de bestem-

mingswijziging titularis is van ten minste het naakte eigendomsrecht op het perceel, of aan de persoon waaraan dit eigendomsrecht of naakt eigendomsrecht kosteloos of ingevolge erfopvolging of testament wordt overgedragen.

Een bestemmingswijzigingscompensatie kan evenwel niet worden aangevraagd door het Vlaamse Gewest en de diensten, instellingen, besturen en vennootschappen, vermeld in artikel 19, §2, tweede, derde en vierde lid, van het decreet Ruimtelijke Ordening.

HOOFDSTUK 7

Procedure

Artikel 6.2.12

Aanvragen voor een bestemmingswijzigingscompensatie worden bij de Vlaamse Landmaatschappij ingediend binnen een door de Vlaamse Regering bepaalde vervalltermijn.

Artikel 6.2.13

De Vlaamse Landmaatschappij stelt de aanvrager per beveiligde zending in kennis van haar ontwerpbeslissing. De aanvrager kan bezwaren omtrent deze ontwerpbeslissing formuleren binnen een door de Vlaamse Regering te bepalen vervalltermijn.

Indien geen tijdig bezwaar is ingediend, neemt de Vlaamse Landmaatschappij onmiddellijk een definitieve beslissing. Zij stelt de aanvrager daarvan per beveiligde zending in kennis.

In het geval van een tijdig ingediend bezwaar stelt de Vlaamse Landmaatschappij een onderzoek in naar de gegrondheid van de zienswijzen van de aanvrager. In zoverre het bezwaar betrekking heeft op het kapitaalschaderapport van de kapitaalschadecommissie, kan zij de kapitaalschadecommissie horen, haar bevelen een aanvullend onderzoek te verrichten en haar desgevallend opdragen het kapitaalschaderapport dienovereenkomstig aan te passen. De Vlaamse Landmaatschappij neemt na de behandeling van het bezwaar een definitieve beslissing en stelt de aanvrager daarvan per beveiligde zending in kennis.

Artikel 6.2.14

De Vlaamse Regering kan nadere materiële, methodologische en procedurele regelen bepalen betreffende:

- 1° de wijze van aanvraag van een bestemmingswijzigingscompensatie;
- 2° de wijze van behandeling van de aanvraag en eventuele bezwaren door de Vlaamse Landmaatschappij;
- 3° de wijze van uitbetaling van de bestemmingswijzigingscompensatie en de uitbetalingstermijnen.

TITEL 3

Compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften

Artikel 6.3.1

Een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften is een gewestelijke, perceelsgebonden, financiële en subsidiaire compensatie voor de kapitaalschade ten gevolge van gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg of gewestelijke, provinciale of gemeentelijke beschikkingen houdende het opleggen van een erfdienstbaarheid tot openbaar nut, dewelke op een agrarisch gebied of op een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “landbouw” valt, meer beperkingen op het vlak van de economische aanwending van de grond opleggen dan redelijkerwijs geduld moet worden in het algemeen belang en ter vrijwaring van de op de vooravond van de beperkingen bestaande basismilieukwaliteit, zijnde de kwaliteit die wordt bereikt door het naleven van de gebruikelijke goede landbouwmethoden, door de naleving van de eisen gesteld in de artikelen 3, 4 en 5 van de Verordening (EG) nr. 1782/2003 tot vaststelling van gemeenschappelijke voorschriften voor regelingen inzake rechtstreekse steunverlening in het kader van het gemeenschappelijk landbouwbeleid en tot vaststelling van bepaalde steunregelingen voor landbouwers, en door de naleving van de voorschriften van de Vlaamse regelgeving omtrent milieu en natuur.

Indien de kapitaalschade voortvloeit uit een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg, is aan het criterium, vermeld in het eerste lid, slechts voldaan, en wordt de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften slechts toegekend, indien beide hierna volgende vereisten zijn vervuld:

- 1° de aangebrachte overdruk betreft een nieuwe overdruk die nieuwe beschermingsvoorschriften betreffende inrichting en beheer oplegt;
- 2° de aangebrachte overdruk betreft de overdruk “ecologisch belang”, “ecologische waarde”, “overstromingsgebied”, “reservaat” of “valleigebied”,

of een vergelijkbare, door de Vlaamse Regering aangewezen, overdruk.

Indien de kapitaalschade voortvloeit uit een beschikking houdende het opleggen van een erfdienstbaarheid tot openbaar nut, wordt de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften slechts toegekend indien de Vlaamse Landmaatschappij op grond van een advies van de territoriaal bevoegde kapitaalschadecommissie oordeelt dat deze erfdienstbaarheid tot openbaar nut voldoet aan het criterium, vermeld in het eerste lid. Indien de erfdienstbaarheid tot openbaar nut opgelegd wordt door de Vlaamse Regering, wordt deze afweging door de Vlaamse Regering zelf gemaakt, eveneens op grond van een advies van de territoriaal bevoegde kapitaalschadecommissie.

Artikel 6.3.2

Het Vlaamse Gewest voorziet jaarlijks in een bijzondere dotatie aan de Vlaamse Landmaatschappij voor de bekostiging van de uitzonderlijke compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften. Ook de overeenkomstige toepassing van artikel 6.2.10 komt ten laste van deze bijzondere dotatie.

De Vlaamse Landmaatschappij is belast met de behandeling van aanvragen voor een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften en met de vereffening van de bedragen verbonden aan de beslissingen houdende de toekenning van een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften.

Artikel 6.3.3

De voorwaarden en procedureregelen van artikelen 6.2.4 tot 6.2.14 zijn van overeenkomstige toepassing.

BOEK 7

Slotbepalingen

TITEL 1

Evaluatie

Artikel 7.1.1

De Vlaamse Regering onderwerpt dit decreet aan een wetenschappelijke evaluatie, overeenkomstig een vooraf vastgestelde methodologie.

De evaluatie gaat in het bijzonder de doelmatigheid na van de tariefregeling, vermeld in artikel 3.2.5, §1, tweede lid, en van de borging van het sociaal en bescheiden woonaanbod.

De conclusies van de evaluatie worden vastgelegd in een rapport, dat tevens beleidsaanbevelingen aangaande mogelijke nieuwe of aangepaste instrumenten voor de realisatie van een bescheiden woonaanbod omvat.

Het rapport wordt in 2014 aan het Vlaams Parlement bezorgd.

TITEL 2

Wijzigingsbepalingen

HOOFDSTUK 1

Wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten

Artikel 7.2.1

In het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt een artikel 46ter ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Artikel 46ter

§1. De heffingsgrondslag voor de bepaling van de registratierechten ten aanzien van verkopeningen, als bepaald in de artikelen 45 en 46, wordt verminderd met 30.000 euro ingeval van aankoop van een onroerend goed om er een hoofdverblijfplaats te vestigen.

Aan deze vermindering van de heffingsgrondslag zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1° het verkochte onroerend goed is ten hoogste vier opeenvolgende jaren opgenomen in één of meer van volgende registers, inventarissen of lijsten, gelijktijdig of consecutief:

- a) het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.6, van het decreet van [...] betreffende het grond- en pandenbeleid;
- b) de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, §1, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van

leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

- c) de lijsten van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen, vermeld in artikel 28, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
- 2° het goed wordt gerenoveerd en een hoofdverblijfplaats wordt gevestigd op de plaats van het aangekochte goed binnen de termijnen, vermeld in artikel 46bis, vierde lid, 2°, c);
- 3° in of onderaan op het document dat tot de heffing van het evenredig recht op de aankoop aanleiding geeft, moeten de verkrijgers:
 - a) uitdrukkelijk vermelden dat zij de toepassing van de verminderingsregeling vragen;
 - b) verklaren dat voldaan is aan de voorwaarde, vermeld in 1°, en dat de verplichting, vermeld in 2°, nageleefd wordt.

§2. Indien de verklaring, vermeld in §1, tweede lid, 3°, b), onjuist wordt bevonden, zijn de verkrijgers ondeelbaar gehouden tot de betaling van de aanvullende rechten over het bedrag waarmee de heffingsgrondslag werd verminderd, en van een boete gelijk aan die aanvullende rechten.

Dezelfde aanvullende rechten en boete zijn ondeelbaar verschuldigd door de verkrijgers indien de verplichting, vermeld in §1, tweede lid, 2°, niet wordt nageleefd.

De boete is niet verschuldigd indien de niet-naleving van de verplichting, vermeld in §1, tweede lid, 2°, het gevolg is van overmacht.”.

Artikel 7.2.2

Artikel 161, 8°, van hetzelfde wetboek, opgeheven bij wet van 10 januari 1978, wordt opnieuw opgenomen in volgende lezing:

“8° de akten houdende ruiling van gronden bij wijze van bestemmingswijzigingscompensatie of compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften, waarbij de Vlaamse Grondenbank optreedt overeenkomstig artikel 6.2.10 van het decreet van [...] betreffende het grond- en pandenbeleid.”.

Artikel 7.2.3

In artikel 212ter van hetzelfde wetboek, ingevoegd bij decreet van 1 februari 2002 en gewijzigd bij de decreten van 20 december 2002, 24 december 2004 en 19 december 2008, worden volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in het eerste lid worden tussen de woorden “Ingeval de in artikel 46bis” en de woorden “bepaalde vermindering van de heffingsgrondslag” de woorden “en/of artikel 46ter” gevoegd;
- 2° in het derde lid worden tussen de woorden “bij het artikel 46bis, vierde lid, 2°, b), c) en d),” en de woorden “bij het artikel 61/4, eerste lid, 2° en 3°,” de woorden “bij het artikel 46ter,” gevoegd.

HOOFDSTUK 2

Wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992

Artikel 7.2.4

In artikel 253, eerste lid, 8°, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, toegevoegd bij decreet van 20 december 2002, worden de woorden “renovatiewerkzaamheden in de zin van artikel 24, 4°, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996” vervangen door de woorden “renovatiewerkzaamheden, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 18°, van de Vlaamse Wooncode, alsmede sloopwerkzaamheden gevolgd door vervangingsbouw;”.

HOOFDSTUK 3

Wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996

Artikel 7.2.5

In hoofdstuk VIII van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, worden in het opschrift van afdeling 2 de woorden “leegstand en” geschrapt.

Artikel 7.2.6

In artikel 24 van hetzelfde decreet, wordt punt 8°, ingevoegd bij decreet van 7 mei 2004, opgeheven.

Artikel 7.2.7

In artikel 25 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 7 mei 2004, worden volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in het eerste lid worden de woorden “leegstaande en/of” en het woord “leegstaande” geschrapt;
- 2° het tweede en derde lid worden opgeheven.

Artikel 7.2.8

In artikel 27 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 7 mei 2004 en 23 december 2005, worden volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in §2 worden de woorden “leegstand en” geschrapt;
- 2° in §3 wordt het woord “leegstand” geschrapt.

