

Vlaams
Parlement

stuk **1334** (2011-2012) – Nr. 1
ingediend op 26 oktober 2011 (2011-2012)

Ontwerp van decreet

houdende wijziging van diverse bepalingen
van het decreet van 27 maart 2009
betreffende het grond- en pandenbeleid en
van diverse bepalingen van andere decreten
die betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid

INHOUD

Memorie van toelichting	3
Voorontwerp van decreet d.d. 21 januari 2011	19
Advies van de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening.....	33
Advies van de Vlaamse Woonraad	39
Voorontwerp van decreet d.d. 8 april 2011	49
Advies van de Raad van State	67
Ontwerp van decreet	77

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. ALGEMENE TOELICHTING

Met dit ontwerp van decreet wil de Vlaamse Regering het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna het decreet Grond- en Pandenbeleid, en een aantal bepalingen in andere decreten die betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid, aanpassen.

Naast het decreet Grond- en Pandenbeleid worden enkele wijzigingen aangebracht aan het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992 (hierna het Programmadecreet 1992), aan het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna de Vlaamse Wooncode) en aan de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 (hierna de Vlaamse Codex). Die wijzigingen hebben alle betrekking op het grond- en pandenbeleid, of zijn van invloed op het grond- en pandenbeleid.

II. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Hoofdstuk 1. Inleidende bepaling

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992

Artikel 2

Dit artikel beoogt de gelijkstelling van woningen die deel uitmaken van woonprojecten met sociaal karakter waarbij een sociale huisvestingsmaatschappij optreedt als initiatiefnemer – op het vlak van de registratierechten en de belasting op de toegevoegde waarde – met sociale woningen, gerealiseerd door die sociale huisvestingsmaatschappij.

Een woonproject met sociaal karakter is een project dat wordt opgezet om met financiële steun van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant in de provincie Vlaams-Brabant woningen of percelen beschikbaar te stellen tegen gunstige voorwaarden. Initiatiefnemer van zo'n woonproject met sociaal karakter kan niet enkel een sociale huisvestingsmaatschappij zijn, maar ook een gemeente, een intercommunale, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, de provincie Vlaams-Brabant of het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant zelf.

Een sociale huisvestingsmaatschappij die sociale woningen realiseert, geniet van het verlaagd btw-tarief van 6%. Een huurwoning die met middelen van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant gefinancierd wordt, wordt eveneens als sociale huurwoning beschouwd, zodat ook daar het verlaagd tarief geldt. Anders is de situatie bij koopwoningen die gerealiseerd worden met middelen van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant.

Wie een sociale woning, aangeboden door een sociale huisvestingsmaatschappij, aankoopt, geniet van het verlaagd tarief van de registratierechten van 1,50%. De koper wordt immers beschouwd als 'een persoon aan wie de door de Staat verleende aankooppremie ten goede komt' in de zin van artikel 52 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten. Als een gemeente, een intercommunale of het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen een sociale woning aanbieden, is het normaal tarief van de registratierechten van 10% van toepassing.

De gelijkstelling geldt zowel voor woningen die effectief gerealiseerd worden met financiële steun van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant als voor de zuiver sociale woningen in een zogenoemd ‘gemengd’ woonproject met sociaal karakter, met name een project waarbij een deel van de woningen gerealiseerd wordt met steun van het Investeringsfonds en het andere deel met eigen middelen of met Vlaamse middelen voorzien voor de financiering van de sociale huisvesting.

Hoofdstuk 3. Wijzigingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

Artikel 3

Dit artikel voegt een definitie van het begrip ‘landmeter-expert’ toe aan de begrippenlijst, zoals voorzien in artikel 2, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode. Een landmeter-expert wordt omschreven als een persoon die is ingeschreven op het tableau van de beoefenaars van het beroep van landmeter-expert (cf. wet van 11 mei 2003 tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert) en onderworpen is aan de plichtenleer (cf. KB van 15 december 2005 tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert).

Een en ander is het gevolg van het decreet van 10 december 2010 ‘houdende aanstelling van erkende landmeters door provincies, gemeenten en O.C.M.W.’s voor het opmaken van schattingsverslagen in het kader van onroerende verrichtingen die worden gesteld door de provincies, gemeenten en O.C.M.W.’s. Door dit parlementair initiatief kunnen lokale besturen voortaan landmeters-experten aanstellen voor het opstellen van schattingsverslagen in het kader van hun onroerende verrichtingen.

Via voorliggend ontwerp van decreet zullen de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen voor schattingen in het kader van het decretale kooprecht van de zittende huurder eveneens een beroep kunnen doen op de landmeter-expert. Zie de toelichting bij het ontworpen artikel 8. Eenzelfde redenering gaat op voor de schattingsverslagen die bij de uitvoering van sociale lasten en lasten bescheiden woonaanbod krachtens het decreet Grond- en Pandenbeleid moeten worden opgemaakt. Zie de toelichting bij het ontworpen artikel 9, 4°, en bij de ontworpen artikelen 34, 38 en 39.

Artikel 4

Met dit artikel worden de gewestelijke macro-doelstellingen voor de verwezenlijking van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen in artikel 22bis van de Vlaamse Wooncode opgetrokken, alsook het globale gewestelijk objectief voor de uitbreiding van het bestaande sociaal woonaanbod. Deze maatregel is het gevolg van de gelijkstelling van woningen die gefinancierd worden door het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant met een sociaal woonaanbod en van het optrekken van de provinciale objectieven voor sociale huurwoningen en sociale koopwoningen in de provincie Vlaams-Brabant. Zie de toelichting bij het ontworpen artikel 9, 11°, en bij de ontworpen artikelen 26 en 27. Naar analogie met de voorgestelde verhogingen wordt ook het aandeel sociale koopwoningen in het macro-objectief voor sociale koopwoningen dat verwezenlijkt dient te worden door de klassieke (publieke) initiatiefnemers opgetrokken met het aanvullende provinciale objectief voor sociale koopwoningen in de provincie Vlaams-Brabant.

Daarnaast wordt voorgesteld de voortgangstoets over de implementatie van de bindende sociale objectieven van de gemeenten, die momenteel enkel in 2012 moet worden uitgevoerd, tweejaarlijks te organiseren. Op die manier kan de Vlaamse Regering de voortgang van de verwezenlijking van de gewestelijke macro-doelstellingen van naderbij opvolgen.

Artikel 5

Met dit artikel wordt het mogelijk gemaakt dat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) grondbeleidsmaatregelen kan uitvoeren die noodzakelijk worden geacht om in door de Vlaamse Regering te bepalen gebieden een hoogwaardige woonkwaliteit te behouden of te bevorderen.

De regionale afbakening van de beoogde gebieden gebeurt door de Vlaamse Regering, al staat het vast dat het gaat om gemeenten/regio's met hoge en sterk stijgende bouwgrondprijzen.

Gevolg gevend aan de vraag van de Raad van State naar een verduidelijking van de draagwijdte van de bij deze bepaling aan de Vlaamse Regering verleende delegatie, wordt in het ontworpen artikel gesteld dat de Vlaamse Regering een nadere omschrijving zal vastleggen van het begrip “grondbeleidsmaatregelendie noodzakelijk worden geacht om een hoogwaardige woonkwaliteit te behouden of te bevorderen”.

Artikel 6

Via de wijziging van artikel 34, §1, van de Vlaamse Wooncode kan de VMSW in het kader van haar nieuwe decretale opdracht met betrekking tot het uitvoeren van grondbeleidsmaatregelen (zie daarvoor de toelichting bij het ontworpen artikel 5) zakelijke rechten vestigen en afstaan op onroerende goederen die nodig zijn met het oog op de verwezenlijking van projecten die een vermenging realiseren van enerzijds een sociaal woonaanbod (sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en/of sociale kavels) en anderzijds een van de volgende categorieën:

- woningen of kavels die gefinancierd worden met middelen van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant;
- een bescheiden woonaanbod;
- studentenhuisvesting;
- zorgvoorzieningen;
- woningen van de privé-sector;
- functiegebonden gebouwen van publieke en semipublieke rechtspersonen (gemeenten, OCMW's, autonome gemeentebesturen, kerkfabrieken enzovoort).

De VMSW kan met datzelfde doel onroerende goederen huren en verhuren.

De Vlaamse Regering zal in een uitvoeringsbesluit een beoordelingskader vaststellen met kwalitatieve criteria voor de beoordeling van de opportuniteit van een grondaankoop, de vestiging van andere zakelijke rechten of een huur/verhuring. Ook de beslissingsmodaliteiten en de wijze van rapportering door de VMSW worden vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering.

In paragraaf 3 van datzelfde artikel 34 wordt onderhandse verkoop van onroerende goederen door de VMSW aan een initiatiefnemer van de onder paragraaf 1 bedoelde gemengde projecten mogelijk gemaakt.

Artikel 7

Door de wijziging van artikel 34 van de Vlaamse Wooncode (zie daarvoor de toelichting bij het ontworpen artikel 6) dient ook artikel 42 van de Vlaamse Wooncode aangepast te worden. De bepalingen met betrekking tot de onderhandse verkoop van onroerende goederen in het kader van de gemengde projecten gelden eveneens voor aankopen door sociale huisvestingsmaatschappijen.

Artikel 8

Dit artikel maakt het voor de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen mogelijk om in het kader van het decretale kooprecht van de zittende huurder, vastgesteld bij artikel 43 van de Vlaamse Wooncode, een beroep te doen op de erkende landmeters-experten. Op die manier kunnen de wachttijden bij het comité voor aankoop of de ontvanger van registratie en domeinen verminderd worden. Zie ook de toelichting bij het ontworpen artikel 3.

Hoofdstuk 4. Wijzigingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

Artikel 9

Dit artikel wijzigt een aantal begripsomschrijvingen, zoals opgenomen in artikel 1.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

In de eerste plaats worden de drie categorieën waaruit het bescheiden woonaanbod bestaat, duidelijker van elkaar onderscheiden. Voor de term ‘overige woningen’ met drie of meer slaapkamers wordt de volumenorm verhoogd met 50 m³ (zie punt 1° van de regeling die het voorwerp uitmaakt van dit voorontwerp).

De verwijzingen naar het decreet Ruimtelijke Ordening worden in artikel 1.2 en elders in het decreet Grond- en Pandenbeleid telkens vervangen door de overeenkomstige verwijzingen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de officiële coördinatie van het genoemde decreet Ruimtelijke Ordening. Uiteraard wordt dan ook de omschrijving van het begrip ‘decreet Ruimtelijke Ordening’ geschrapt en vervangen door een omschrijving van het begrip ‘Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening’ (zie punten 2°, 3°, 4°, 5° en 8° van de regeling die het voorwerp uitmaakt van dit voorontwerp).

Woningen en kavels die gerealiseerd worden met financiële steun van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, worden momenteel niet als sociaal woonaanbod beschouwd. Het Sociaal Huurbesluit van 12 oktober 2007 (voor huurwoningen), respectievelijk het Overdrachtenbesluit van 29 september 2006 (voor koopwoningen) zijn immers niet van toepassing op de woningen in kwestie. Het decreet voorziet in één enkele uitzondering op die regel: als een sociale last uitgevoerd wordt door verkoop van gronden aan een sociale woonorganisatie en de overnemer richt de gronden in als kavels of richt er woningen op, telkens met financiële steun van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, dan worden die kavels of woningen beschouwd als zijnde sociaal woonaanbod en tellen ze mee in de berekeningen.

Het ontwerp van decreet schrijft een bepaling in die stelt dat woningen en kavels die gerealiseerd worden met financiële steun van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, voor de toepassing van het decreet Grond- en Pandenbeleid en zijn uitvoeringsbesluiten beschouwd worden als sociaal woonaanbod. Daardoor tellen die woningen en kavels steeds mee voor het bereiken van het bindend sociaal objectief van de gemeenten in de provincie Vlaams-Brabant en voor het bereiken van de provinciale objectieven voor sociale huur- en koopwoningen van de provincie Vlaams-Brabant (zie punt 10° van de regeling die het voorwerp uitmaakt van dit voorontwerp. Als compensatie voor het meetellen van huur- en koopwoningen aan hogere inkomensgrenzen worden de provinciale objectieven voor sociale huur- en koopwoningen van de provincie Vlaams-Brabant evenredig verhoogd.). Zie de toelichting bij de ontworpen artikelen 26 en 27.

Het is dan ook niet meer nodig dat de woningen in kwestie op een andere manier in rekening gebracht kunnen worden door de gemeenten. Ze worden dan ook geschrapt als sociale contextfactoren (zie punt 6° van de regeling die het voorwerp uitmaakt van dit voorontwerp), en verderop in het decreet Grond- en Pandenbeleid, als woningen die aan-

leiding kunnen geven tot een vermindering of vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging voor sociale huurwoningen. Zie de toelichting bij het ontworpen artikel 26.

Vervolgens wordt ook de definitie van de term ‘sociaal woonaanbod’ aangepast: het adjectief ‘sociaal’ wordt geschrapt bij de huurwoningen, de koopwoningen en de kavels. Met deze wijziging wordt tegemoetgekomen aan de betrachting van de decreetgever om bestaande, niet door het Vlaamse Gewest gesubsidieerde woningen of kavels waarvan de initiatiefnemer besluit ze te verhuren volgens het Sociaal Huurbesluit van 12 oktober 2007 (voor huurwoningen) of over te dragen volgens het Overdrachtenbesluit van 29 september 2006 (voor koopwoningen of kavels), te laten meetellen voor het bereiken van het bindend sociaal objectief. Zie nr. 308 en 309 van de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid¹.

Niet-gesubsidieerde huurwoningen van het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, OCMW's of verenigingen als vermeld in artikel 118 van de OCMW-wet zijn niet opgenomen in de nulmeting van het sociaal woonaanbod en worden momenteel niet meegeteld voor het bereiken van het bindend sociaal objectief, ook al worden ze verhuurd volgens het Sociaal Huurbesluit van 12 oktober 2007. Eenzelfde redenering gaat op voor niet-gesubsidieerde koopwoningen en kavels van gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden. Een en ander heeft te maken met de omschrijving van de begrippen ‘sociale huurwoning’ en ‘sociale koopwoning’ in de Vlaamse Wooncode, die bij gebrek aan een andersluidende definitie in het decreet Grond- en Pandenbeleid gehanteerd dienen te worden (“de meest gebruikelijke betekenis”). Zie punt 7° van de regeling die het voorwerp uitmaakt van dit voorontwerp van decreet.

Verder wordt een definitie toegevoegd van het begrip ‘landmeter-expert’. Op die manier wordt mogelijk gemaakt dat deze personen de schattingsverslagen opmaken die bij de uitvoering van sociale lasten (verkoop van gronden aan een sociale woonorganisatie) en lasten bescheiden woonaanbod (lichten van de aankoopoptie + verkoop van gronden aan een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur) vereist zijn. Zie de toelichting bij de ontworpen artikelen 3 en 8, voor wat de Vlaamse Wooncode betreft, en bij de ontworpen artikelen 34, 38 en 39, voor wat het decreet Grond- en Pandenbeleid betreft.

Ten slotte wordt een omschrijving van het begrip ‘zorgvoorziening’ opgenomen. Uitgangspunt is de omschrijving van de bevoegdheid, op het vlak van het gezondheidsbeleid en het beleid inzake de bijstand aan personen, die de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen aan de verschillende gemeenschappen heeft toegekend. Een duidelijke definitie van wat begrepen moet worden onder ‘zorgvoorziening’ is nodig in het licht van de afbakening van het toepassingsgebied van de normen sociaal woonaanbod en de normen bescheiden woonaanbod voor projecten waarbij zorgvoorzieningen opgericht worden. In een bouwproject waarin een of meer zorgvoorzieningen opgericht worden, dient geen percentage bescheiden woonaanbod gerealiseerd te worden; er dient enkel een percentage sociaal woonaanbod gerealiseerd te worden als de zorgvoorziening in kwestie behoort tot een van de zes in het decreet afgebakende categorieën. Het gaat meer in het bijzonder om serviceflats, assistentiewoningen, woningen in het kader van projecten inzake zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken (ADL-woningen), woningen die ter beschikking gesteld worden door een dienst voor beschermd wonen voor personen met een handicap, woningen in het kader van geïntegreerde woonprojecten voor personen met een handicap en woningen die ter beschikking gesteld worden door een initiatief van beschut wonen. Deze woningen tellen mee als gerealiseerd sociaal huuraanbod indien de toewijzing verloopt volgens het kaderbesluit sociale huur of als gerealiseerd sociaal koopaanbod indien de verkoop onderworpen is aan het overdrachtenbesluit (zie punt 9° van de regeling die het voorwerp uitmaakt van dit voorontwerp).

¹ *Parl. St. VI. Parl. 2008-09, nr. 2012/1, 142-144.*

Artikel 10 tot en met 13

De verwijzingen naar het decreet Ruimtelijke Ordening, in artikel 2.1.2, 1°, artikel 2.1.3, §1, tweede lid, 15°, artikel 2.2.5, §1, tweede lid, en artikel 2.2.6, §2, eerste lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid, worden telkens vervangen door de overeenkomstige verwijzingen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de officiële coördinatie van het genoemde decreet Ruimtelijke Ordening.

Artikel 14

Dit artikel voert een georganiseerde beroepsmogelijkheid in tegen de beslissing tot weigering van schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister. Concreet wordt in artikel 2.2.8 van het decreet Grond- en Pandenbeleid gesteld dat de bepalingen die zijn vastgesteld met betrekking tot het beroep tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister (artikel 2.2.7, §2 en §3) ook van toepassing zijn. Gelet op het feit dat elke gemeente in haar leegstandsreglement moet voorzien in deze beroepsmogelijkheid, wordt een overgangsregeling ingeschreven: gemeenten hebben tot 31 december 2012 de tijd om hun reglementen aan te passen. Zie ook de toelichting bij het ontworpen artikel 43.

Artikel 15

Met dit artikel wordt in artikel 2.2.9 van het decreet Grond- en Pandenbeleid verduidelijkt dat de Vlaamse Regering nadere regelen kan bepalen met betrekking tot de procedure van opname van een gebouw of woning in het leegstandsregister.

Artikel 16 en 17

De verwijzingen naar het decreet Ruimtelijke Ordening, in artikel 2.2.10, eerste lid, en artikel 3.1.2, §1, tweede lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid, worden telkens vervangen door de overeenkomstige verwijzingen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de officiële coördinatie van het genoemde decreet Ruimtelijke Ordening.

Artikel 18

Met dit artikel wordt verduidelijkt dat de minimumaanslagen voor de heffing op onbebouwde bouwgronden in woongebied en op onbebouwde kavels, die conform artikel 3.2.5, §2, van het decreet Grond- en Pandenbeleid geïndexeerd worden volgens de evolutie van de ABEX-index, als basis het indexcijfer van november 2008 hebben en jaarlijks op 1 januari aangepast worden aan het ABEX-indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat. Momenteel wordt verkeerdelijk verwezen naar de ABEX-index van december; de index wordt echter slechts tweemaal per jaar berekend: eenmaal in mei en eenmaal in november.

Artikel 19

De verwijzing naar het decreet Ruimtelijke Ordening, in artikel 3.2.11 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, wordt vervangen door de overeenkomstige verwijzing naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de officiële coördinatie van het genoemde decreet Ruimtelijke Ordening.

Artikel 20

Met dit artikel wordt verduidelijkt dat de minimumaanslagen per leegstaand gebouw of leegstaande woning, die conform artikel 3.2.17, derde lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid geïndexeerd worden volgens de evolutie van de ABEX-index, als basis het in-

dexcijfer van november 2009 hebben en jaarlijks op 1 januari aangepast worden aan het ABEX-indexcijfer van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat. Momenteel wordt verkeerdelijk verwezen naar de ABEX-index van december; de index wordt echter slechts tweemaal per jaar berekend: eenmaal in mei en eenmaal in november.

Artikel 21

Dit artikel wijzigt de suppletieve regeling met betrekking tot de vestiging van de aanslag van de leegstandsheffing. Huidig artikel 3.2.19, §2, tweede lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid bepaalt dat de aanslag kan worden gevestigd “vanaf dat ogenblik (m.n. de verjaardag van de opname in het leegstandsregister) tot uiterlijk de laatste dag van het kwartaal volgend op het verstrijken van de nieuwe periode van twaalf maanden”. Er bestond discussie over het eindpunt van die termijn: de laatste dag van het kwartaal volgend op de verjaardag van de opname, of de laatste dag van het kwartaal volgend op het verstrijken van de nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de verjaardag van de opname. Bovendien was de bepaling in tegenspraak met de dwingende bepaling van artikel 3.2.22, waarin gesteld wordt dat het decreet van 30 mei 2008 van toepassing is, en dus ook artikel 4, §3, eerste lid, van dat decreet (“de kohieren worden door de bevoegde overheid vastgesteld en uitvoerbaar verklaard ten laatste op 30 juni van het jaar dat volgt op het aanslagjaar”). Om die reden wordt ervoor geopteerd om in artikel 3.2.19, §2, het tweede lid te schrappen, zodat in de praktijk het eindpunt van de termijn uit het decreet van 30 mei 2008 wordt overgenomen.

Vermits het aangewezen is de inwerkingtreding van deze wijzigingsbepaling te laten samenvallen met het begin van een aanslagjaar, wordt in het hoofdstuk van de slotbepalingen bepaald dat deze wijzigingsbepaling op 1 januari 2011 van kracht wordt.

Artikel 22

Met dit artikel wordt de suppletieve regeling met betrekking tot de persoon van de belastingplichtige aangepast, specifiek voor gevallen waarin er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat. Huidig artikel 3.2.20, §1, tweede lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid bepaalt dat als er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, de belasting verschuldigd is door degene die op het ogenblik van de opname in het leegstandsregister houder is van dat recht. Dat zou betekenen dat de persoon in kwestie belastingplichtig is zolang het gebouw of de woning in het leegstandsregister opgenomen blijft, ook al is hij inmiddels geen houder meer van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik. Om die reden wordt ervoor geopteerd ook hier als belastingplichtige te beschouwen diegenen die op het ogenblik van het verschuldigd worden van de heffing houder is van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik. Het tweede lid kan daardoor opgeheven worden.