Artikel 7.2.9

In artikel 28, §1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 24 december 2004, worden volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in het eerste lid, worden de woorden “- leegstaande gebouwen en/of woningen” geschrapt;
- 2° in het tweede lid, worden de woorden “, de leegstand” geschrapt;
- 3° in het vierde lid, worden de woorden “of leegstaat” geschrapt.

Artikel 7.2.10

Artikel 30 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 8 juli 1997, 18 mei 1999, 7 mei 2004 en 24 december 2004, wordt opgeheven.

Artikel 7.2.11

Artikel 33 van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 24 december 2004 en gewijzigd bij decreet van 24 maart 2006, wordt opgeheven.

Artikel 7.2.12

In artikel 34bis, §2, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 24 december 2004, worden de woorden “leegstand en” geschrapt.

Artikel 7.2.13

In artikel 35 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 8 juli 1997, 7 mei 2004 en 24 maart 2006, worden volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in §1 worden de woorden “- meer dan 50 procent van de totale vloeroppervlakte van het gebouw, zoals bedoeld in artikel 30, §1, na de periode van leegstand, meer dan 6 opeenvolgende maanden effectief wordt gebruikt overeenkomstig haar bestemming;” geschrapt;
- 2° in §2 worden de woorden “- de woning, na de periode van leegstand, meer dan 6 opeenvolgende maanden effectief wordt gebruikt overeenkomstig haar bestemming;” geschrapt;
- 3° in §4 worden de woorden “van het effectief gebruik en/of”, “de eerste dag van bewoning”, en “bewoning, effectief gebruik of” geschrapt.

Artikel 7.2.14

In artikel 36, §1, van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 7 mei 2004 en gewijzigd bij decreten van 24 december 2004 en 23 december 2005, worden de woorden “het bedrag van de heffing is gelijk aan het resultaat van de volgende formule voor leegstaande gebouwen en/of woningen $(KI + M) \times (P - 2)$, waarbij de heffing nooit negatief mag zijn;” geschrapt.

Artikel 7.2.15

In artikel 42 van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 7 mei 2004, worden §2, 4° en 6°, en §3 opgeheven.

HOOFDSTUK 4

Wijziging van de Vlaamse Wooncode

Artikel 7.2.16

In titel IV, hoofdstuk II, van de Vlaamse Wooncode, wordt vóór artikel 22 een nieuwe titel ingevoegd, die luidt als volgt:

“Afdeling 1. Algemene bepalingen”.

Artikel 7.2.17

In artikel 22 van de Vlaamse Wooncode, vervangen bij decreet van 24 maart 2006, worden volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan §1 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Bij de planning van de investeringen wordt tevens rekening gehouden met:

1° de resultaten van de nulmeting, vermeld in artikel 4.1.1 van het decreet van [...] betreffende het grond- en pandenbeleid, en de beginselen van artikelen 4.1.4 tot 4.1.6, van voormeld decreet;

2° de bepalingen van afdeling 2.”;

2° aan §2, tweede lid, tweede zin, wordt volgende zinsnede toegevoegd:

“, waarbij het door de gemeenten vastgestelde bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, van het decreet van [...] betreffende het grond- en pandenbeleid, in rekening gebracht wordt”;

3° in §2, vierde lid, 1°, worden de woorden “58.035.353 euro” vervangen door de woorden “420.065.000 euro”;

4° in §2, vierde lid, 2°, worden de woorden “58.035.353 euro” vervangen door de woorden “171.323.000 euro”;

5° in §2, vierde lid, 3°:

a) worden tussen de woorden “grond- en pandenbeleid” en de woorden “en de aanleg van” de woorden “(overeenstemmend met een inves-

teringsvolume van ten minste 15.000.000 euro op jaarbasis)” gevoegd;

b) worden na de woorden “vermeld in 1° en 2°” de woorden “(overeenstemmend met een investeringsvolume van ten minste 36.516.000 euro op jaarbasis)” toegevoegd.

Artikel 7.2.18

Aan titel IV, hoofdstuk II, van de Vlaamse Wooncode, wordt een afdeling 2 toegevoegd, bestaande uit artikel 22/1, die luidt als volgt:

“AFDELING 2

Gewestelijke objectieven voor sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels.
Bijzondere inhaalbeweging 2009-2020.
Monitoring

Artikel 22/1

§1. In de periode 2009-2020 breidt de Vlaamse overheid het bestaande sociaal woonaanbod, zoals dat blijkt uit de nulmeting, vermeld in artikel 4.1.1 van het decreet van [...] betreffende het grond- en pandenbeleid, uit met 65.000 eenheden. De uitbreiding betreft 43.000 sociale huurwoningen, 21.000 sociale koopwoningen en 1000 sociale kavels.

De Vlaamse Regering is ertoe gemachtigd om de cijfers voor de sociale koopsector, vermeld in het eerste lid, op te trekken, indien uit een wetenschappelijke studie, op te leveren in 2011, blijkt dat deze cijfers ten opzichte van de reële behoefte onderraamd zijn en/of dat de onderlinge verhouding tussen sociale koopwoningen en sociale kavels niet adequaat is ten opzichte van de sociale woonbehoefte.

De uitbreiding, vermeld in het eerste lid, wordt verwezenlijkt:

1° op initiatief van:

a) de initiatiefnemers, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, alsook in artikel 4.1.15 van het decreet van [...] betreffende het grond- en pandenbeleid, met dien verstande dat zij instaan voor:

1) de verwezenlijking van ten minste 17.000 sociale koopwoningen;

2) de verwezenlijking van ten minste 1000 sociale kavels;

- b) private actoren, voor zover voldaan wordt aan alle voorwaarden die worden bepaald in artikelen 4.1.20 tot 4.1.23 van het decreet van [...] betreffende het grond- en pandenbeleid;

2° op grond van:

- a) de reguliere investeringen voor sociale huisvesting, in de zin van artikel 22;
- b) een op grond van specifieke begrotingskredieten georganiseerde inhaalbeweging, bijzondere inhaalbeweging 2009-2020 genoemd.

Ongeacht de reële toename, in de periode 2009-2020, van de door de sociale verhuurkantoren in de huisvesting van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden ingeschakelde privéhuurwoningen, worden in die periode ten hoogste 6000 eenheden meegeteld voor het behalen van het gewestelijk objectief voor sociale huurwoningen, vermeld in het eerste lid.

§2. Met het oog op de bewaking van de verwezenlijking van de gewestelijke objectieven, vermeld in §1, voert de Vlaamse Regering in 2012 een voortgangstoets uit over de implementatie van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet van [...] betreffende het grond- en pandenbeleid. Indien de Vlaamse Regering vaststelt dat een gemeente kennelijk onvoldoende inspanningen levert om het bindend sociaal objectief tijdig te bereiken, sluit zij een overeenkomst met sociale woonorganisaties die bereid worden gevonden om het vereiste sociaal woonaanbod op het grondgebied van de gemeente te verwezenlijken.

De Vlaamse Regering bepaalt de methodologie en de criteria aan de hand waarvan de voortgangstoets, vermeld in het eerste lid, wordt uitgevoerd. Zij legt een nadere omschrijving vast van het begrip “kennelijk onvoldoende inspanningen om het bindend sociaal objectief te bereiken”, met dien verstande dat daaronder ten minste moet worden verstaan: het niet of onregelmatig aanwenden van de instrumentaria, vermeld in boek 4 van het decreet van [...] betreffende het grond- en pandenbeleid.

De Vlaamse Regering waakt over de medewerking van de gemeenten aan de implementatie van de overeenkomsten met sociale woonorganisaties, vermeld in

het eerste lid. Onverminderd gevallen van overmacht kan zij daartoe elk financieel mechanisme aanwenden dat in rechte is voorgeschreven ter sanctionering van de niet-uitvoering van gemeentelijke verplichtingen.”.

Artikel 7.2.19

Aan artikel 33, §1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, vervangen bij decreet van 24 maart 2006, worden een punt 8° en een punt 9° toegevoegd, die luiden als volgt:

“8° periodiek oproepen lanceren tot private actoren om projectvoorstellen in te dienen met betrekking tot de verwezenlijking van sociale huurwoningen overeenkomstig de voor de sociale huisvestingsmaatschappijen geldende prijs- en kwaliteitsnormen, rekening houdend met volgende modaliteiten:

- a) de VMSW wordt door middel van lastgeving gemandateerd door de sociale huisvestingsmaatschappijen van de betrokken gebieden;
- b) de kandidaten die voldoen, worden uitgenodigd om een voorontwerp, met een prijs voor de grond en een prijs voor de opbouw in te dienen;
- c) de voorontwerpen en de prijzen worden door een jury naar haalbaarheid getoetst;
- d) de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij gaat voor de verdere realisatie in onderhandeling met de inschrijver of de inschrijvers, voor de oppuntstelling van het uitvoeringsdossier;
- e) na de goedkeuring, door de VMSW, van de definitieve offertebedragen en op voorwaarde dat de vereiste stedenbouwkundige vergunning door de inschrijver werd verkregen, verwerft de sociale huisvestingsmaatschappij het terrein waarna zij de aannemingsopdracht gunt aan de inschrijver;

9° de taken met betrekking tot het grond- en pandenbeleid uitoefenen dewelke worden toegewezen bij of krachtens het decreet van [...] betreffende het grond- en pandenbeleid.”.

Artikel 7.2.20

Aan artikel 41 van de Vlaamse Wooncode, opgeheven en opnieuw ingevoegd bij decreet van 24 maart 2006, waarvan de huidige tekst §1 wordt, wordt een §2 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§2. De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen, benevens hun taken van openbare dienst, ten belope van ten hoogste 20 procent van hun jaarlijkse investeringsvolume een bescheiden woonaanbod in de zin van artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het decreet van [...] betreffende het grond- en pandenbeleid, verwerven, verwezenlijken en vervreemden. Dat bescheiden woonaanbod wordt verhuurd of vervreemd aan woonbehoeftigen die geen andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben. De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen voor deze autonome taken met betrekking tot een bescheiden woonaanbod geen subsidies of tegemoetkomingen in de zin van titel VI of in de zin van artikelen 80, 94, 95 of 96, van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971 ontvangen of aanwenden. Zij hanteren gescheiden boekhoudingen voor hun openbarediensttaken en hun autonome taken. De middelen die voortkomen uit hun autonome taken worden wederaangewend voor deze taken of voor de openbarediensttaken.”.

Artikel 7.2.21

Artikel 42, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, opnieuw ingevoegd bij decreet van 24 maart 2006 wordt vervangen door wat volgt:

“De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen eveneens hun onroerende goederen uit de hand verkopen aan derden, en hun rechten op grondreserves onder bezwarende titel afstaan aan derden, telkens om woonprojecten te verwezenlijken middels publiek-private samenwerking of om woonprojecten te verwezenlijken waarbij een menging wordt gerealiseerd van enerzijds sociale koopwoningen, sociale huurwoningen of sociale kavels, en anderzijds woningen van de privésector.”.

Artikel 7.2.22

In artikel 60, §2, van de Vlaamse Wooncode worden tussen de woorden “Onverminderd de uitzonderingen

die in dit hoofdstuk” en de woorden “”zijn bepaald” de woorden “en in artikel 4.1.15 van het decreet van [...] betreffende het grond- en pandenbeleid” gevoegd.

Artikel 7.2.23

In artikel 85, §1, tweede lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode, worden tussen de woorden “die is opgenomen” en “op een van de lijsten van de inventaris” de woorden “in het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet van [...] betreffende het grond- en pandenbeleid, of” gevoegd.

Artikel 7.2.24

In artikel 90, §1, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode, worden de woorden “op de lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen, bedoeld in artikel 28, §1, van het decreet op de heffing ter bestrijding van de leegstand en verkrotting” vervangen door de woorden “in het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet van [...] betreffende het grond- en pandenbeleid”.

HOOFDSTUK 5

Wijziging van het decreet Ruimtelijke Ordening

Artikel 7.2.25

Artikel 5 van het decreet Ruimtelijke Ordening wordt opgeheven.

Artikel 7.2.26

In artikel 19 van het decreet Ruimtelijke Ordening, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000, 21 november 2003 en 10 maart 2006, worden volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan §2, vierde lid, wordt volgende zin toegevoegd:

“Van het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt afgeweken indien zulks genoodzaakt wordt door maatregelen die vereist zijn voor de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van

het decreet van [...] betreffende het grond- en pandenbeleid.”;

2° aan §3, eerste lid, wordt volgende zin toegevoegd:

“Onverminderd voormelde uitzonderingsgronden wordt tevens van het richtinggevend gedeelte van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan afgeweken indien zulks genoodzaakt wordt door maatregelen die vereist zijn voor de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet van [...] betreffende het grond- en pandenbeleid.”.

Artikel 7.2.27

In het opschrift van hoofdstuk IV, van titel II, van het decreet Ruimtelijke Ordening wordt het woord “grondbeleidsplan” vervangen door de woorden “register van onbebouwde percelen”.

Artikel 7.2.28

Artikel 61 van het decreet Ruimtelijke Ordening, gewijzigd bij decreet van 10 maart 2006, wordt opgeheven.

Artikel 7.2.29

In artikel 62 van het decreet Ruimtelijke Ordening, gewijzigd bij decreet van 10 maart 2006, worden volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan het eerste lid worden volgende zinnen toegevoegd:

“Bij de opbouw van het register wordt artikel 2.2.5 van het decreet van [...] betreffende het grond- en pandenbeleid in acht genomen. De opmaak en de actualisering van het register kunnen worden opgedragen aan een intergemeentelijk samenwerkingsverband in de zin van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking.”;

2° er wordt een vijfde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“De Vlaamse Regering kan de specifieke wijze bepalen waarop artikel 261 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, respectievelijk artikel 75 van het decreet van 6 juli 2001 houdende de inter-

gemeentelijke samenwerking, geoperationaliseerd wordt indien het gemeentebestuur of het intergemeentelijk samenwerkingsverband, vermeld in het eerste lid, zich niet gedraagt naar de bij of krachtens dit artikel voorgeschreven regelen.”.

Artikel 7.2.30

In artikel 143 van het decreet Ruimtelijke Ordening, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000 en 10 maart 2006, worden volgende wijzigingen aangebracht:

1° §1, 1°, wordt opgeheven;

2° in §1, 2°, worden de woorden “wonen en” geschrapt;

3° §2, eerste lid, 1°, 4°, 5° en 6°, worden opgeheven;

4° in §2, tweede lid, worden de woorden “het eerste lid, 1°, 2° en 6° verleende ontheffingen” vervangen door de woorden “het eerste lid, 2°, verleende ontheffingen”;

5° §3, eerste lid, wordt opgeheven.

Artikel 7.2.31

In titel IV van het decreet Ruimtelijke Ordening wordt een hoofdstuk VI, bestaande uit artikelen 145/5 tot 145/7, toegevoegd, dat luidt als volgt:

“HOOFDSTUK VI

Woonuitbreidingsgebieden.
Ontwikkelingsmogelijkheden

Artikel 145/5

Dit hoofdstuk is van toepassing op de gebieden die ressorteren onder de gebiedsbestemming “woonuitbreidingsgebied”, vermeld in artikel 5.1.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Artikel 145/6

Een gemeente kan een woonuitbreidingsgebied eerst omzetten naar woongebied door middel van een

ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg, voor zover een toelichtingsnota bij dat bestemmingsplan een beleidsvisie op het gemeentelijk woonbeleid insluit of naar een bestaande beleidsvisie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan verwijst. Een beleidsvisie bestaat ten minste uit een prioriteitenbepaling en een fasering met betrekking tot het ontwikkelen van de bijkomende ruimte voor woningbouw vanuit een globale visie op het wonen in de gemeente.

Het eerste lid vindt toepassing ten aanzien van planingsprocessen waarbij de voorlopige vaststelling of de voorlopige aanneming geschiedt vanaf de inwerkingtreding van het decreet van [...] betreffende het grond- en pandenbeleid.

Artikel 145/7

§1. In woonuitbreidingsgebieden wordt de aanvraag van een sociale woonorganisatie voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning ingewilligd indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- 1° de gronden zijn niet gelegen in een overstromingsgebied, als vermeld in artikel 2, §1, 16°, a), 10);
- 2° de gronden palen aan woongebied, al dan niet met landelijk karakter;
- 3° de gronden worden niet belast door een bouwverbod ingevolge het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen;
- 4° het aangevraagde vormt geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale habitat- of vogelbeschermingszone, of komt ondanks het sociaal karakter van de geplande activiteit niet in aanmerking voor een afwijking, vermeld in artikel 36ter, §5, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
- 5° de inrichtingsaspecten van het bouw- of verkavelingsproject zijn in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijk ordening.

De bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kunnen nimmer worden ingeroepen om de

afgifte van de vergunningen, vermeld in het eerste lid, af te wijzen.

§2. Buiten de gevallen, vermeld in §1, en onverminderd de gevallen, toegelaten bij artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, kan een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning in woonuitbreidingsgebied eerst worden afgeleverd, indien de aanvrager beschikt over een principieel akkoord van de deputatie.

In een principieel akkoord bevestigt de deputatie dat de vooropgestelde ontwikkeling ingepast kan worden in het lokaal woonbeleid, zoals vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en desgevallend in andere openbare beleidsdocumenten. De deputatie wint daaromtrent het voorafgaand advies van de gemeenteraad in. Dat advies is bindend in zoverre het negatief is. Indien de gemeenteraad geen advies aflevert binnen een termijn van negentig dagen, ingaande de dag na deze van de betekening van de adviesvraag, kan aan deze adviesverplichting worden voorbijgegaan.

Een principieel akkoord verplicht de gemeente ertoe om binnen het jaar een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg op te maken.

De Vlaamse Regering kan nadere materiële en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van deze paragraaf.

§3. De bepalingen van §1 en §2 vinden toepassing ten aanzien van bouwprojecten of verkavelingen waarvoor de vergunningsaanvragen vanaf de inwerkingtreding van het decreet van [...] betreffende het grond- en pandenbeleid betekend worden bij het college van burgemeester en schepenen, of, bij toepassing van de bijzondere procedure, vermeld in artikel 133/30, §1, 2°, de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De deputaties leveren hun principiële akkoorden vanaf de inwerkingtreding van het decreet van [...] betreffende het grond- en pandenbeleid af met toepassing van §2. Principiële akkoorden die voorheen werden afgeleverd op grond van de Omzendbrief RO/2002/03 van 25 oktober 2002 “in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie

en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie” sorteren vanaf voormelde inwerkingtredingsdatum het gevolg, vermeld in §2, eerste lid.”.

HOOFDSTUK 6

Wijziging van het decreet van 22 maart 2002 houdende de ondersteuning van stadsvernieuwingsprojecten

Artikel 7.2.32

Aan het decreet van 22 maart 2002 houdende de ondersteuning van stadsvernieuwingsprojecten, waarvan de huidige tekst van artikel 1 “Hoofdstuk 1. Algemene bepaling” zal worden, en de huidige tekst van artikelen 2 tot 8 “Hoofdstuk 2. Subsidiëring”, zal worden, wordt een hoofdstuk 3 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“HOOFDSTUK 3

Voorkooprecht

Artikel 9

§1. Gemeenteraden van de steden, vermeld in artikel 3, kunnen zones afbakenen waar een recht van voor-koop geldt op de gronden die dienstig kunnen zijn voor de verwezenlijking van een stadsvernieuwingsproject dat beantwoordt aan de criteria, vermeld in artikel 5, 1° tot 4°. De gemeenteraad bepaalt welk bestuur of welke van de gemeente afhangende rechtspersoon begunstigd is met het voorkooprecht. Indien meerdere instanties begunstigd worden, bepaalt de gemeenteraad een rangorde.

§2. De afbakening van een zone waar een recht van voorkoop geldt, gebeurt na een openbaar onderzoek.

Het openbaar onderzoek wordt aangekondigd door aanplakking aan het gemeentehuis en door bekendmaking in drie lokale dag- of weekbladen, met vermelding van de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek, dat dertig dagen duurt. De eigenaars van de onroerende goederen, gelegen binnen de perimeter van een af te bakenen zone waar een recht van voorkoop geldt, worden bij aangetekend schrijven verwittigd van de organisatie van het openbaar onderzoek.

Bezwaren en opmerkingen worden uiterlijk de laatste dag van het openbaar onderzoek aan het college van burgemeester en schepenen of een daartoe aangewezen persoon toegezonden per aangetekende brief of afgegeven tegen ontvangstbewijs.

§3. Het recht van voorkoop, vermeld in §1, geldt slechts voor:

- 1° openbare verkopen waarvan de eerste of enige zitting gehouden wordt twee maand of meer na de inwerkingtreding van het afbakeningsbesluit van de gemeenteraad;
- 2° verkopen uit de hand waarvan de akte wordt verleden vier maand of meer na de inwerkingtreding van het afbakeningsbesluit van de gemeenteraad.

§4. Het recht van voorkoop, vermeld in §1, vervalt indien het niet wordt uitgeoefend binnen een termijn van zes jaar, te rekenen vanaf de datum waarop definitief over de afbakening van de zone is beslist.

§5. De bepalingen van artikelen 64 tot 68 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening zijn van overeenkomstige toepassing op het recht van voorkoop, vermeld in §1.

§6. De bepalingen van titel IV, hoofdstukken I, II en VI, van het decreet van 16 juni 2006 betreffende de oprichting van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen zijn van toepassing op het recht van voorkoop, vermeld in §1.”.