Artikel 23 tot en met 25

Deze artikelen wijzigen de modaliteiten voor de invoering van de uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing.

Huidig artikel 3.2.27 van het decreet Grond- en Pandenbeleid bevat de mogelijkheid voor het Vlaamse Gewest om vanaf 2015 een uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing in te voeren in gemeenten die niet beschikken over een eigen gemeentelijke leegstandsheffing, die behoren tot de 10% Vlaamse gemeenten waar de relatieve leegstand het hoogst is en waar de leegstand tussen twee opeenvolgende referentieperiodes gestegen is. Er wordt geopteerd voor een facultatieve invoering van de uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing vanaf 1 januari 2013 voor gemeenten die niet aan de gestelde voorwaarden voldoen. Als referentieperiodes worden voortaan tijdsvensters van één jaar gehanteerd, in de plaats van de tijdsvensters van drie jaar die momenteel gelden. In elke referentieperiode wordt één jaarlijkse meting verricht, in de plaats van de huidige halfjaarlijkse metingen.

Huidig artikel 3.2.28 van het decreet Grond- en Pandenbeleid bepaalt de wijze waarop de inning en invordering van de uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing gebeurt aan de hand van de suppletieve regeling i.k.v. de gemeentelijke leegstandsheffing en de procedure voor inning en invordering in het kader van het Heffingsdecreet van 22 december 1995 (waarin tot 31/12/2009 de regeling met betrekking tot de gewestelijke leegstandsheffing was opgenomen). Gelet op het feit dat het decreet van 30 mei 2008 ‘betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen’ niet van toepassing is op gewestbelastingen, dient de verwijzing in artikel 3.2.22, tweede lid, naar de bezwarenprocedure uit dat decreet vervangen te worden door een verwijzing naar de bezwarenprocedure uit het Heffingsdecreet. Doordat de deadline voor vestiging van de aanslag in het kader van de suppletieve regeling van de gemeentelijke leegstandsheffing geschrapt wordt uit artikel 3.2.19 (zie hiervoor de toelichting bij het ontworpen artikel 21), moet die opnieuw opgenomen worden voor de uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing. Ook dient artikel 40bis van het Heffingsdecreet (aanvullende toepassing van Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992) van overeenkomstige toepassing verklaard te worden.

Huidig artikel 3.2.29 van het decreet Grond- en Pandenbeleid bevat de wijze waarop de uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing berekend wordt. Momenteel kan er enkel een heffing gevestigd worden op gebouwen en woningen die minstens drie periodes van twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het leegstandsregister. Er wordt geopteerd voor een heffing vanaf de eerste periode van twaalf opeenvolgende maanden opname in het leegstandsregister. Op die manier kan de uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing nooit negatief zijn en hoeft dit niet meer expliciet zo gesteld te worden.

Artikel 26

Dit artikel wijzigt artikel 4.1.4 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, dat betrekking heeft op het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen. Het provinciaal objectief voor sociale huurwoningen van de provincie Vlaams-Brabant wordt opgetrokken met 440 eenheden, zijnde het geplande aantal huurwoningen die in de periode 2011-2020 gerealiseerd worden met financiële steun van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant (gemiddeld 44 bijkomende huurwoningen per jaar, voor een periode van tien jaar). Zie de toelichting bij het ontworpen artikel 9, 11°, over de gelijkstelling van woningen die deel uitmaken van woonprojecten met sociaal karakter met sociaal woonaanbod in de zin van het decreet Grond- en Pandenbeleid. Het is dan ook niet meer nodig dat de woningen in kwestie op een andere manier in rekening gebracht kunnen worden door de gemeenten. Ze worden dan ook geschrapt als huurwoningen die aanleiding kunnen geven tot een vermindering of vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging voor sociale huurwoningen.

Artikel 27

Dit artikel wijzigt artikel 4.1.5 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, dat betrekking heeft op het provinciaal objectief voor sociale koopwoningen. Het provinciaal objectief voor sociale koopwoningen van de provincie Vlaams-Brabant wordt opgetrokken met 170 eenheden, zijnde het geplande aantal koopwoningen die in de periode 2011-2020 gerealiseerd worden met financiële steun van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant (gemiddeld 17 bijkomende koopwoningen per jaar, voor een periode van tien jaar). Zie de toelichting bij het ontworpen artikel 9, 11°, over de gelijkstelling van woningen die deel uitmaken van woonprojecten met sociaal karakter met sociaal woonaanbod in de zin van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Artikel 28

Met dit artikel wordt een foutieve verwijzing in artikel 4.1.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid rechtgezet (zie punt 2° van de regeling die het voorwerp uitmaakt van dit voor-

ontwerp) en wordt verduidelijkt dat de ‘MACRO Kavels’ gelijk is aan het in de Vlaamse Wooncode vastgelegde gewestelijke macro-objectief op het vlak van de verwezenlijking van sociale kavels, en niet de gewestelijke macro-objectief op het vlak van de verwezenlijking van sociale koopwoningen – zoals momenteel bepaald is (zie punt 1° van de regeling die het voorwerp uitmaakt van dit voorontwerp).

Aan dit artikel wordt terugwerkende kracht verleend tot op 1 september 2009, de datum waarop oorspronkelijke decreet in werking getreden is.

Artikel 29

Met dit artikel wordt voor gemeenten die beschikken over een sociaal woonaanbod (huurwoningen + koopwoningen + kavels) van 10% of meer, de mogelijkheid ingeschreven om in het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen de objectieve en pertinente motieven op te nemen op grond waarvan de vergunningverlenerin uitzonderlijke gevallen kan afzien van het opleggen van een percentage sociaal woonaanbod. Die vrijstelling staat enkel open voor bouw- en verkavelingsprojecten die aan een of meer welbepaalde criteria voldoen:

- het project is gelegen in of in de directe omgeving van een sociale woonwijk waar projecten worden verwezenlijkt voor andere woonbehoeftige doelgroepen dan de doelgroep van het sociaal woonaanbod;
- in de periode vanaf 1 januari 2003 tot en met 31 augustus 2009 zijn tijdens een voorafgaande fase van hetzelfde project reeds socialewoningen of kavels vergund, of werd al een sociaal woonaanbod gerealiseerd;
- het betreft een project van geringe omvang of een project voor een specifieke doelgroep, waarvoor de criteria worden opgenomen in het gemeentelijk reglement.

In het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen dient op een afdoende manier gemotiveerd te worden om welke redenen en op welke manier van deze uitzonderlijke vrijstellingsregel gebruik gemaakt wordt. Het is dan ook aan de gemeente zelf om te bepalen wat begrepen moet worden onder de begrippen ‘project van geringe omvang’ of ‘project voor een specifieke doelgroep’.

Er zal periodiek nagegaan worden, naar aanleiding van een voortgangstoets of een voortgangsrapportering, of een gemeente nog steeds beschikt over een sociaal woonaanbod van minstens 10%. Als dat niet het geval is, vervalt de mogelijkheid om af te zien van een percentage sociaal woonaanbod en wordt de algemene regeling opnieuw van toepassing: afwijkingen in min zijn toegestaan tot de helft van het krachtens het reglement toepasselijke percentage. Zie de toelichting bij het ontworpen artikel 30, waar een gelijkaardige mogelijkheid wordt ingeschreven bij het vaststellen van normen in een plangebied.

Daarnaast wordt verduidelijkt dat de mogelijkheid om in het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen concrete percentages sociaal woonaanbod op te leggen, enkel geldt ten aanzien van de categorieën van bouw- en verkavelingsprojecten, vermeld in artikel 4.1.8, eerste lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid. Bij een aantal gemeenten was de indruk ontstaan dat zij ook percentages sociaal woonaanbod konden opleggen ten aanzien van andere categorieën van projecten of dat zij één of meer van de in artikel 4.1.8, eerste lid, vermelde projecten konden vrijstellen. Nochtans is bepaald dat gemeenteraden enkel “in uitvoering van artikel 4.1.8” een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen kunnen vaststellen.

Artikel 30

Dit artikel voegt in artikel 4.1.12 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, dat de vaststelling van normen in een plangebied regelt, voor gemeenten die beschikken over een sociaal woonaanbod van 10% of meer eenzelfde afwijkingsmogelijkheid in als bij de toepassing van een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen: er kan worden afgezien van het vaststellen van een objectief voor de realisatie van een sociaal woonaanbod voor bouw- en verkave-

lingsprojecten die aan een of meer welbepaalde criteria voldoen. Zie de toelichting bij het ontworpen artikel 29, voor wat het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen betreft.

Artikel 31

Met dit artikel wordt een aantal categorieën van bouwprojecten uitgesloten van het toepassingsgebied van de normen sociaal woonaanbod.

Het gaat in de eerste plaats om de bouwprojecten waarbij uitsluitend zorgvoorzieningen opgericht worden. Een omschrijving van het begrip ‘zorgvoorziening’ wordt met dat doel in artikel 1.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid ingeschreven. Zie de toelichting bij het ontworpen artikel 9, 10°. Er wordt echter een uitzondering ingeschreven voor projecten voor de oprichting van zes specifieke categorieën van zorgvoorzieningen, die in voorkomend geval wel onder het toepassingsgebied van de normen sociaal woonaanbod vallen. Het gaat meer in het bijzonder om de volgende voorzieningen:

- serviceflatgebouwen in de zin van de gecoördineerde decreet van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen, waarvan het contract met Serviceflats Invest NV nog niet is afgesloten of waarvan de werkzaamheden nog niet zijn aangevat op de datum van inwerkingtreding van het wijzigingsdecreet;
- assistentiewoningen in de zin van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009;
- ADL-woningen in de zin van het besluit van 16 juni 1998;
- woningen die ter beschikking gesteld worden door een dienst voor Beschermd Wonen;
- woningen die ter beschikking gesteld worden door een dienst voor Geïntegreerd Wonen;
- woningen die ter beschikking gesteld worden door een initiatief voor Beschut Wonen.

Dat wil zeggen dat ziekenhuizen, rusthuizen, en dergelijke uitgesloten worden van het toepassingsgebied van de normen sociaal woonaanbod.

Ten tweede worden bouwprojecten waarbij een vermenging wordt gerealiseerd tussen enerzijds zorgvoorzieningen en anderzijds private woningen, uitgesloten van het toepassingsgebied van de normen sociaal woonaanbod, voor wat het aandeel zorgvoorzieningen betreft. Het aandeel private woningen zal dus bepalen of het bouwproject onderworpen is aan een norm sociaal woonaanbod. Ook hier wordt een uitzondering ingeschreven voor de hoger genoemde zes specifieke categorieën van zorgvoorzieningen: in een gemengd project waarbij onder meer assistentiewoningen opgericht worden, wordt het aandeel assistentiewoningen wel degelijk meegenomen om te bepalen of er een norm sociaal woonaanbod is.