HOOFDSTUK 7

Wijziging van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen

Artikel 7.2.33

Aan artikel 5 van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen worden §§4 tot 7 toegevoegd, die luiden als volgt:

“§4. De Vlaamse Grondenbank kan, op verzoek en in naam en voor rekening van de administratieve overheden in het Vlaamse Gewest, de aan deze overheden toebehorende bevoegdheden inzake onroerende en domaniale verrichtingen uitvoeren.

De Vlaamse Grondenbank dient daarbij tegenover derden niet te doen blijken van een bijzondere lastgeving.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van deze paragraaf.

§5. De Vlaamse Grondenbank kan, op verzoek en in naam en voor rekening van de administratieve overheden in het Vlaamse Gewest, aan de personen die onteigend worden, gelijkwaardige gronden aanbieden. Het bedrag van de ingevolge artikel 16 van de Grondwet verschuldigde geldelijke schadeloosstelling wordt in voorkomend geval vereffend of vermindert door de voorgestelde grondenruil. Dergelijke grondenruil kan nimmer worden opgelegd aan de onteigende, onverminderd de wetgeving op de ruilverkaveling van landeigendommen.

§6. De Vlaamse Grondenbank kan aan personen die een compensatie voor kapitaalschade, vermeld in boek 6 van het decreet van [...] betreffende het grond- en pandenbeleid aanvragen, het aanbod doen om de schadelijdende percelen te ruilen voor gelijkwaardige gronden.

§7. De Vlaamse Grondenbank kan, op verzoek en in naam en voor rekening van de betrokken gewestelijke administratie, de conform artikel 126, §2, eerste, tweede en derde lid, van het decreet van 18 mei 1999

houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening aangekochte goederen aanhouden, beheren en zakelijke rechten daarop overdragen, en de ruiloperaties, vermeld in artikel 126, §2, vierde lid, van voormeld decreet, doorvoeren.”.

HOOFDSTUK 8

Wijziging van de bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen

Artikel 7.2.34

§1. In de bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen wordt de eerste gebiedsspecifieke typebepaling voor de “Categorie van gebiedsaanduiding 1: Wonen” evenals de bijhorende toelichting vervangen door twee gebiedsspecifieke typebepalingen, die luiden als volgt:

“Gebiedsspecifieke typebepaling

In dit gebied kan een vergunning voor: 1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten; 2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden; 3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden; 4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan; pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een sociaal woonaanbod verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan: a) hetzij ten minste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen; b) hetzij ten minste twintig en ten hoogste vijftientwintig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen. Opmerking. Er kan een objectief worden vastgesteld dat lager ligt dan de minimale objectieven, vermeld in de eerste alinea, a) respectievelijk b), indien dat gemotiveerd wordt vanuit het bestaande en geplande sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het nieuwe woongebied. Dergelijke afwijking heeft nooit voor gevolg dat een objectief wordt vastgesteld dat lager ligt dan de helft van de minimale objectieven, vermeld in de eerste alinea, a) respectievelijk b).	Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage” sociaal wonen” te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd. Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB). Om die reden moeten de gehanteerde begrippen gelezen worden in de zin die het DGPB daaraan geeft. Meer bepaald moet worden verstaan onder: 1° sociaal woonaanbod: het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden: a) zij zijn volledig onderhevig aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode; b) zij worden bestemd tot hoofdverblijfplaats, respectievelijk tot oprichting van een woning die tot hoofdverblijfplaats zal worden bestemd; 2° Vlaamse besturen: a) de Vlaamse ministeries, agentschappen en openbare instellingen; b) de Vlaamse provincies, gemeenten en districten; c) de Vlaamse gemeentelijke en provinciale extern verzelfstandigde agentschappen; d) de Vlaamse verenigingen van provincies en gemeenten, vermeld in de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales, en de samenwerkingsvormen, vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking; e) de Vlaamse openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de verenigingen, vermeld in hoofdstuk 12 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn;
--	---

f) de polders, vermeld in de wet van 3 juni 1957 betreffende de polders, en de wateringen, vermeld in de wet van 5 juni 1956 betreffende de wateringen;

g) de Vlaamse kerkfabrieken en de instellingen die belast zijn met het beheer van de temporaliën van de erkende erediensten;

3° Vlaamse semipublieke rechtspersonen: rechtspersonen die niet behoren tot de Vlaamse besturen, doch met één of meer Vlaamse besturen een bijzondere band vertonen, doordat zij voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden:

a) hun werkzaamheden worden in hoofdzaak gefinancierd of gesubsidieerd door één of meer Vlaamse besturen;

b) hun werking is rechtstreeks of onrechtstreeks onderworpen aan enig toezicht in hoofde van een Vlaams bestuur middels één van de hiernavolgende regimes:

1) een administratief toezicht;

2) een toezicht op de aanwending van de werkingsmiddelen;

3) de aanwijzing, door een Vlaams bestuur, van ten minste de helft van de leden van de directie, van de raad van bestuur, of van de raad van toezicht.

Ingevolge het DGPB kan de gebiedsspecifieke typebepaling worden opgelegd via alle gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die een bestemmingswijziging naar woongebied doorvoeren, voor zover het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen.

Informatief kan worden gesteld dat de gebiedsspecifieke typebepaling ook in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen kan worden opgenomen, voor zover er sprake is van een omzetting van woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied, of van een zone die geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan en sorteert onder de categorie van gebiedsaanduiding “landbouw”, “bos”, “overig groen” of “reservaat en natuur”, of geordend wordt door een plan van aanleg en aangewezen is als landelijk gebied overeenkomstig het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Ook hier geldt de voorwaarde dat het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen.

	Voor alle planniveaus geldt de verplichting om de gebiedsspecifieke typebepaling op te nemen in gemeenten waar het bindend sociaal objectief nog niet is verwezenlijkt. Het bindend sociaal objectief is de gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt. (Artikel 4.1.2 DGPB). De gebiedsspecifieke typebepaling doet geen afbreuk aan strengere normen die bij of krachtens het DGPB of de Vlaamse Wooncode worden opgelegd aan Vlaamse besturen, Vlaamse semipublieke rechtspersonen en sociale woonorganisaties. De openbare besturen, vermeld in artikel 4.1.16, §3, 1° en 2°, van het DGPB kunnen steeds hogere normen nastreven dan deze die bij of krachtens de gebiedsspecifieke typebepaling worden opgelegd, ook indien zij daar niet toe zijn verplicht. Nota bene. Artikel 4.1.8 – 4.1.11 van het DGPB regelen de wijze waarop verkavelings- en bouwprojecten buiten de gevallen als vermeld in deze gebiedsspecifieke typebepaling kunnen of moeten worden onderworpen aan lasten met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.
--	--

Gebiedsspecifieke typebepaling

In dit gebied kan een vergunning voor: 1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten; 2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden; 3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden; 4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan; pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt van x procent.	Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage “bescheiden wonen” te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd. Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.2.4 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB). Om die reden moeten de gehanteerde begrippen gelezen worden in de zin die het DGPB daaraan geeft. Onder bescheiden woonaanbod moet worden begrepen: het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m², woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³, respectievelijk overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³. Het ruimtelijk uitvoeringsplan kan deze maximale oppervlakte- en volumenormen verder beperken. Ingevolge het DGPB kan de gebiedsspecifieke typebepaling worden opgelegd door middel van elk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het DGPB bepaalt dat een welomschreven percentage (zie de “opmerking” in de linkerkolom) moet worden
---	--

Opmerking. Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die een woongebied creëren met een oppervlakte van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen, bepalen steeds een percentage bescheiden wonen dat gelijk is aan veertig procent. Dat procentueel objectief kan ten hoogste worden verminderd tot tien procent, in zoverre dat wordt gemotiveerd vanuit het bestaande en geplande bescheiden en sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het geordende woongebied. Het procentueel objectief kan enkel verder worden verlaagd tot nul procent vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief verwezenlijkt is. Het bindend sociaal objectief is de gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt. (Artikel 4.1.2 DGPB). De bekendmaking van het gemeentelijk bericht geschiedt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.	opgelegd via gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die een bestemmingswijziging naar woongebied doorvoeren, voor zover het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen. Informatief kan worden gesteld dat dezelfde verplichting (met dezelfde modaliteiten) geldt in hoofde van provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, voor zover er sprake is van een omzetting van woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied, of van een zone die geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan en sorteert onder de categorie van gebiedsaanduiding “landbouw”, “bos”, “overig groen” of “reservaat en natuur”, of geordend wordt door een plan van aanleg en aangewezen is als landelijk gebied overeenkomstig het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Ook voor de provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen geldt de voorwaarde dat het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen. De openbare besturen, vermeld in artikel 4.2.5, §2, 1° en 2°, van het DGPB kunnen steeds hogere normen nastreven dan deze die middels ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg worden opgelegd, ook indien zij daar niet toe zijn verplicht. Nota bene. Artikelen 4.2.1 – 4.2.3 van het DGPB regelen de wijze waarop verkavelings- en bouwprojecten buiten de gevallen als vermeld in deze gebiedsspecifieke typebepaling kunnen of moeten worden onderworpen aan lasten met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.
--	--

De Vlaamse Regering is ertoe gemachtigd om de gebiedsspecifieke typebepalingen, vermeld in het eerste lid, aan te passen, in zoverre zulks genoodzaakt of toegelaten wordt door de bepalingen van boek 4, met inbegrip van alle latere wijzigingen van dat boek.

TITEL 3

Overgangsmaatregelen

HOOFDSTUK 1

Opmaak grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen

Artikel 7.3.1

§1. In het jaar 2009:

1° wordt een voorlopig grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen vastgesteld, met een tijdshorizon tot en met 31 december 2011;

2° worden een eerste visieontwikkeling op het grond- en pandenbeleid en een eerste omschrijving van grond- en pandenbeleidsinstrumenten geïntegreerd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bij de eerste gedeeltelijke herziening van dat structuurplan.

In de periode 2009-2011 kunnen provincies en gemeenten eveneens aspecten van hun grond- en pandenbeleid opnemen in hun ruimtelijk structuurplan, in zoverre dat in die periode gedeeltelijk wordt herzien.

§2. In het jaar 2012 wordt een definitief grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen vastgesteld, waarvan de tijdshorizon overeenstemt met deze van de algemene herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen in datzelfde jaar.

HOOFDSTUK 2

Opbouw leegstandsregister

Artikel 7.3.2

De gegevens als opgenomen in de lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen, vermeld in artikel 28, §1, eerste lid, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, worden overgedragen naar en opgenomen in het leegstandsregister. Voor wat betreft de gegevens die op basis van deze overdracht opgenomen worden in het leegstandsregister, is de procedure, vermeld in artikel 2.2.7 niet van toepassing. De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen aangaande de wijze van gegevensoverdracht.