Ten slotte worden bouwprojecten waarbij uitsluitend studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen worden opgericht, uitgesloten van het toepassingsgebied van de normen sociaal woonaanbod, voor zover ze het eigendom zijn of onder beheer vallen van ambtshalve geregistreerde instellingen voor hoger onderwijs (o.b.v. artikel 7 van het decreet van 4 april 2003), of van vzw's die opgericht zijn voor het beheer van de sociale voorzieningen ten behoeve van de studenten van hogescholen (o.b.v. artikel 208 van het decreet van 13 juli 1994).

Zie, voor wat het bescheiden woonaanbod betreft, ook de toelichting bij het ontworpen artikel 36.

Artikel 32 en 33

De verwijzingen naar het decreet Ruimtelijke Ordening, in artikel 4.1.16, §1, tweede lid, en artikel 4.1.20, §1, tweede lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid, worden telkens vervangen door de overeenkomstige verwijzingen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de officiële coördinatie van het genoemde decreet Ruimtelijke Ordening.

Daarnaast worden in artikel 4.1.20, §3, eerste lid, de woorden “en lastenboeken” geschrapt, zodat de VMSW niet meer hoeft te oordelen over de conformiteit van die lastenboeken met de reglementaire normen die gelden in hoofde van sociale huisvestingsmaatschappijen. Op die manier wordt de decretale regeling in overeenstemming gebracht met de huidige praktijk, waarbij de VMSW zich enkel uitspreekt over de conformiteit van de plannen – in de meeste gevallen zijn er immers nog geen lastenboeken opgemaakt in dat stadium van het project. Ter vervanging hiervan wordt voorzien in de mogelijkheid dat de VMSW een werfopvolgingssysteem hanteert om de conformiteit van de uitvoering van de werken met de reglementaire normen te kunnen beoordelen.

Ten slotte wordt verduidelijkt dat de attestenregeling, vermeld in paragrafen 3 tot en met 6, niet van toepassing is als de bouwheer of verkavelaar ervoor opteren de sociale last uit te voeren door de verwezenlijking van sociale kavels. Het verminderd tarief van de registratierechten van 1,5% geldt niet voor de kopers van (sociale) kavels; daarnaast is er bij de aankoop van (sociale) kavels geen btw verschuldigd. De attestenregeling, die tot doel heeft de conformiteit van de werken/de regelmatigheid van de overdracht of indeplaatsstelling te beoordelen met het oog op de toepassing van het verminderd tarief van de registratierechten en het verlaagd btw-tarief, heeft hier dus geen bestaansreden.

Artikel 34

Met dit artikel wordt voor de bouwheer of verkavelaar die zijn sociale last uitvoert door gronden te verkopen aan een sociale woonorganisatie, voorzien in de mogelijkheid om voor de schatting van die gronden een beroep te doen op een erkende landmeter-expert (naast de huidige mogelijkheid om een beroep te doen om een commissaris van het comité tot aankoop en een ontvanger van registratie en domeinen). Zie de toelichting bij het ontworpen artikel 3. Verder wordt bepaald dat bij het vaststellen van de schattingsprijs voortaan rekening gehouden moet worden met specifieke kenmerken van de gronden, die bijkomende kosten voor de overnemer met zich meebrengen. Concreet wordt de venale waarde van de gronden, zonder rekening te houden met de gevolgen van de sociale last, minstens verminderd met de eventuele kosten voor:

- het verwerken en saneren van vervuilde grond bij grondverzet;
- het plaatsen van een zwaardere fundering bij onvoldoende stabiliteit van de grond;
- het verwijderen van het nog aanwezige puin op de grond.

Dit belet niet dat de schatter andere, nog door de overnemer te maken kosten eveneens in mindering kan brengen van de venale waarde van de gronden, zonder rekening te houden met de gevolgen van de sociale last.

Zie ook de toelichting bij de ontworpen artikelen 38 en 39, voor wat het bescheiden woonaanbod betreft.

Mede door de gelijkstelling van woningen die deel uitmaken van woonprojecten met sociaal karakter met sociaal woonaanbod in de zin van het decreet Grond- en Pandenbeleid is het niet meer nodig om expliciet te stellen dat die woningen meetellen voor het bereiken van het bindend sociaal objectief als ze, met financiële steun van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, gerealiseerd worden op gronden die een sociale woonorganisatie heeft overgenomen van een bouwheer of verkavelaar die op die manier zijn sociale last heeft uitgevoerd. Paragraaf 2 van artikel 4.1.25 van het decreet Grond- en Pandenbeleid kan dan ook opgeheven worden. Zie de toelichting bij het ontworpen artikel 9, 11°, en bij de ontworpen artikelen 26 en 27.

Artikel 35

Huidig artikel 4.2.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid voorziet in de mogelijkheid voor een gemeente om een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bescheiden

Wonen vast te stellen, waarin concrete percentages bescheiden woonaanbod vastgelegd worden, waarin de maximale oppervlakte- en volumenormen van het bescheiden woonaanbod verder beperkt kunnen worden en gemoduleerd kunnen worden in functie van de gezinssamenstelling. Daarnaast wordt in artikel 4.2.9 gesteld dat de Vlaamse Regering richtprijzen kan bepalen voor het bescheiden woonaanbod.

Aanvankelijk hadden de gemeenten gehoopt om met toepassing van het bescheiden woonaanbod betaalbare woningen te kunnen garanderen in grote woonprojecten voor diverse doelgroepen, waaronder gezinnen met kinderen. Bij de toepassing in de praktijk blijkt echter dat deze bepalingen een onbedoelde invulling krijgen en vaak eenzijdig worden ingevuld met kleine meergezinswoningen. Heel wat gemeenten hanteren eigen richtlijnen voor stedenbouwkundige ambtenaren die verder gaan dan de mogelijkheid van het decreet, waarbij de nadruk ligt om kwaliteitsvol en betaalbaar wonen voor diverse doelgroepen. Differentiatie in woontypologieën, kwaliteitsnormen met betrekking tot specifieke woonruimtes en buitenruimtes, en dergelijk kennen reeds een ruime toepassing als interne richtlijn binnen de gemeenten. Die richtlijnen kunnen echter niet worden opgenomen in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen.

Om die reden wordt voor gemeenten de mogelijkheid ingeschreven om een gemeentelijk reglement Bescheiden Wonen vast te stellen, met dezelfde rechtskracht en bindende waarde als een stedenbouwkundige verordening. In dat gemeentelijk reglement worden kwaliteitsnormen voor het bescheiden woonaanbod en de woonomgeving opgenomen. Daarnaast kan het reglement onderscheiden percentages vastleggen voor de verwezenlijking van diverse typologieën van kavels en woningen die deel uitmaken van het bescheiden woonaanbod. Om dit mogelijk te maken, wordt de definitie van ‘bescheiden woonaanbod’ in artikel 1.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid verruimd met een bijkomend volume voor een vierde kamer. Zie ook de toelichting bij het ontworpen artikel 9, 1°.

Artikel 36

Met dit artikel wordt een aantal categorieën van bouwprojecten uitgesloten van het toepassingsgebied van de normen bescheiden woonaanbod. Het gaat om dezelfde categorieën als deze die uitgesloten worden van het toepassingsgebied van de normen sociaal woonaanbod. Voor een nadere toelichting wordt dan ook verwezen naar het ontworpen artikel 31.

Artikel 37

De verwijzingen naar het decreet Ruimtelijke Ordening, in artikel 4.2.5, §1, eerste lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid, worden vervangen door de overeenkomstige verwijzing naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de officiële coördinatie van het genoemde decreet Ruimtelijke Ordening.

Artikel 38

Huidig artikel 4.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid voorziet in een verplichte waarborging van de uitvoering in natura van een last bescheiden woonaanbod door het verlenen van een aankoopoptie ten bate van een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur. Als de aankoopoptie gelicht wordt, betaalt de beneficiaris voor de aangekochte gronden de venale waarde op het ogenblik van de afgifte van de vergunning. Die venale waarde wordt momenteel geraamd door een ontvanger van registratie en domeinen of door een commissaris van het comité tot aankoop.

Met dit artikel wordt voorzien in de mogelijkheid om voor de schatting van die gronden een beroep te doen op een erkende landmeter-expert. Zie de toelichting bij het ontworpen artikel 3. Verder wordt bepaald dat bij het vaststellen van de schattingsprijs voortaan re-

kening gehouden moet worden met specifieke kenmerken van de gronden, die bijkomende kosten voor de overnemer met zich meebrengen. Concreet wordt de venale waarde van de gronden, zonder rekening te houden met de gevolgen van de last bescheiden woonaanbod, minstens verminderd met de eventuele kosten voor:

- het verwerken en saneren van vervuilde grond bij grondverzet;
- het plaatsen van een zwaardere fundering bij onvoldoende stabiliteit van de grond;
- het verwijderen van het nog aanwezige puin op de grond.

Dit belet niet dat de schatter andere, nog door de overnemer te maken kosten eveneens in mindering kan brengen van de venale waarde van de gronden, zonder rekening te houden met de gevolgen van de sociale last.

Daarnaast wordt voorzien in de mogelijkheid om – als alternatief voor het verlenen van een aankoopoptie ten bate van een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur – een afdoende financiële waarborg te stellen. De financiële waarborgregeling, zoals voorzien in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, geldt hier als uitgangspunt.

Ten slotte wordt de verwijzing naar het decreet Ruimtelijke Ordening, in paragraaf 2, eerste lid, vervangen door de overeenkomstige verwijzing naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de officiële coördinatie van het genoemde decreet Ruimtelijke Ordening.

Artikel 39

Met dit artikel wordt voor de bouwheer of verkavelaar die zijn last bescheiden woonaanbod uitvoert door gronden te verkopen aan een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur, voorzien in de mogelijkheid om voor de schatting van die gronden een beroep te doen op een erkende landmeter-expert (naast de huidige mogelijkheid om een beroep te doen om een commissaris van het comité tot aankoop en een ontvanger van registratie en domeinen). Zie de toelichting bij het ontworpen artikel 3. Verder wordt bepaald dat bij het vaststellen van de schattingsprijs voortaan rekening gehouden moet worden met specifieke kenmerken van de gronden, die bijkomende kosten voor de overnemer met zich meebrengen. Concreet wordt de venale waarde van de gronden, zonder rekening te houden met de gevolgen van de last bescheiden woonaanbod, minstens verminderd met de eventuele kosten voor:

- het verwerken en saneren van vervuilde grond bij grondverzet;
- het plaatsen van een zwaardere fundering bij onvoldoende stabiliteit van de grond;
- het verwijderen van het nog aanwezige puin op de grond.

Dit belet niet dat de schatter andere, nog door de overnemer te maken kosten eveneens in mindering kan brengen van de venale waarde van de gronden, zonder rekening te houden met de gevolgen van de sociale last.

Zie ook de toelichting bij het ontworpen artikel 34, voor wat het sociaal woonaanbod betreft.

Artikel 40 tot en met 42

De verwijzingen naar het decreet Ruimtelijke Ordening, in artikel 5.2.2, derde lid, artikel 6.2.6, en art. 6.2.11, tweede lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid, worden telkens vervangen door de overeenkomstige verwijzingen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de officiële coördinatie van het genoemde decreet Ruimtelijke Ordening.