Zolang deze overdracht en opname niet zijn gerealiseerd, wordt de lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen, voor de toepassing van dit decreet en van de Vlaamse Wooncode, beschouwd als leegstandsregister.

Het eerste en het tweede lid zijn van overeenkomstige toepassing op de gemeentelijke leegstandsregisters die in het jaar 2009 worden aangehouden in gemeenten die beschikken over een autonome leegstandsheffing.

Deze regeling kan echter nooit voor gevolg hebben dat een gebouw of woning vanaf 1 januari 2010 als leegstaand wordt beschouwd op grond van andere leegstandscriteria dan deze, vermeld in artikel 2.2.6.

HOOFDSTUK 3

Activeringsprojecten voor een doelgroepengericht woonbeleid

Artikel 7.3.3

§1. Tot en met het begrotingsjaar 2016 worden krachtens artikel 3.1.2, §2, tweede lid, ten minste oproepen gelanceerd voor activeringsprojecten die in hoofdzaak zijn gericht op:

1° enerzijds de renovatie van onroerende goederen die ten hoogste vier opeenvolgende jaren zijn opgenomen in één of meer van volgende registers, inventarissen of lijsten, gelijktijdig of consecutief:

a) het leegstandsregister;

b) de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, §1, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

c) de lijsten van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen, vermeld in artikel 28, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;

2° anderzijds de terbeschikkingstelling van de gerenoveerde onroerende goederen voor de creatie van een sociaal of bescheiden woonaanbod.

§2. In de aanvragen op basis van de oproepen, vermeld in §1, moet worden aangetoond dat de projectorganisatoren niet aan de oorzaak liggen van de opname van de onroerende goederen in het leegstandsregister, de inventaris, vermeld in §1, 1°, b), of de lijsten, vermeld in §1, 1°, c).

Daartoe wordt ten minste een verklaring op eer opgenomen, waarin wordt gesteld dat geen van de pro-

jectorganisatoren langer dan een door de Vlaamse Regering te bepalen maximumtermijn eigenaar is van de betrokken onroerende goederen.

Voor de toepassing van deze bepaling worden volgende natuurlijke of rechtspersonen niet als nieuwe eigenaar beschouwd:

- 1° een vennootschap waarover de vroegere eigenaar de controle, vermeld in artikel 5 van het Wetboek van Vennootschappen, uitoefent;
- 2° bloed- en aanverwanten van de vroegere eigenaar tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht door erfopvolging of testament.

HOOFDSTUK 4

Invoering activeringsheffing

Artikel 7.3.4

De gemeentelijke belastingreglementen die op de dag vóór de inwerkingtreding van dit decreet uitvoering gaven aan het op dat ogenblik geldende artikel 143 van het decreet Ruimtelijke Ordening, blijven onderworpen aan dat decreetartikel, en dit voor de vooropgestelde duur van het reglement.

HOOFDSTUK 5

Invoering gemeentelijke leegstandsheffing

Artikel 7.3.5

De gewestelijke of gemeentelijke heffingen op leegstaande gebouwen of woningen waarvoor het kohier uiterlijk op 31 december 2009 uitvoerbaar is verklaard, worden afgehandeld overeenkomstig de decretale of reglementaire bepalingen overeenkomstig dewelke deze heffingen zijn vastgesteld.

Hetzelfde geldt ten aanzien van de gemeentelijke opcentiemen die op de gewestelijke heffing, vermeld in het eerste lid, worden geheven.

HOOFDSTUK 6

Nulmeting en bindend sociaal objectief

Artikel 7.3.6

In afwijking van artikel 4.1.1, tweede lid, wordt de eerste nulmeting op het vlak van het bestaande sociaal woonaanbod, toegevoegd als bijlage bij dit decreet, bekrachtigd. De resultaten van deze nulmeting gelden voor de periode vanaf 2009 tot en met 31 december 2020.

Artikel 7.3.7

In afwijking van artikel 4.1.2, §1, gelden de eerste bindende sociale objectieven voor de periode vanaf de inwerkingtreding van dit decreet tot en met 31 december 2020, met dien verstande dat zij desgevallend worden bijgesteld in functie van de toepassing van artikel 4.1.4, §1, tweede lid, artikel 4.1.5, §1, derde lid, of artikel 4.1.6, §1, derde lid, van dit decreet, en/of van artikel 22/1, §1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode.

Artikel 7.3.8

In 2012 omvatten de bij het Vlaams Parlement in te dienen beleidsbrieven over het beleidsdomein “ruimtelijke ordening, woonbeleid en onroerend erfgoed” een voortgangsrapportering over de aard en de intensiteit van de lopende en geplande gemeentelijke processen die het bindend sociaal objectief bewerkstelligen.

HOOFDSTUK 7

Normen sociaal en bescheiden woonaanbod

Artikel 7.3.9

De eerste gemeentelijke berekening van de gezamenlijke oppervlakte van de onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen

en Vlaamse semipublieke rechtspersonen gebeurt in afwijking van artikel 4.1.7, eerste lid, in de maand volgend op de kalendermaand waarin dit decreet in werking treedt. De resultaten gelden tot en met 31 december 2020.

Artikel 7.3.10

Artikelen 4.1.12 en 4.1.13 gelden ten aanzien van alle ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg die voorlopig worden vastgesteld of aangenomen vanaf de inwerkingtreding van dit decreet.

Artikel 7.3.11

De bij dit decreet bepaalde verplichtingen om sociale lasten en lasten inzake de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod te verbinden aan specifieke stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen, gelden ten aanzien van alle betrokken vergunningsaanvragen die vanaf de inwerkingtreding van dit decreet in eerste administratieve aanleg worden ingediend. De datum van indiening is de datum waarop de aanvraag regelmatig bij het vergunningverlenende bestuursorgaan wordt betekend. De herindiening van een eerder niet ontvankelijk en /of niet volledig verklaard dossier wordt beschouwd als een nieuwe aanvraag.

Ten aanzien van aanvragen voor verkavelingswijzigingen die vanaf de inwerkingtreding van dit decreet in eerste administratieve aanleg worden ingediend, geldt het eerste lid enkel indien de verkavelingswijziging leidt tot een uitbreiding van het project, wat betreft het aantal loten en/of de grondoppervlakte, die voor gevolg heeft dat het nog niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4.1.8, eerste lid, voldoet. De omvang van de sociale last wordt berekend op basis van dat nog niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte.

Artikel 7.3.12

Bij het opleggen van een sociale last of een last met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod wordt geen rekening gehouden met

gronden waarbij voldaan is aan alle volgende voorwaarden:

- 1° de onderhandse akte betreffende de aankoop van de gronden heeft vaste datum gekregen in de periode vanaf 1 januari 2003 tot en met de dag voorafgaand aan de indiening van het ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid bij het Vlaams Parlement;
- 2° de gronden zijn op het ogenblik van de ondertekening van de onderhandse akte gelegen in woongebied;
- 3° uiterlijk op de dag voorafgaand aan de indiening van het ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid bij het Vlaams Parlement heeft een financiële transactie tussen koper en verkoper plaatsgevonden, inzonderheid de betaling van een voorschot.

Indien het gaat om een aankoop onder opschortende voorwaarde geldt naast de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, de bijkomende eis dat de termijn tussen de ondertekening van de akte en de uiterste realisatiedatum van de voorwaarde ten hoogste twee jaar bedraagt.

De bewijslast rust op de aanvrager van de stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning.

Artikel 7.3.13

Gemeentelijke reglementen en verordeningen die op de dag vóór de inwerkingtreding van dit decreet reeds normen omvatten aangaande de creatie van een sociaal of een bescheiden woonaanbod, kunnen ongewijzigd en desgevallend in afwijking van artikelen 4.1.8 en 4.2.1 worden aangehouden, uiterlijk tot 30 juni 2013.

HOOFDSTUK 8

Invoering compensaties voor kapitaalschade

Artikel 7.3.14

De compensaties voor kapitaalschade, vermeld in boek 6, kunnen worden toegekend naar aanleiding

van ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg die vanaf 1 januari 2008 definitief zijn vastgesteld of aangenomen.

De kapitaalschadecommissies, vermeld in artikel 6.1.1, stellen bij prioriteit een kapitaalschaderapport op omtrent de in 2008 definitief vastgestelde of aangenomen ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg.

Voor wat betreft kapitaalschade uit in 2008 definitief vastgestelde of aangenomen ruimtelijke uitvoeringsplannen of plannen van aanleg neemt de krachtens artikel 6.2.12 vastgestelde aanvraagtermijn slechts een aanvang vanaf de inwerkingtreding van dit decreet.

HOOFDSTUK 9

Ondersteuning van de implementatie van dit decreet

Artikel 7.3.15

De Vlaamse Regering bepaalt binnen de beschikbare begrotingskredieten de wijze waarop de gemeenten door middel van de toekenning van financiële, personele of materiële middelen ondersteund worden bij de implementatie van dit decreet.

TITEL 4

Opdracht tot codificatie

Artikel 7.4.1

De Vlaamse Regering brengt de bepalingen van dit decreet en volgende wetten en decreten, in zoverre zij betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid, onder in een Vlaamse codex grond- en pandenbeleid:

- 1° de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet;
- 2° de wet van 12 juli 1976 houdende bijzondere maatregelen inzake ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet bij de uitvoering van grote infrastructuurwerken;

3° de wet van 10 januari 1978 houdende bijzondere maatregelen inzake ruilverkaveling van landeigendommen in der minne;

4° de wet van 27 april 1978 inzake ruil van ongebouwde landeigendommen en bossen;

5° het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

6° afdeling 2 van hoofdstuk VIII van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;

7° het decreet van 21 december 1998 houdende de oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij;

8° het decreet van 27 juni 2003 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2003;

9° het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen.

De Vlaamse Regering neemt daarbij de wijzigingen in acht die in bedoelde wetten en decreten uitdrukkelijk of stilzwijgend zijn of worden aangebracht tot aan het tijdstip van de codificatie.

In functie van de opdracht tot codificatie kan de Vlaamse Regering:

- 1° de volgorde en de nummering van de te codificeren bepalingen veranderen en in het algemeen de teksten naar de vorm wijzigen;
- 2° de verwijzingen die voorkomen in de te codificeren bepalingen, met de nieuwe nummering overeenbrengen;
- 3° zonder afbreuk te doen aan de beginselen die in de te codificeren bepalingen vervat zijn, de redactie ervan wijzigen teneinde eenheid in de terminologie te brengen, de bepalingen onderling te doen overeenstemmen en ze in overeenstemming te brengen met de actuele stand van de regelgeving;
- 4° in de bepalingen die niet in de codificatie zijn opgenomen, de verwijzingen naar de gecodificeerde bepalingen aanpassen.

TITEL 5

Inwerkingtredingsbepaling

Artikel 7.5.1

Dit decreet treedt in werking op 1 september 2009, met uitzondering van:

- 1° artikelen 2.2.6 tot 2.2.9, artikelen 3.2.17 tot 3.2.29 en artikelen 7.2.5 tot 7.2.15, die in werking treden op 1 januari 2010;
- 2° artikel 2.2.5 en artikel 2.2.10, die in werking treden op een door de Vlaamse Regering bepaalde datum.

Indien de reglementaire normen die gelden in hoofde van sociale huisvestingsmaatschappijen op de algemene inwerkingtredingsdatum, vermeld in het eerste lid, nog niet in werking zijn getreden, zullen artikel 4.1.15, artikel 4.1.17, 1°, artikelen 4.1.20 tot 4.1.24, en artikel 7.2.22 eerst gevolg hebben vanaf de inwerkingtreding van het besluit dat voormelde reglementaire normen vaststelt.

BIJLAGE

bij het ontwerp van decreet

gemeente	sociale koopwoningen 31/12/2007	Soc Kavel 31/12/2007	sociale huurwoningen (SHM) 31/12/2007	sociale huurwoningen (SVK) 31/12/2007	nulmeting absolute cijfers	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel sociaal woonaanbod
AALST	47	1	1 322	0	1 370	35 082	3.77%	0.14%	3.91%
AALTER	27	0	163	9	199	7 474	2.30%	0.36%	2.66%
AARSCHOT	17	0	342	13	372	12 344	2.88%	0.14%	3.01%
AARTSELAAR	0	0	3	0	3	5 738	0.05%	0.00%	0.05%
AFFLIGEM	0	0	76	2	78	4 855	1.61%	0.00%	1.61%
ALKEN	46	0	92	4	142	4 329	2.22%	1.06%	3.28%
ALVERINGEM	20	0	50	4	74	1 930	2.80%	1.04%	3.83%
ANTWERPEN	144	0	22 465	271	22 880	224 470	10.13%	0.06%	10.19%
ANZEGEM	60	0	162	1	223	5 492	2.97%	1.09%	4.06%
ARDOOIE	0	0	160	1	161	3 629	4.44%	0.00%	4.44%
ARENDONK	0	0	204	0	204	4 868	4.19%	0.00%	4.19%
AS	0	0	142	1	143	2 997	4.77%	0.00%	4.77%
ASSE	8	1	365	12	386	12 398	3.04%	0.07%	3.11%
ASSENEDE	17	17	113	7	154	5 639	2.13%	0.60%	2.73%
AVELGEM	23	0	319	12	354	3 970	8.34%	0.58%	8.92%
BAARLE-HERTOG	0	0	99	0	99	992	9.98%	0.00%	9.98%
BALEN	26	1	91	8	126	8 347	1.19%	0.32%	1.51%
BEERNEM	53	0	122	1	176	5 717	2.15%	0.93%	3.08%
BEERSE	54	0	319	2	375	6 365	5.04%	0.85%	5.89%
BEERSEL	17	0	347	4	368	9 207	3.81%	0.18%	4.00%
BEGIJNENDIJK	27	0	0	0	27	3 811	0.00%	0.71%	0.71%
BEKKEVOORT	0	0	18	4	22	2 312	0.95%	0.00%	0.95%
BERINGEN	173	0	1 129	15	1 317	15 852	7.22%	1.09%	8.31%
BERLAAR	0	0	84	11	95	4 296	2.21%	0.00%	2.21%
BERLARE	10	0	318	19	347	5 945	5.67%	0.17%	5.84%
BERTEM	0	0	172	0	172	3 612	4.76%	0.00%	4.76%

gemeente	sociale koopwoningen 31/12/2007	Soc Kavel 31/12/2007	sociale huurwoningen (SHM) 31/12/2007	sociale huurwoningen (SVK) 31/12/2007	nulmeting absolute cijfers	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel sociaal woonaanbod
BEVER	0	2	5	4	11	821	1.10%	0.24%	1.34%
BEVEREN	150	0	1 210	12	1 372	18 697	6.54%	0.80%	7.34%
BIERBEEK	0	0	5	0	5	3 490	0.14%	0.00%	0.14%
BILZEN	43	5	546	0	594	11 865	4.60%	0.40%	5.01%
BLANKENBERGE	0	21	518	1	540	9 267	5.60%	0.23%	5.83%
BOCHOLT	135	8	144	9	296	4 826	3.17%	2.96%	6.13%
BOECHOUT	23	0	78	0	101	4 689	1.66%	0.49%	2.15%
BONHEIDEN	10	0	78	5	93	5 642	1.47%	0.18%	1.65%
BOOM	7	0	851	0	858	7 150	11.90%	0.10%	12.00%
BOORTMEERBEEK	0	1	10	0	11	4 582	0.22%	0.02%	0.24%
BORGLOON	22	0	87	7	116	4 164	2.26%	0.53%	2.79%
BORNEM	171	0	679	2	852	8 250	8.25%	2.07%	10.33%
BORSBEEK	0	0	20	0	20	4 533	0.44%	0.00%	0.44%
BOUTERSEM	14	1	18	0	33	2 879	0.63%	0.52%	1.15%
BRAKEL	38	0	97	0	135	5 690	1.70%	0.67%	2.37%
BRASSCHAAT	101	0	246	36	383	15 359	1.84%	0.66%	2.49%
BRECHT	0	0	253	5	258	10 412	2.48%	0.00%	2.48%
BREDENE	88	0	307	44	439	6 590	5.33%	1.34%	6.66%
BREE	63	2	240	0	305	5 898	4.07%	1.10%	5.17%
BRUGGE	94	11	3 230	218	3 553	51 767	6.66%	0.20%	6.86%
BUGGENHOUT	12	0	107	21	140	5 705	2.24%	0.21%	2.45%
DAMME	41	1	104	0	146	4 217	2.47%	1.00%	3.46%
DE HAAN	0	7	135	0	142	5 770	2.34%	0.12%	2.46%
DE PANNE	0	0	196	30	226	4 974	4.54%	0.00%	4.54%
DE PINTE	0	0	0	2	2	3 988	0.05%	0.00%	0.05%
DEERLIJK	41	0	193	11	245	4 545	4.49%	0.90%	5.39%
DEINZE	53	0	203	0	256	11 918	1.70%	0.44%	2.15%
DENDERLEEUEW	106	0	327	0	433	7 513	4.35%	1.41%	5.76%
DENDERMONDE	143	10	1 749	32	1 934	18 736	9.51%	0.82%	10.32%
DENTERGEM	0	0	149	2	151	3 129	4.83%	0.00%	4.83%

gemeente	sociale koopwoningen 31/12/2007	Soc Kavel 31/12/2007	sociale huurwoningen (SHM) 31/12/2007	sociale huurwoningen (SVK) 31/12/2007	nulmeting absolute cijfers	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel sociaal woonaanbod
DESSEL	46	0	118	0	164	3 567	3.31%	1.29%	4.60%
DESTELBERGEN	105	0	51	30	186	7 135	1.14%	1.47%	2.61%
DIEPENBEEK	124	0	171	0	295	7 141	2.39%	1.74%	4.13%
DIEST	29	0	614	16	659	9 745	6.46%	0.30%	6.76%
DIKSMUIDE	80	0	266	35	381	6 487	4.64%	1.23%	5.87%
DILBEEK	140	0	631	22	793	16 145	4.04%	0.87%	4.91%
DILSEN-STOKKEM	84	0	678	4	766	7 415	9.20%	1.13%	10.33%
DROGENBOS	0	0	110	0	110	2 053	5.36%	0.00%	5.36%
DUFFEL	0	1	677	10	688	6 627	10.37%	0.02%	10.38%
EDEGEM	0	0	312	0	312	9 145	3.41%	0.00%	3.41%
EEKLO	29	28	692	43	792	8 937	8.22%	0.64%	8.86%
ERPE-MERE	62	0	210	0	272	7 900	2.66%	0.78%	3.44%
ESSEN	37	0	154	43	234	6 721	2.93%	0.55%	3.48%
EVERGEM	73	0	342	2	417	13 010	2.64%	0.56%	3.21%
GALMAARDEN	3	0	58	1	62	3 257	1.81%	0.09%	1.90%
GAVERE	27	0	70	24	121	4 839	1.94%	0.56%	2.50%
GEEL	35	0	667	34	736	14 820	4.73%	0.24%	4.97%
GEETBETS	0	0	0	7	7	2 352	0.30%	0.00%	0.30%
GENK	105	0	3 233	9	3 347	24 080	13.46%	0.44%	13.90%
GENT	211	0	12 422	232	12 865	113 847	11.11%	0.19%	11.30%
GERAARDSBERGEN	21	0	311	0	332	13 326	2.33%	0.16%	2.49%
GINGELOM	80	0	88	11	179	3 160	3.13%	2.53%	5.66%
GISTEL	127	14	221	8	370	4 596	4.98%	3.07%	8.05%
GLABBEK	0	0	0	3	3	2 004	0.15%	0.00%	0.15%
GOOIK	0	0	49	1	50	3 426	1.46%	0.00%	1.46%
GRIMBERGEN	16	0	398	15	429	14 702	2.81%	0.11%	2.92%
GROBBENDONK	33	0	69	6	108	4 260	1.76%	0.77%	2.54%
HAACHT	0	0	191	0	191	5 417	3.53%	0.00%	3.53%
HAALTERT	24	0	110	0	134	7 308	1.51%	0.33%	1.83%
HALEN	7	0	121	0	128	3 578	3.38%	0.20%	3.58%