Artikel 43

Met dit artikel wordt voorzien in een overgangsregeling om gemeenten in staat te stellen hun leegstandsreglementen aan te passen aan de verplichting om te voorzien in een georganiseerde beroepsmogelijkheid tegen de beslissing tot weigering van schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister. Gemeentelijke heffingsreglementen kunnen

tot en met 31 december 2012 geen of een andere beroepsmogelijkheid bevatten. Zie ook de toelichting bij het ontworpen artikel 14.

Artikel 44

De verwijzing naar het decreet Ruimtelijke Ordening, in artikel 7.3.4 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, wordt vervangen door de overeenkomstige verwijzing naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de officiële coördinatie van het genoemde decreet Ruimtelijke Ordening.

Artikel 45

Met dit artikel wordt verduidelijkt dat bij de beoordeling van het tijdig bereikt zijn van de bindende sociale objectieven rekening gehouden wordt met het sociaal woonaanbod dat verwezenlijkt is in de periode vanaf 1 januari 2008 tot en met de einddatum van de geldigheid van het bindend sociaal objectief. Op die manier kan ook het sociaal woonaanbod dat gerealiseerd is in de periode tussen de vaststelling van de nulmeting van het sociaal woonaanbod (31 december 2007) en de algemene datum van inwerkingtreding van het decreet Grond- en Pandenbeleid (1 september 2009), meegeteld worden, en niet enkel het verwezenlijkte sociaal woonaanbod sinds 1 september 2009.

Einddatum van de geldigheid van het bindend sociaal objectief is in principe 31 december 2020. Als de Vlaamse Regering (de minister) een uitstel van ten hoogste vijf jaar verleent voor de reguliere inspanning op het vlak van sociale huurwoningen, wordt beoordeeld of het bindend sociaal objectief (het volledige sociaal woonaanbod, niet enkel het objectief voor sociale huurwoningen) tijdig bereikt is na het verstrijken van die termijn van uitstel. Eenzelfde redenering gaat op voor gemeenten die in de periode 2013-2025 een specifieke inhaalbeweging voor sociale huurwoningen moeten uitvoeren: het al dan niet tijdig bereikt zijn van het bindend sociaal objectief (het volledige sociaal woonaanbod, niet enkel het objectief voor sociale huurwoningen) van die gemeenten wordt beoordeeld in 2026.

Artikel 46

Met dit artikel wordt voorzien in een overgangsregeling voor bouwprojecten waarbij uitsluitend zorgvoorzieningen opgericht worden en bouwprojecten waarbij een vermenging gerealiseerd wordt van zorgvoorzieningen enerzijds en private woningen anderzijds. Deze projecten zullen niet onderworpen worden aan een norm sociaal woonaanbod en aan de stedenbouwkundige vergunning zal dus geen sociale last verbonden worden, voor zover de betrokken vergunningsaanvragen uiterlijk op 31 december 2011 in eerste administratieve aanleg worden ingediend. Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen die vanaf 1 januari 2012 in eerste administratieve aanleg worden ingediend, volgen het regime van artikel 4.1.14/1 van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Artikel 47

Huidig artikel 7.3.13 bevat een overgangsregeling voor gemeentelijke reglementen en stedenbouwkundige verordeningen die op 31 augustus 2009 normen sociaal en bescheiden woonaanbod bevatten; die reglementen en stedenbouwkundige verordeningen kunnen worden toegepast tot uiterlijk 30 juni 2013, zelfs als ze afwijken van de normen, vermeld in artikel 4.1.8 en 4.2.1 van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Met dit artikel wordt een tweede overgangsregeling ingeschreven die bepaalt dat tot 30 juni 2013 een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning kan worden verleend voor het sociaal en/of bescheiden gedeelte van een bouw- of verkavelingsproject waarvoor uiterlijk op 31 augustus 2009 een gemeentelijke overeenkomst of een andere gemeentelijke verbintenis werd afgesloten. In het kader van de vergunningverlening kan worden afgeweken van de normen, vermeld in artikel 4.1.8 en 4.2.1 van het decreet Grond-

en Pandenbeleid, op voorwaarde dat:

- de overeenkomst of verbintenis een programma voor de verwezenlijking van een sociaal en een bescheiden woonaanbod omvat dat samen ten minste 10% van het volledig project bedraagt. Er dient dus zowel een sociaal woonaanbod als een bescheiden woonaanbod gerealiseerd te worden;
- het bevoegde gemeentelijk bestuursorgaan formeel zijn instemming verleend heeft met de overeenkomst of verbintenis. Een mondeling akkoord volstaat dus niet.

Er wordt voorzien in een goedkeuring door de Vlaamse Regering – en bij delegatie de minister, bevoegd voor Wonen, van de overeenkomsten en verbintenissen die dateren van vóór de inwerkingtreding van dit decreet. De Vlaamse Regering heeft vanaf ontvangst van de aanvraag vanwege de gemeente dertig dagen om na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden voor de toepassing van de overgangsregeling.

Bouw- en verkavelingsprojecten waarvoor tijdens een voorgaande fase met toepassing van een van beide genoemde overgangsregelingen reeds een sociaal en/of een bescheiden woonaanbod is verwezenlijkt, zijn niet meer onderworpen aan een sociaal of bescheiden woonaanbod.

Hoofdstuk 4. Wijzigingen van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009

Artikel 48

Artikel 4.2.20, §4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet momenteel reeds in de mogelijkheid voor de vergunningverlener om over te gaan tot bestuursdwang als een last niet uitgevoerd is binnen de gestelde termijn en niet of onvoldoende gedekt is door een financiële waarborg. Dat houdt in dat de overheid, na aanmaning, de lasten zelf kan uitvoeren (of een particulier daarmee kan belasten) op kosten van de schuldenaar van de last. De sociale last en de last met betrekking tot de verwezenlijking van het bescheiden woonaanbod vallen momenteel niet onder het systeem van de bestuursdwang. Volgens de decreetgever zouden er reeds voldoende bijzondere regelingen en waarborgen gelden.

Met dit artikel wordt de bestuursdwang ook van toepassing gemaakt op lasten in het kader van het decreet Grond- en Pandenbeleid. Een bijkomende garantie op de uitvoering van de last bleek toch niet overbodig.

Artikel 49

Artikel 5.6.6, §1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet in de mogelijkheid voor sociale woonorganisaties om woonuitbreidingsgebieden op een soepele manier aan te snijden. Mits voldaan wordt aan een aantal decretaal voorziene voorwaarden (gronden zijn niet gelegen in een overstromingsgebied; gronden palen aan woongebied, al dan niet met landelijk karakter; gronden worden niet belast door een bouwverbod in het kader van het Duinendecreet; het aangevraagde vormt geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale habitat- of vogelbeschermingszone, of komt niet in aanmerking van een afwijking in de zin van artikel 36ter, §5, van het decreet Natuurbehoud; de inrichtingsaspecten zijn in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en met de goede ruimtelijke ordening) dient een aanvraag van een sociale woonorganisatie voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning ingewilligd te worden. De opmaak van een RUP of BPA is dan niet meer nodig.

Steeds meer sociale huisvestingsmaatschappijen worden in dit verband aangesproken door private ontwikkelaars om voor woonuitbreidingsgebieden verkavelingaanvragen in te dienen als gemachtigde van de grondeigenaars. In de meeste gevallen is de sociale huisvestingsmaatschappij zelf geen eigenaar van gronden in het woonuitbreidingsgebied. In ruil voor het indienen van de verkavelingaanvraag verkoopt de private ontwikkelaar een

deel van de gronden aan de sociale huisvestingsmaatschappij, die de gronden dan inricht als sociale kavels of er sociale woningen op opricht. Meestal gaat het om 10% van het totale aantal woningen, het minimale percentage sociaal woonaanbod voor gronden in handen van private partijen in een verkaveling. Het decreet Grond- en Pandenbeleid voorziet in een percentage sociaal woonaanbod van 20% tot 25% voor private gronden die in een plangebied liggen waar eigenstandige normen gelden. Het lijkt erop dat de manier waarop huidig artikel 5.6.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening door private ontwikkelaars wordt gebruikt, leidt tot het vermijden van 10% tot 15% van het percentage sociaal woonaanbod dat zou moeten worden opgelegd als het woonuitbreidingsgebied via een bestemmingsplan zou worden omgezet naar een woongebied.

Om die reden wordt de mogelijkheid voor sociale woonorganisaties om woonuitbreidingsgebieden aan te snijden beperkt tot aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van sociale woningen en aanvragen voor een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van gronden met het oog op sociale woningbouw. Daardoor zullen gronden in woonuitbreidingsgebied enkel aangesneden kunnen worden als er ook daadwerkelijk een sociaal woonaanbod op verwezenlijkt zal worden.

Hoofdstuk 5. Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 50

Dit wijzigingsdecreet treedt in werking na verloop van de gebruikelijke termijn, met name 10 dagen na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad.

Artikel 16 treedt in werking op de datum waarop het artikel 2.2.10 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, dat door artikel 16 gewijzigd wordt, in werking treedt.

Artikel 51

Aan artikel 28 wordt terugwerkende kracht verleend tot op 1 september 2009, de algemene datum van inwerkingtreding van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid: betreft de rechtzetting van een materiële vergissing bij de berekening van de provinciale objectieven voor sociale kavels.

Aan artikel 13 wordt terugwerkende kracht verleend tot op 1 januari 2010, de datum van inwerkingtreding van de regeling m.b.t. het leegstandsregister en de leegstandsheffing: betreft de verduidelijking dat de Vlaamse Regering de nadere regelen kan bepalen m.b.t. de procedure van opname van een gebouw of woning in het leegstandsregister.

Aan artikel 21 wordt terugwerkende kracht verleend tot op 1 januari 2011, vermits het aangewezen is de inwerkingtreding van deze wijzigingsbepaling te laten samenvallen met het begin van een aanslagjaar.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Kris PEETERS

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,

Freya VAN DEN BOSSCHE

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport,

Philippe MUYTERS

VOORONTWERP VAN DECREET

d.d. 21 januari 2011



Voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en van diverse bepalingen van andere decreten die betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie en de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Hoofdstuk 1. Inleidende bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992

Art. 2. Aan artikel 19 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, gewijzigd bij het decreet van [xxxxxx], wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Voor de toepassing van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten en van de regelgeving inzake de belasting over de toegevoegde waarde, telkens als die refereren aan de sociale huisvestingsmaatschappijen die conform gewestelijke regelgeving erkend zijn, worden woningen die deel uitmaken van woonprojecten met sociaal karakter waarbij een erkende sociale huisvestingsmaatschappij in de zin van artikel 40 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode optreedt als initiatiefnemer, erkend als sociale woningen gerealiseerd door die sociale huisvestingsmaatschappij.”.

Hoofdstuk 3. Wijzigingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

Art. 3. In artikel 22bis, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, ingevoegd bij het decreet van 27 maart 2009 en gewijzigd bij het decreet van [xxxxxx], worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt het getal “65.000” vervangen door het getal “65.610”, wordt het getal “43.000” vervangen door het getal “43.440” en wordt het getal “21.000” vervangen door het getal “21.170”;

2° in paragraaf 1, derde lid, 1°, a), 1), wordt het getal “17.000” vervangen door het getal “17.170”;

3° in paragraaf 2, eerste lid, worden de woorden “in 2012” vervangen door de woorden “voor het eerst in 2012 en daarna periodiek om de twee jaar,”.

Art. 4. In artikel 33, §1, tweede lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij het decreet van 27 maart 2009, wordt een punt 6° ingevoegd, dat luidt als volgt:

“6° onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden grondbeleidsmaatregelen uit te voeren die noodzakelijk worden geacht om in de door de Vlaamse Regering te bepalen gebieden een hoogwaardige woonkwaliteit te behouden of te bevorderen, inbegrepen het verwerven en vervreemden van onroerende goederen, het vestigen of afstaan, zowel openbaar als uit de hand, van zakelijke rechten erop en het nemen van participaties;”.

Art. 5. In artikel 34 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 17 maart 1998, 24 december 2004 en 24 maart 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan paragraaf 1 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, kan de VMSW:

1° zakelijke rechten vestigen op alle onroerende goederen die nodig zijn om projecten te verwezenlijken waarbij een vermenging wordt gerealiseerd van enerzijds sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels, en anderzijds:

- a) huurwoningen, koopwoningen of kavels die gefinancierd worden door het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, opgericht bij artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992
- b) een bescheiden woonaanbod in de zin van artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- c) studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen in de zin van artikel 2 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers;
- d) zorgvoorzieningen in de zin van artikel 1.2, eerste lid, 29°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

e) woningen van de privésector;
f) functiegebonden gebouwen van publieke en semipublieke rechtspersonen;
2° de onroerende goederen, vermeld in 1°, huren;
3° de onroerende goederen die ze zelf heeft verworven met toepassing van 1°, aan de sociale huisvestingsmaatschappijen, aan het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, opgericht bij artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, of functiegebonden aan de initiatiefnemers van projecten als vermeld in 1° verkopen, er zakelijke rechten op afstaan of verhuren.”;

2° in paragraaf 3, eerste lid, wordt een punt 3°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“3°/1 initiatiefnemers van projecten als vermeld in paragraaf 1, tweede lid, 1°, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt;”.

Art. 6. In artikel 42, eerste lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “met uitzondering van 2° en 6°,” vervangen door de woorden “met uitzondering van het eerste lid, 2° en 6°,”.

Hoofdstuk 4. Wijzigingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

Art. 7. In artikel 1.2 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2010, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt punt 1° vervangen door wat volgt:

“1° bescheiden woonaanbod: het aanbod aan huurwoningen, koopwoningen en kavels, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat met behoud van de toepassing van 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) eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³;
- c) overige woningen met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³, te verhogen met 50 m³ voor woningen met drie of meer slaapkamers;”;

2° in het eerste lid, 3°, worden de woorden “artikel 121 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 4.3.5, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening” en worden de woorden “artikel 145/7 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 5.6.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”;

3° in het eerste lid wordt punt 4° opgeheven;

4° in het eerste lid, 11°, worden de woorden “artikel 62 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 5.6.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”;

5° in het eerste lid, 14°, worden de woorden “artikel 62 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 5.6.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”;

6° in het eerste lid, 15°, wordt punt c) opgeheven;

7° in het eerste lid, 16°, worden de woorden “sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels” vervangen door de woorden “huurwoningen, koopwoningen en kavels”;

8° in het eerste lid wordt een punt 20°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“20°/1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009;”;

9° aan het eerste lid wordt een punt 29° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“29° zorgvoorziening: een door de Vlaamse Gemeenschap erkende organisatie die activiteiten uitoefent op het domein van de zorgverstrekking, de gezondheidsopvoeding, de preventieve gezondheidszorg, het gezin, het maatschappelijk welzijn, het onthaal en de integratie van inwijkelingen, de personen met een handicap, de ouderen, de jeugdbescherming of de sociale hulpverlening aan gedetineerden met het oog op hun sociale re-integratie, vermeld in artikel 5, §1, I en II, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, met uitzondering van organisaties die activiteiten uitoefenen op het domein van het medisch verantwoord sporten en centra voor leerlingenbegeleiding.”;

10° er wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Voor de toepassing van dit decreet en zijn uitvoeringsbesluiten wordt het aanbod aan huur- en koopwoningen en kavels die gefinancierd worden door het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, opgericht bij artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, beschouwd als sociaal woonaanbod in de zin van het eerste lid, 16°.”.

Art. 8. In artikel 2.1.2, 1°, van hetzelfde decreet worden de woorden “artikel 4 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 9. In artikel 2.1.3, §1, tweede lid, 15°, van hetzelfde decreet worden de woorden “artikelen 84 en 87 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 2.6.1 en 2.6.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 10. In artikel 2.2.5, §1, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “artikel 62 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 5.6.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 11. In artikel 2.2.6, §2, eerste lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “artikel 94 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 4.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 12. In artikel 2.2.9 van hetzelfde decreet wordt een punt 1°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“1°/1 de procedure van opname van een gebouw of woning in het leegstandsregister;”.

Art. 13. In artikel 2.2.10, eerste lid, van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 1° worden de woorden “artikel 134 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 5.1.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”;

2° in punt 2° worden de woorden “artikel 134/1 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 5.1.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 14. In artikel 3.1.2, §1, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “artikel 144 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 5.6.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 15. In artikel 3.2.5, §2, van hetzelfde decreet wordt het woord “december” telkens vervangen door het woord “november”.

Art. 16. In artikel 3.2.11 van hetzelfde decreet worden de woorden “artikel 108, §2, van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 4.2.16, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 17. In artikel 3.2.17, derde lid, van hetzelfde decreet wordt het woord “december” telkens vervangen door het woord “november”.

Art. 18. In artikel 3.2.19, §2, van hetzelfde decreet wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 19. In artikel 3.2.20, §1, van hetzelfde decreet wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 20. In artikel 3.2.27 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 worden de woorden “is gemachtigd tot het heffen van een uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing” vervangen door de woorden “kan vanaf 1 januari 2013 een uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing heffen”;

2° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt:

“Voor de toepassing van paragraaf 1 wordt verstaan onder:

1° referentieperiode “x”: de periode van 1 januari 2012 tot en met 31 december 2012, vervolgens de periode van 1 januari 2013 tot en met 31 december 2013, en vervolgens elk daaropvolgend glijdend tijdsvenster van één jaar, dat telkens aanvangt op 1 januari;

2° referentieperiode “x-1”: de periode van 1 januari 2011 tot en met 31 december 2011, vervolgens de periode van 1 januari 2012 tot en met 31 december 2012, en vervolgens elk daaropvolgend glijdend tijdsvenster van één jaar, dat telkens aanvangt op 1 januari.

In beide referentieperiodes worden jaarlijkse metingen verricht, op de door de Vlaamse Regering te bepalen datum.”.

Art. 21. In artikel 3.2.29 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de formule “ $(KI + M) \times (P-2)$ ” vervangen door de formule “ $(KI + M) \times P$ ”;

2° het tweede lid wordt opgeheven.

Art. 22. In artikel 4.1.4 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2010, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, 1°, wordt punt c) vervangen door wat volgt:

“c) voor de provincie Vlaams-Brabant: 7684;”;

2° in paragraaf 2, derde lid, 4°, wordt punt b) opgeheven.

Art. 23. In artikel 4.1.5, §1, tweede lid, van hetzelfde decreet wordt punt 3° vervangen door wat volgt:

“3° voor de provincie Vlaams-Brabant: 3665;”.

Art. 24. In artikel 4.1.6, §1, van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 1°, worden de woorden “sociale koopwoningen” vervangen door de woorden “sociale kavels”;

2° in het derde lid worden de woorden “het eerste lid, 1°, a),” vervangen door de woorden “het eerste lid, 1°,”.

Art. 25. In artikel 4.1.9 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

“Dat gemeentelijk reglement omvat marges of concrete percentages sociaal woonaanbod die in elk van de verkavelingsprojecten en bouwprojecten, vermeld in artikel 4.1.8, eerste lid, verwezenlijkt moeten worden.”;

2° er wordt een paragraaf 1/1 ingevoegd, die luidt als volgt:

“§1/1. In een gemeente waarin het sociaal woonaanbod ten minste tien procent bedraagt van het aantal huishoudens op het niveau van de gemeente, zoals opgenomen in de nulmeting, kan het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen in afwijking van paragraaf 1, derde lid, de objectieve en pertinente motieven omvatten op grond waarvan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een vergunning kan afzien van het opleggen van een percentage sociaal woonaanbod. Die mogelijkheid geldt alleen voor de verkavelingsprojecten en bouwprojecten die aan een of meer van de volgende voorwaarden voldoen:

- 1° het project is gelegen in of in de directe omgeving van een sociale woonwijk waar projecten worden verwezenlijkt voor andere woonbehoeftige doelgroepen dan de doelgroep van het sociaal woonaanbod;
- 2° in de periode vanaf 1 januari 2003 tot en met 31 augustus 2009 zijn tijdens een voorafgaande fase van hetzelfde project reeds sociale woningen of sociale kavels vergund of werd al een sociaal woonaanbod verwezenlijkt;
- 3° het betreft een woonproject van geringe omvang of een project voor een specifieke doelgroep, waarvoor de criteria worden opgenomen in het gemeentelijk reglement.

Als uit de resultaten van een voortgangstoets over de implementatie van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 22bis, §2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, blijkt dat het sociaal woonaanbod in een gemeente minder dan tien procent bedraagt van het aantal huishoudens op het niveau van de gemeente, zoals opgenomen in de nulmeting, vervalt de mogelijkheid, vermeld in het eerste lid.”.

Art. 26. Aan artikel 4.1.12 van hetzelfde decreet worden een derde en een vierde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

“In afwijking van het tweede lid kan de overheid die het plan vaststelt, afzien van het vaststellen van een objectief in een gemeente waarin het sociaal woonaanbod ten minste tien procent bedraagt van het aantal huishoudens op het niveau van de gemeente, zoals opgenomen in de nulmeting. Die mogelijkheid geldt alleen voor de verkavelingsprojecten en bouwprojecten die aan een of meer van de volgende voorwaarden voldoen:

- 1° het project is gelegen in of in de directe omgeving van een sociale woonwijk waar projecten worden verwezenlijkt voor andere woonbehoeftige doelgroepen dan de doelgroep van het sociaal woonaanbod;
- 2° in de periode vanaf 1 januari 2003 tot en met de dag die voorafgaat aan de datum van inwerkingtreding van dit decreet is tijdens een voorafgaande fase van hetzelfde project al een sociaal woonaanbod verwezenlijkt of is een gedeelte van het project bestemd voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod;
- 3° het betreft een woonproject van geringe omvang of een project voor een specifieke doelgroep, waarvoor de criteria worden opgenomen in het ruimtelijke uitvoeringsplan of het plan van aanleg.

Als uit de resultaten van een voortgangstoets over de implementatie van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 22bis, §2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, blijkt dat het sociaal woonaanbod in een gemeente minder dan tien procent bedraagt van het aantal huishoudens op het niveau van de gemeente, zoals opgenomen in de nulmeting, vervalt de mogelijkheid, vermeld in het derde lid.”.