gemeente	sociale koopwoningen 31/12/2007	Soc Kavel 31/12/2007	sociale huurwoningen (SHM) 31/12/2007	sociale huurwoningen (SVK) 31/12/2007	nulmeting absolute cijfers	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel sociaal woonaanbod
HALLE	0	1	964	63	1 028	15 008	6.84%	0.01%	6.85%
HAM	73	12	201	1	287	3 963	5.10%	2.14%	7.24%
HAMME	9	15	1 122	21	1 167	9 572	11.94%	0.25%	12.19%
HAMONT-ACHEL	9	0	223	11	243	5 462	4.28%	0.16%	4.45%
HARELBEKE	28	0	602	25	655	11 008	5.70%	0.25%	5.95%
HASSELT	122	0	1 393	5	1 520	31 711	4.41%	0.38%	4.79%
HECHTEL-EKSEL	33	0	129	15	177	4 519	3.19%	0.73%	3.92%
HEERS	10	0	26	8	44	2 783	1.22%	0.36%	1.58%
HEIST-OP-DEN-BERG	79	0	1 127	21	1 227	16 221	7.08%	0.49%	7.56%
HEMIKSEM	0	0	182	0	182	4 197	4.34%	0.00%	4.34%
HERENT	12	0	344	6	362	7 567	4.63%	0.16%	4.78%
HERENTALS	211	0	812	0	1 023	11 237	7.23%	1.88%	9.10%
HERENTHOUT	47	0	301	2	350	3 517	8.62%	1.34%	9.95%
HERK-DE-STAD	62	0	118	0	180	4 748	2.49%	1.31%	3.79%
HERNE	0	0	0	3	3	2 515	0.12%	0.00%	0.12%
HERSELT	73	0	212	0	285	5 751	3.69%	1.27%	4.96%
HERSTAPPE	0	0	0	0	0	34	0.00%	0.00%	0.00%
HERZELE	0	0	93	37	130	6 906	1.88%	0.00%	1.88%
HEUSDEN-ZOLDER	151	0	798	28	977	11 543	7.16%	1.31%	8.46%
HEUVELLAND	19	22	125	2	168	3 236	3.92%	1.27%	5.19%
HOEGAARDEN	48	0	0	0	48	2 524	0.00%	1.90%	1.90%
HOEILAART	3	0	170	2	175	4 160	4.13%	0.07%	4.21%
HOESELT	0	0	173	0	173	3 708	4.67%	0.00%	4.67%
HOLSBEK	0	0	13	1	14	3 564	0.39%	0.00%	0.39%
HOOGLEDE	24	0	79	10	113	3 783	2.35%	0.63%	2.99%
HOOGSTRATEN	34	0	248	0	282	7 461	3.32%	0.46%	3.78%
HOREBEKE	0	0	0	0	0	749	0.00%	0.00%	0.00%
HOUTHALEN-									
HELCHTEREN	210	0	846	18	1 074	10 839	7.97%	1.94%	9.91%
HOUTHULST	6	12	91	7	116	3 653	2.68%	0.49%	3.18%

gemeente	sociale koopwoningen 31/12/2007	Soc Kavel 31/12/2007	sociale huurwoningen (SHM) 31/12/2007	sociale huurwoningen (SVK) 31/12/2007	ruimte absolute cijfers	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel sociaal woonaanbod
HOVE	0	0	66	0	66	3 135	2.11%	0.00%	2.11%
HULDENBERG	0	0	66	0	66	3 566	1.85%	0.00%	1.85%
HULSHOUT	12	0	243	0	255	3 951	6.15%	0.30%	6.45%
ICHTEGEM	65	1	176	40	282	5 490	3.93%	1.20%	5.14%
IEPER	37	26	1 080	49	1 192	14 511	7.78%	0.43%	8.21%
INGELMUNSTER	0	0	95	1	96	4 283	2.24%	0.00%	2.24%
IZEGEM	18	0	321	54	393	11 290	3.32%	0.16%	3.48%
JABBEKE	50	1	61	1	113	5 249	1.18%	0.97%	2.15%
KALMTHOUT	89	0	29	0	118	6 775	0.43%	1.31%	1.74%
KAMPENHOUT	32	0	21	0	53	4 293	0.49%	0.75%	1.23%
KAPellen	0	0	35	0	35	10 629	0.33%	0.00%	0.33%
KAPELLE-OP-DEN-BOS	9	1	197	0	207	3 616	5.45%	0.28%	5.72%
KAPRIJKE	8	13	43	3	67	2 464	1.87%	0.85%	2.72%
KASTERLEE	0	0	310	0	310	6 948	4.46%	0.00%	4.46%
KEERBERGEN	0	4	48	10	62	4 864	1.19%	0.08%	1.27%
KINROOI	4	2	302	0	308	4 520	6.68%	0.13%	6.81%
KLUISBERGEN	0	0	79	2	81	2 556	3.17%	0.00%	3.17%
KNESSELARE	0	0	140	5	145	3 330	4.35%	0.00%	4.35%
KNOKKE-HEIST	30	0	267	31	328	16 474	1.81%	0.18%	1.99%
KOEKELARE	39	0	53	9	101	3 428	1.81%	1.14%	2.95%
KOKSIJDE	34	0	338	28	400	10 360	3.53%	0.33%	3.86%
KONTICH	0	0	160	0	160	7 978	2.01%	0.00%	2.01%
KORTENMARK	0	0	138	14	152	4 785	3.18%	0.00%	3.18%
KORTENAKEN	0	0	0	15	15	3 036	0.49%	0.00%	0.49%
KORTENBERG	18	0	210	0	228	7 639	2.75%	0.24%	2.98%
KORTESSEM	50	0	214	0	264	3 159	6.77%	1.58%	8.36%
KORTRIJK	208	0	2 359	317	2 884	32 057	8.35%	0.65%	9.00%
KRAAINEM	3	0	126	0	129	5 092	2.47%	0.06%	2.53%
KRUIBEKE	14	0	510	5	529	6 278	8.20%	0.22%	8.43%
KRUISHOUTEM	48	0	0	0	48	3 098	0.00%	1.55%	1.55%

gemeente	sociale koopwoningen 31/12/2007	Soc Kavel 31/12/2007	sociale huurwoningen (SHM) 31/12/2007	sociale huurwoningen (SVK) 31/12/2007	nulmeting absolute cijfers	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel sociaal woonaanbod
KUURNE	0	0	444	0	444	5 188	8,56%	0,00%	8,56%
LAAKDAL	15	0	428	4	447	6 142	7,03%	0,24%	7,28%
LAARNE	14	0	122	10	146	4 860	2,72%	0,29%	3,00%
LANAKEN	89	0	259	10	358	10 247	2,63%	0,87%	3,49%
LANDEN	13	1	457	0	471	6 309	7,24%	0,22%	7,47%
LANGEMARK- POELKAPELLE	13	0	133	4	150	3 041	4,51%	0,43%	4,93%
LEBBEKE	53	0	138	0	191	7 379	1,87%	0,72%	2,59%
LEDE	0	0	195	0	195	7 279	2,68%	0,00%	2,68%
LEDEGEM	0	0	146	6	152	3 687	4,12%	0,00%	4,12%
LENDELEDE	12	0	81	0	93	2 192	3,70%	0,55%	4,24%
LENNIK	51	0	0	7	58	3 444	0,20%	1,48%	1,68%
LEOPOLDSBURG	137	2	280	18	437	6 083	4,90%	2,29%	7,18%
LEUVEN	98	0	3 385	79	3 562	45 350	7,64%	0,22%	7,85%
LICHTERVELDE	8	12	116	3	139	3 377	3,52%	0,59%	4,12%
LIEDEKERKE	48	1	2	1	52	4 977	0,06%	0,98%	1,04%
LIER	0	0	821	25	846	14 554	5,81%	0,00%	5,81%
LIERDE	0	0	94	0	94	2 561	3,67%	0,00%	3,67%
LILLE	0	1	171	1	173	6 102	2,82%	0,02%	2,84%
LINKEBEEK	0	0	0	0	0	1 923	0,00%	0,00%	0,00%
LINT	39	0	182	0	221	3 017	6,03%	1,29%	7,33%
LINTER	0	0	9	0	9	2 791	0,32%	0,00%	0,32%
LOCHRISTI	41	22	298	0	361	7 898	3,77%	0,80%	4,57%
LOKEREN	173	0	1 490	0	1 663	15 355	9,70%	1,13%	10,83%
LOMMEL	91	0	496	19	606	12 738	4,04%	0,71%	4,76%
LONDERZEEL	12	0	137	9	158	7 148	2,04%	0,17%	2,21%
LO-RENINGE	4	3	57	1	65	1 226	4,73%	0,57%	5,30%
LOVENDEGEM	0	0	78	0	78	3 796	2,05%	0,00%	2,05%
LUBBEK	58	0	9	4	71	5 223	0,25%	1,11%	1,36%
LUMMEN	131	0	182	19	332	5 488	3,66%	2,39%	6,05%

gemeente	31/12/2007 sociale koopwoningen	Soc Kavel 31/12/2007	31/12/2007 sociale huurwoningen (SHM)	31/12/2007 sociale huurwoningen (SVK)	nulmeting absolute cijfers	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel sociaal woonaanbod
MAARKEDAL	0	0	53	0	53	2 366	2.24%	0.00%	2.24%
MAASEIK	208	0	801	21	1 030	9 658	8.51%	2.15%	10.66%
MAASMECHELEN	100	0	1 425	67	1 592	14 082	10.60%	0.71%	11.31%
MACHELEN	0	0	259	0	259	5 295	4.89%	0.00%	4.89%
MALDEGEM	87	14	153	18	272	9 216	1.86%	1.10%	2.95%
MALLE	0	0	136	2	138	5 422	2.55%	0.00%	2.55%
MECHELEN	75	0	3 220	16	3 311	34 163	9.47%	0.22%	9.69%
MEERHOUT	76	0	88	5	169	3 880	2.40%	1.96%	4.36%
MEEUWEN-GRUITRODE	0	0	100	12	112	4 699	2.38%	0.00%	2.38%
MEISE	101	3	239	2	345	7 158	3.37%	1.45%	4.82%
MELLE	16	0	144	9	169	4 334	3.53%	0.37%	3.90%
MENEN	95	24	1 431	47	1 597	13 744	10.75%	0.87%	11.62%
MERCHTEM	0	3	106	0	109	6 212	1.71%	0.05%	1.75%
MERELBEKE	18	18	162	0	198	9 078	1.78%	0.40%	2.18%
MERKSPLAS	22	24	136	4	186	3 017	4.64%	1.52%	6.17%
MESEN	0	5	57	2	64	418	14.11%	1.20%	15.31%
MEULEBEKE	26	0	108	7	141	4 387	2.62%	0.59%	3.21%
MIDDELKERKE	67	0	136	25	228	8 885	1.81%	0.75%	2.57%
MOERBEKE	0	0	180	0	180	2 402	7.49%	0.00%	7.49%
MOL	11	0	586	17	614	13 824	4.36%	0.08%	4.44%
MOORSLEDE	0	0	171	1	172	4 321	3.98%	0.00%	3.98%
MORTSEL	0	0	242	2	244	10 675	2.29%	0.00%	2.29%
NAZARETH	8	0	54	9	71	4 265	1.48%	0.19%	1.66%
NEERPELT	84	0	237	10	331	6 392	3.86%	1.31%	5.18%
NEVELE	47	0	126	0	173	4 478	2.81%	1.05%	3.86%
NIEL	0	0	222	0	222	3 867	5.74%	0.00%	5.74%
NIEUWERKERKEN	32	0	37	0	69	2 649	1.40%	1.21%	2.60%
NIEUWPOORT	72	23	403	51	549	5 316	8.54%	1.79%	10.33%
NIJLEN	38	0	145	6	189	8 506	1.78%	0.45%	2.22%
NINOVE	42	0	754	21	817	15 238	5.09%	0.28%	5.36%