Art. 27. In hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 december 2009 en 9 juli 2010, wordt een artikel 4.1.14/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.1.14/1. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op de volgende categorieën van projecten:

1° bouwprojecten waarbij een of meer zorgvoorzieningen opgericht worden, met uitzondering van bouwprojecten waarbij een of meer van de volgende voorzieningen opgericht worden:

- a) serviceflatgebouwen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen waarvan het contract met Serviceflats Invest NV niet is afgesloten of de werkzaamheden niet zijn aangevat op de datum van inwerkingtreding van het decreet van [xxxxxx] houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en van andere decreten die betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid;
- b) assistentiewoningen in de zin van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009;
- c) ADL-woningen in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken;
- d) woningen die ter beschikking gesteld worden door een dienst in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 1998 betreffende de erkenning en subsidiëring van diensten voor beschermd wonen voor personen met een handicap;
- e) woningen die ter beschikking gesteld worden door een voorziening in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 betreffende de goedkeuring en subsidiëring van geïntegreerde woonprojecten voor personen met een handicap;
- f) woningen die ter beschikking gesteld worden door een initiatief van beschut wonen in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 februari 1997 tot vaststelling van de procedure voor de erkenning en de sluiting van rust- en verzorgingstehuizen, psychiatrische verzorgingstehuizen, initiatieven van beschut wonen en samenwerkingsverbanden van psychiatrische instellingen en diensten;

2° bouwprojecten waarbij een of meer studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen in de zin van artikel 2 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers worden opgericht die het eigendom zijn of onder het beheer vallen van een ambtshalve geregistreerde instelling voor hoger onderwijs als vermeld in artikel 7 van het decreet van 4 april 2003 betreffende de herstructurering van het hoger onderwijs in Vlaanderen of van een vzw die overeenkomstig artikel 208 van het decreet van 13 juli 1994 betreffende de hogescholen in de Vlaamse Gemeenschap is opgericht voor het beheer van de sociale voorzieningen ten behoeve van de studenten van de hogescholen.”.

Art. 28. In artikel 4.1.16, §1, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “artikel 112 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 4.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 29. In artikel 4.1.20 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, tweede lid, worden de woorden “artikel 112, §1, vijfde lid, van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 4.2.20, §1, vijfde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”;

2° in paragraaf 3, eerste lid, worden de woorden “en lastenboeken” opgeheven;

3° aan paragraaf 4 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Om de conformiteit van de uitvoering van de werken met de reglementaire normen, vermeld in het eerste lid, te kunnen beoordelen, kan de VMSW de voortgang van de werken volgen aan de hand van een werfopvolgingssysteem.”;

4° er wordt een paragraaf 6/1 ingevoegd, die luidt als volgt:

“§6/1. Paragraaf 3 tot en met 6 zijn niet van toepassing op de verwezenlijking van sociale kavels door de verkavelaar of bouwheer in uitvoering van een sociale last.”.

Art. 30. In artikel 4.1.25 van hetzelfde decreet wordt paragraaf 2 opgeheven.

Art. 31. In artikel 4.2.2 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt het derde lid vervangen door wat volgt:

“ Ze kan in voorkomend geval percentages bescheiden woonaanbod vaststellen die in elk van de verkavelingsprojecten en bouwprojecten, vermeld in artikel 4.2.1, eerste lid, verwezenlijkt moeten worden.”;

2° er wordt een paragraaf 3 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§3. De gemeenteraden kunnen ter uitvoering van artikel 4.2.1 een gemeentelijk reglement Bescheiden Wonen vaststellen, met dezelfde rechtskracht en bindende waarde als een stedenbouwkundige verordening. Dat gemeentelijk reglement omvat kwaliteitsnormen voor het bescheiden woonaanbod en de woonomgeving.

Het gemeentelijk reglement kan onderscheiden percentages vastleggen voor de verwezenlijking van diverse typologieën van kavels en woningen die deel uitmaken van het bescheiden woonaanbod.”.

Art. 32. In boek 4, titel 2, hoofdstuk 1, afdeling 3, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2010, wordt een artikel 4.2.4/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.2.4/2. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op de volgende categorieën van projecten:

1° bouwprojecten waarbij een of meer zorgvoorzieningen opgericht worden;
2° bouwprojecten waarbij een of meer studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen in de zin van artikel 2 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers worden opgericht die het eigendom zijn of onder het beheer vallen van een ambtshalve geregistreerde instelling voor hoger onderwijs als vermeld in artikel 7 van het decreet van 4 april 2003 betreffende de herstructurering van het hoger onderwijs in Vlaanderen of van een vzw die overeenkomstig artikel 208 van het decreet van 13 juli 1994 betreffende de hogescholen in de Vlaamse Gemeenschap is opgericht voor het beheer van de sociale voorzieningen ten behoeve van de studenten van de hogescholen.”.

Art. 33. In artikel 4.2.5, §1, eerste lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “artikel 112 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 4.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 34. In artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 35. In artikel 5.2.2, derde lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2010, worden de woorden “artikel 146, eerste lid, 4°, van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 6.1.1, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 36. In artikel 6.2.6 van hetzelfde decreet worden de woorden “artikel 84 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 2.6.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 37. In artikel 6.2.11, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “artikel 19, §2, tweede, derde en vierde lid, van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 2.1.2, §2, tweede, derde en vierde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 38. In artikel 7.3.4 van hetzelfde decreet worden de woorden “het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening”.

Art. 39. Aan artikel 7.3.7 van hetzelfde decreet wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Of de bindende sociale objectieven, vermeld in het eerste lid, al dan niet tijdig bereikt zijn, wordt beoordeeld op basis van het sociaal woonaanbod dat verwezenlijkt is in de periode vanaf 1 januari 2008 tot en met 31 december 2020.”.

Art. 40. Artikel 7.3.13 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 7.3.13. §1. Gemeentelijke reglementen en verordeningen die op 31 augustus 2009 reeds normen omvatten voor de verwezenlijking van een sociaal of een bescheiden woonaanbod, kunnen ongewijzigd en desgevallend in afwijking van artikelen 4.1.8 en 4.2.1 worden toegepast, uiterlijk tot 30 juni 2013.

§2. Uiterlijk tot 30 juni 2013 kan in afwijking van artikelen 4.1.8 en 4.2.1 een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning worden verleend voor een bouw- of verkavelingsproject waarvoor uiterlijk op 31 augustus 2009 een gemeentelijke overeenkomst of een andere gemeentelijke verbintenis, ongeacht de benaming, werd afgesloten. Deze overeenkomst of verbintenis omvat een programma voor de verwezenlijking van een sociaal en een bescheiden woonaanbod, met dien verstande dat bijkomend voldaan moet zijn aan elk van de volgende voorwaarden:

1° het programma voorziet in de verwezenlijking van een sociaal en een bescheiden woonaanbod dat samen ten minste tien procent van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels bedraagt;

2° het bevoegde gemeentelijk bestuursorgaan heeft formeel zijn instemming verleend met de overeenkomst of verbintenis.

Gemeentelijke overeenkomsten en verbintenissen waarvoor de toepassing van het eerste lid wordt gevraagd, worden ter goedkeuring voorgelegd aan de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering brengt de gemeente binnen een termijn van dertig kalenderdagen na de ontvangst van de aanvraag bij beveiligde zending op de hoogte van haar beslissing. Als binnen die termijn geen beslissing aan de gemeente is betekend, is de goedkeuring verworven.

§3. Bouw- of verkavelingsprojecten waarvoor tijdens een voorgaande fase met toepassing van de eerste of de tweede paragraaf een sociaal of een bescheiden woonaanbod is verwezenlijkt, zijn niet onderworpen aan een norm inzake sociaal of bescheiden woonaanbod.”.

Hoofdstuk 4. Wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009

Art. 41. In artikel 4.2.20, §4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 worden de woorden “tweede en derde lid,” vervangen door de woorden “tweede, derde en vierde lid,”.

Art. 42. In artikel 5.6.6, §1, eerste lid, van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 16 juli 2010, worden de woorden “een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning” vervangen door de woorden “een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van sociale woningen of een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van gronden met het oog op sociale woningbouw”.

Hoofdstuk 5. Slotbepalingen

Artikel 43. Artikel 13 treedt in werking op datum waarop artikel 2.2.10 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid in werking treedt.

Art. 44. Artikel 12 heeft uitwerking met ingang van 1 januari 2010, artikel 18 heeft uitwerking met ingang van 1 januari 2011 en artikel 24 heeft uitwerking met ingang van 1 september 2009.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Kris PEETERS

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,

Freya VAN DEN BOSSCHE

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport,

Philippe MUYTERS

ADVIES VAN DE STRATEGISCHE ADVIESRAAD RUIMTELIJKE ORDENING



SARO

Strategische Adviesraad
Ruimtelijke ordening
Onroerend erfgoed

**Advies
van 23 februari 2011
over de wijzigingen van decreten
m.b.t. het grond- en pandenbeleid**

I. INLEIDING

1. **Situering adviesvraag.** De SARO ontving op 31 januari 2011 een adviesvraag van minister van ruimtelijke ordening Philippe Muyters over het ontwerpdecreet inzake wijzigingen aan diverse decreten m.b.t. het grond- en pandenbeleid.¹ Het betreft zowel wijzigingen aan het grond- en pandendecreet, aan de Vlaamse Wooncode en aan de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Naast enkele technisch-juridische aanpassingen bevat het wijzigingsdecreet ook enkele inhoudelijke aanpassingen aan de regelgeving.

De SARO focust voorliggend advies op enkele strategische aandachtspunten die relevant zijn voor het ruimtelijk beleid. De Raad formuleert eerst enkele algemene bedenkingen (deel II) en gaat daarna specifiek in op de voorgestelde wijzigingen (deel III).

II. ALGEMENE BEMERKINGEN

2. **Huidige grond- en pandendecreet bevat tal van onduidelijkheden.** De SARO formuleerde in zijn advies van 14 mei 2008 talrijke fundamentele bemerkingen bij het grond- en pandendecreet.² Algemeen wordt het grond- en pandendecreet als zeer complex beschouwd en omvat het nog diverse onduidelijkheden. Er is nog steeds een grote nood aan het verder uitklaren en optimaliseren van sommige bepalingen van het decreet.

Begin maart 2010 werd de SARO om advies gevraagd omtrent een ontwerp van omzendbrief bij het grond- en pandendecreet.³ De Raad stelde in zijn advies van 24 maart 2010 onder meer dat een aantal problemen die men met deze omzendbrief wenst op te lossen, terug gaan op knelpunten in het grond- en pandendecreet. De Raad pleitte er voor om eerst deze knelpunten aan het decreet op te lossen, voorafgaand aan de uitwerking van een omzendbrief.⁴ De memorie van toelichting geeft hieromtrent geen verduidelijking, maar de Raad vermoedt dat voorliggende wijzigingen aan het grond- en panden een aanpassing zullen noodzaken van deze omzendbrief (o.a. nulmeting, omschrijving bescheiden wonen).

3. **Voorliggende wijzigingen vormen geen structurele oplossing.** De Raad stelt nu vast dat de voorliggende wijzigingen aan het grond- en pandendecreet niet gericht zijn op een grondige en structurele aanpassing van het decreet. Het betreft een samenraapsel van enkele inhoudelijke aanpassingen, waaromtrent - volgens de memorie van toelichting - in het verleden reeds door de Vlaamse Regering een principiële akkoord werd bereikt.