gemeente	31/12/2007 sociale koopwoningen	Soc Kavels 31/12/2007	31/12/2007 sociale huurwoningen (SHM)	31/12/2007 sociale huurwoningen (SVK)	absoluten cijfers	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel sociaal woonaanbod
OLEN	6	4	372	0	382	4 597	8,09%	0,22%	8,31%
OOSTENDE	120	0	2 775	97	2 992	35 108	8,18%	0,34%	8,52%
OOSTERZELE	47	1	76	2	126	5 076	1,54%	0,95%	2,48%
OOSTKAMP	89	4	392	5	490	8 823	4,50%	1,05%	5,55%
OOSTROZEBEKE	0	1	97	7	105	2 947	3,53%	0,03%	3,56%
OPGLABEEK	68	0	2	7	77	3 646	0,25%	1,87%	2,11%
OPWIJK	0	0	43	17	60	5 055	1,19%	0,00%	1,19%
OUDENAARDE	8	18	477	9	512	12 223	3,98%	0,21%	4,19%
OUDENBURG	44	0	22	9	75	3 598	0,86%	1,22%	2,08%
OUD-HEVERLEE	0	0	25	2	27	4 100	0,66%	0,00%	0,66%
OUD-TURNHOUT	38	0	62	1	101	4 869	1,29%	0,78%	2,07%
OVERIJSE	75	0	110	9	194	9 456	1,26%	0,79%	2,05%
OVERPELT	0	3	140	20	163	5 414	2,96%	0,06%	3,01%
PEER	125	11	181	12	329	6 063	3,18%	2,24%	5,43%
PEPINGEN	10	0	0	0	10	1 564	0,00%	0,64%	0,64%
PITTEM	0	12	141	3	156	2 522	5,71%	0,48%	6,19%
POPERINGE	51	3	385	12	451	7 873	5,04%	0,69%	5,73%
PUTTE	24	0	160	20	204	6 533	2,76%	0,37%	3,12%
PUURS	196	0	471	21	688	6 551	7,51%	2,99%	10,50%
RANST	0	0	0	3	3	7 009	0,04%	0,00%	0,04%
RAVELS	53	14	245	0	312	5 489	4,46%	1,22%	5,68%
RETIE	29	0	103	0	132	4 133	2,49%	0,70%	3,19%
RIEMST	55	12	29	0	96	6 377	0,45%	1,05%	1,51%
RIJKEVORSEL	0	8	199	5	212	4 221	4,83%	0,19%	5,02%
ROESELARE	114	0	1 306	35	1 455	23 950	5,60%	0,48%	6,08%
RONSE	48	0	599	31	678	10 267	6,14%	0,47%	6,60%
ROOSDAAL	0	0	112	10	122	4 203	2,90%	0,00%	2,90%
ROTSELAAR	7	1	74	0	82	6 001	1,23%	0,13%	1,37%
RUISELEDE	23	0	43	0	66	1 990	2,16%	1,16%	3,32%
RUMST	77	0	268	0	345	5 832	4,60%	1,32%	5,92%

gemeente	sociale koopwoningen 31/12/2007	Soc Kavel 31/12/2007	sociale huurwoningen (SHM) 31/12/2007	sociale huurwoningen (SVK) 31/12/2007	nulmeting absolute cijfers	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel sociaal woonaanbod
SCHELLE	0	0	437	0	437	3 236	13.50%	0.00%	13.50%
SCHERPENHEUVEL-									
ZICHEM	0	0	26	14	40	9 500	0.42%	0.00%	0.42%
SCHILDE	0	0	2	0	2	7 602	0.03%	0.00%	0.03%
SCHOTEN	0	0	211	3	214	13 780	1.55%	0.00%	1.55%
SINT-AMANDS	49	0	284	10	343	3 022	9.73%	1.62%	11.35%
SINT-GENESIUS-RODE	0	0	86	1	87	6 808	1.28%	0.00%	1.28%
SINT-GILLIS-WAAS	10	2	336	8	356	7 143	4.82%	0.17%	4.98%
SINT-KATELIJNE-WAVER	74	0	217	6	297	7 687	2.90%	0.96%	3.86%
SINT-LAUREINS	0	0	10	6	16	2 725	0.59%	0.00%	0.59%
SINT-LIEVENS-HOUTEM	16	0	8	2	26	3 879	0.26%	0.41%	0.67%
SINT-MARTENS-LATEM	0	1	32	0	33	3 359	0.95%	0.03%	0.98%
SINT-NIKLAAS	182	21	1 611	89	1 903	29 812	5.70%	0.68%	6.38%
SINT-PIETERS-LEEUEW	10	1	875	13	899	12 506	7.10%	0.09%	7.19%
SINT-TRUIDEN	171	0	1 168	36	1 375	16 548	7.28%	1.03%	8.31%
SPIERE-HELKIJN	16	0	143	3	162	823	17.74%	1.94%	19.68%
STABROEK	24	0	147	6	177	7 245	2.11%	0.33%	2.44%
STADEN	44	0	126	5	175	4 263	3.07%	1.03%	4.11%
STEENOKKERZEEL	0	0	127	2	129	4 374	2.95%	0.00%	2.95%
STEKENE	95	0	239	0	334	6 842	3.49%	1.39%	4.88%
TEMSE	9	0	1 189	0	1 198	11 044	10.77%	0.08%	10.85%
TERNAT	56	0	274	8	338	5 887	4.79%	0.95%	5.74%
TERVUREN	53	0	370	1	424	8 191	4.53%	0.65%	5.18%
TESSENDERLO	118	0	359	16	493	6 992	5.36%	1.69%	7.05%
TIELT	115	0	516	44	675	8 059	6.95%	1.43%	8.38%
TIELT-WINGE	0	0	44	27	71	4 060	1.75%	0.00%	1.75%
TIENEN	54	0	439	46	539	14 587	3.32%	0.37%	3.70%
TONGEREN	252	9	786	4	1 051	12 525	6.31%	2.08%	8.39%
TORHOUT	23	0	175	0	198	8 154	2.15%	0.28%	2.43%
TREMELO	75	0	110	40	225	5 550	2.70%	1.35%	4.05%

gemeente	sociale koopwoningen 31/12/2007	Soc Kavel 31/12/2007	sociale huurwoningen (SHM) 31/12/2007	sociale huurwoningen (SVK) 31/12/2007	nulmeting absolute cijfers	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel sociaal woonaanbod
TURNHOUT	113	0	1 243	62	1 418	17 984	7.26%	0.63%	7.88%
VEURNE	61	0	494	13	568	4 708	10.77%	1.30%	12.06%
VILVOORDE	0	0	1 681	23	1 704	15 663	10.88%	0.00%	10.88%
VLETEREN	0	0	70	3	73	1 384	5.27%	0.00%	5.27%
VOEREN	0	0	14	0	14	1 650	0.85%	0.00%	0.85%
VORSELAAR	7	0	115	0	122	2 966	3.88%	0.24%	4.11%
VOSSELAAR	4	0	85	1	90	3 920	2.19%	0.10%	2.30%
WAARSCHOOT	0	0	242	2	244	3 200	7.63%	0.00%	7.63%
WAASMUNSTER	22	0	245	0	267	4 096	5.98%	0.54%	6.52%
WACHTEBEKE	58	0	347	0	405	2 765	12.55%	2.10%	14.65%
WAREGEM	72	35	1 071	32	1 210	14 562	7.57%	0.73%	8.31%
WELLEN	40	0	54	0	94	2 862	1.89%	1.40%	3.28%
WEMMEL	2	0	20	0	22	6 244	0.32%	0.03%	0.35%
WERVIK	110	1	821	8	940	7 295	11.36%	1.52%	12.89%
WESTERLO	217	0	475	0	692	9 442	5.03%	2.30%	7.33%
WETTEREN	18	0	583	38	639	10 172	6.10%	0.18%	6.28%
WEVELGEM	9	14	689	27	739	12 362	5.79%	0.19%	5.98%
WEZEMBEEK-OPPEM	0	0	453	0	453	5 155	8.79%	0.00%	8.79%
WICHELEN	27	0	85	12	124	4 611	2.10%	0.59%	2.69%
WIELSBEKE	0	0	288	3	291	3 504	8.30%	0.00%	8.30%
WIJNEGEM	41	0	9	0	50	3 643	0.25%	1.13%	1.37%
WILLEBROEK	0	0	1 547	4	1 551	9 840	15.76%	0.00%	15.76%
WINGENE	15	0	97	4	116	5 278	1.91%	0.28%	2.20%
WOMMELGEM	0	0	7	0	7	4 854	0.14%	0.00%	0.14%
WORTEGEM-PETEGEM	0	0	17	0	17	2 342	0.73%	0.00%	0.73%
WUUSTWEZEL	53	0	412	10	475	7 140	5.91%	0.74%	6.65%
ZANDHOVEN	44	0	3	2	49	4 649	0.11%	0.95%	1.05%
ZAVENTEM	0	0	460	0	460	12 388	3.71%	0.00%	3.71%
ZEDELGEM	51	29	490	7	577	8 653	5.74%	0.92%	6.67%
ZELE	42	0	489	0	531	7 954	6.15%	0.53%	6.68%

gemeente	sociale koopwoningen 31/12/2007	Soc Kavel 31/12/2007	sociale huurwoningen (SHM) 31/12/2007	sociale huurwoningen (SVK) 31/12/2007	ruimte absolute cijfers	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel sociaal woonaanbod
ZELZATE	83	0	796	0	879	5 376	14.81%	1.54%	16.35%
ZEMST	38	9	222	8	277	8 463	2.72%	0.56%	3.27%
ZINGEM	0	0	62	0	62	2 792	2.22%	0.00%	2.22%
ZOERSEL	0	0	35	20	55	7 895	0.70%	0.00%	0.70%
ZOMERGEM	0	0	169	4	173	3 233	5.35%	0.00%	5.35%
ZONHOVEN	95	0	119	0	214	7 817	1.52%	1.22%	2.74%
ZONNEBEKE	0	0	216	2	218	4 670	4.67%	0.00%	4.67%
ZOTTEGEM	0	1	228	5	234	10 528	2.21%	0.01%	2.22%
ZOUTLEEUW	0	0	30	0	30	3 278	0.92%	0.00%	0.92%
ZUIENKERKE	0	6	49	0	55	1 091	4.49%	0.55%	5.04%
ZULTE	44	4	184	0	232	5 832	3.16%	0.82%	3.98%
ZUTENDAAL	0	0	67	7	74	2 701	2.74%	0.00%	2.74%
ZWALM	9	5	86	0	100	3 084	2.79%	0.45%	3.24%
ZWEVEGEM	35	35	956	2	1 028	9 580	10.00%	0.73%	10.73%
ZWIJNDRECHT	0	1	581	0	582	7 803	7.45%	0.01%	7.46%
totalen Vlaanderen	12 041	664	139 358	3 868	1 55 931	2 576 974	5.56%	0.49%	6.05%

Gezien om gevoegd te worden bij het decreet van [...] betreffende het grond- en pandenbeleid.