Bovendien stelt de Raad vast dat de voorliggende wijzigingen niet leiden tot de noodzakelijke vereenvoudiging van het grond- en pandendecreet. De Raad moet integendeel vast stellen dat sommige van de voorgestelde wijzigingen leiden tot een verdere 'verwarring' (zie onder meer verder paragraaf 5 i.v.m. het gemeentelijk reglement 'bescheiden wonen').

¹ Voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en van diverse bepalingen van andere decreten die betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid. Vlaamse Regering, 21 januari 2011. VR 20112101 DOC. 1286TER.

² SARO. Advies 2008J01. Advies van 14 mei 2008 betreffende het voorontwerp decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid en het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid.

³ Omzendbrief RW/2010/01 betreft de activering van gronden en panden, maatregelen betreffende het betaalbaar wonen en het wonen in eigen streek in het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

⁴ SARO. Advies 2010J06. Advies van 24 maart 2010 over de omzendbrief grond- en pandendecreet.

III. SPECIFIEKE BEMERKINGEN BIJ DE VOORGESTELDE WIJZIGINGEN

4. **Grondfonds.** Het voorliggend wijzigingsdecreet (artikel 4 t.e.m. 6) creëert de mogelijkheid voor de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) om een actief grondbeleid te voeren, met de bedoeling om in welbepaalde delen van het Vlaams Gewest een hoogwaardige woonkwaliteit te behouden of te bevorderen. Volgens de memorie van toelichting (pag.5) wordt een kapitaals-inbreng van 50 miljoen euro (25 miljoen euro in 2011 en 25 miljoen euro in 2012) voorzien in een 'nog nadere te onderzoeken entiteit', die het beheer van strategische gronden zal waarnemen. De Raad stelt vast dat deze bepalingen in het wijzigingsdecreet over een nieuw 'grondfonds' nog zeer vaag zijn. Hij vraagt om dit in het decreet verder te duiden. Bovendien stelt de Raad vast dat er nog een uitvoeringsbesluit zal komen om deze bepaling verder in te vullen.

De Raad vindt het positief dat meer financiële middelen voorzien worden voor een actief grondbeleid, maar vraagt zich af of er behoefte is aan de invoering van een nieuw fonds. Hij vraagt te onderzoeken in hoeverre de bestaande fondsen (of actoren) deze rol niet kunnen invullen. De Raad wijst onder meer op de belangrijke rol van de stadsvernieuwingsprojecten en de brownfieldconvenanten. De Raad staat positief ten aanzien van deze bestaande structuren, die in eerste instantie gericht zijn op duurzaam en zuinig ruimtegebruik.

5. **Sociaal woonaanbod.** Met voorliggend wijzigingsdecreet (artikel 7) zorgt de Vlaamse Regering voor een versoepeling van de definitie van 'sociaal woonaanbod'. Het adjectief 'sociaal' wordt geschrapt bij de huurwoningen, de koopwoningen en de kavels. Hiermee worden bestaande, niet door het Vlaams Gewest gesubsidieerde woningen of kavels, waarvan de initiatiefnemer besluit ze te verhuren volgens het Sociaal Huurbesluit (van 12 oktober 2007) of ze over te dragen volgens het Overdrachtenbesluit (van 29 september 2006), meegeteld voor het bereiken van het bindend sociaal objectief.⁵

De Raad stelt vast dat de actorgerichte definitie van sociale woning in artikel 2 van de Vlaamse Wooncode niet gewijzigd wordt. Bovendien is in het Vlabinvest-decreet sprake van 'woningen met een sociaal karakter', wat nog een andere inhoud betreft. Voor het ruimtelijk beleid is het uitermate complex om de diverse begrippen van 'sociaal', ruimtelijk te vertalen.

6. **Reglement bescheiden wonen.** Voorliggend wijzigingsdecreet (artikel 31) voorziet de mogelijkheid van een gemeentelijk reglement 'bescheiden wonen'. De gemeenteraden kunnen een reglement 'bescheiden wonen' vaststellen, met dezelfde rechtskracht en bindende waarde als een stedenbouwkundige verordening. Dat reglement omvat kwaliteitsnormen voor het bescheiden woonaanbod en de woonomgeving en kan ook percentages vastleggen voor de verwezenlijking van diverse typologieën van kavels en woningen die deel uitmaken van het bescheiden woonaanbod.

De Raad wijst er op dat het grond- en pandendecreet (artikel 4.2.2) nu reeds voorziet in de mogelijkheid voor een gemeente om een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'bescheiden wonen' vast te stellen. De Memorie van Toelichting (pag. 11) stelt hieromtrent echter: *'... differentiatie in woontypologieën, kwaliteitsnormen met betrekking tot specifieke woonruimtes en buitenruimtes, en dergelijk kennen reeds een ruime toepassing als interne richtlijn binnen de gemeenten. Die richtlijnen kunnen echter niet worden aangenomen in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'bescheiden wonen'.*

Vanuit vereenvoudigingsoogpunt, vraagt de Raad om alsnog te onderzoeken of deze richtlijnen die een link hebben met goede ruimtelijke ordening niet kunnen worden meegenomen in een

⁵ Memorie van Toelichting, pag. 4.

stedenbouwkundige verordening. Het invoeren van een nieuw reglement lijkt de Raad niet nodig. Bovendien zouden de gemeenten deze regelingen moeten kunnen nemen voor alle woningen, en niet enkel voor de bescheiden woningen. Een algemene regeling dringt zich op.

7. **Woonuitbreidingsgebieden.** Het voorliggend wijzigingsdecreet (artikel 42) voert een belangrijke wijziging door inzake het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden. Artikel 5.6.6, §1, van de VCRO voorziet nu dat de aanvraag van een sociale woonorganisatie voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning wordt ingewilligd, indien voldaan is aan een aantal voorschriften (gronden zijn niet gelegen in overstromingsgebied; gronden palen aan woongebied, al dan niet met landelijk karakter; gronden worden niet belast met een bouwverbod in het kader van het Duinendecreet; het aangevraagde vormt geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale habitat- of vogelbeschermingszone, of komt niet in aanmerking voor een afwijking in de zin van artikel 36ter, §5, van het decreet Natuurbehoud; de inrichtingsaspecten zijn in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en met de goede ruimtelijke ordening).

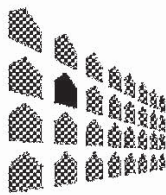
Om misbruiken te voorkomen wordt deze mogelijkheid beperkt tot aanvragen van sociale woonorganisaties voor een stedenbouwkundige vergunning *‘voor het bouwen van sociale woningen en aanvragen voor een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van gronden met het oog op sociale woningbouw’*.

De Raad vindt het positief dat met voorliggende wijziging de misbruiken inzake het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden worden ingeperkt. Essentieel heeft de Raad echter fundamentele bemerkingen bij deze bepaling zoals opgenomen in de VCRO (artikel 5.6.6, §1). Deze bepaling gaat immers in tegen de basisprincipes van het RSV (open en stedelijk). Deze bepaling gaat niet uit van het noodzakelijk ‘inbreidingsgericht’ ruimtelijk beleid ter vrijwaring van de schaarse open ruimte. De Raad vindt het aldus geen goede zaak dat met artikel 5.6.6, §1 van de VCRO, een soepelere regeling betreffende de aansnijding van woonuitbreidingsgebieden werd ingevoerd. De voorgestelde wijziging leidt niet tot een fundamentele oplossing voor dit knelpunt.

De fundamentele kritiek van SARO bij artikel 5.6.6, § 1 VCRO, en de ‘retouche’ die er nu aan wordt gedaan, is dat de bepaling de juridische onduidelijkheid over de ontwikkelingsmogelijkheden van woonuitbreidingsgebieden niet oplost, maar integendeel nog versterkt. De juridische onduidelijkheid is gecreëerd door omzendbrieven die elementen toevoegen aan artikel 5.1.1 van het K.B. 28 december 1972 en door inconsistente rechtspraak. Hierbij is het onduidelijk in welke mate woonuitbreidingsgebieden al dan niet kunnen ontwikkeld worden via het vergunningenbeleid. Het grond- en pandendecreet had hier duidelijkheid kunnen verschaffen; desgewenst met toevoeging van een aantal planologische criteria (bijv. beperkt tot inbreidingsgerichte projecten). Het decreet heeft het juridische kluwen echter nog vergroot door het inschrijven van nieuwe (vrij lineaire) ontwikkelingsmogelijkheden bovenop de bestaande, en door een verwijzing in de memorie van toelichting naar bestaande omzendbrieven, die hoe dan ook niet verbindend kunnen zijn.

8. **Technische opmerking.** Artikel 27 voegt een nieuw artikel 4.1.14/1 in, dat bepaald dat zorgvoorzieningen niet onder het toepassingsgebied van de sociale lasten vallen, met uitzondering van 6 categorieën (o.a. serviceflats, assistentenwoningen). Tot nu toe werd in de praktijk (o.a. op grond van parlementaire vragen) aangenomen dat geen enkele van de zorgvoorzieningen onderworpen was aan een sociale last, ook niet de zes categorieën die nu staan opgesomd als uitzondering. Het lijkt aangewezen om een datum van inwerkingtreding te voorzien vanaf wanneer die zes categorieën wel onder het toepassingsgebied van de sociale lasten vallen. Een redelijke overgangstermijn lijkt aangewezen, om lopende dossiers niet al te veel te doorkruisen.

ADVIES VAN DE VLAAMSE WOONRAAD



Vlaamse Woonraad

Strategische Adviesraad

Vlaamse Woonraad

Koning Albert II-laan 19 bus 12
1210 Brussel
vlaamse.woonraad@rwo.vlaanderen.be
www.vlaamsewoonraad.be

Advies

datum	24 februari 2011
bestemming	Mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie
kopie	De heer Philippe Muyters, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport
onderwerp	Wijzigend decreet grond en pandenbeleid

1. Situering

Op vrijdag 21 januari 2011 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 inzake het grond- en pandenbeleid. Op 25 januari 2011 werd de Vlaamse Woonraad verzocht advies te verlenen binnen de reguliere adviestermijn. Voorliggend advies werd op 24 februari 2011 door de Vlaamse Woonraad goedgekeurd en bezorgd aan beide bevoegde ministers.

2. Opzet

In het ervaringsverslag van 3 november 2010, opgemaakt door de Vlaamse Woonraad,¹ werden diverse praktijkproblemen opgetekend die de toepassing van het decreet grond- en pandenbeleid in de weg stonden. Onder meer werd aangedrongen op duidelijkheid in het toepassingsgebied van de sociale lasten en van het sociaal objectief (welke woningen tellen al dan niet mee voor het sociaal objectief). Met dit wijzigend decreet wordt een grotere duidelijkheid en werkbaarheid op het terrein nagestreefd. Daarnaast wordt een grondfonds in het vooruitzicht gesteld om strategische aankopen te kunnen verrichten in gebieden die te kampen hebben met een buitengewone prijsvorming.

¹ Vlaamse Woonraad (2010) *Grond- en pandenbeleid: verslag toepassingspraktijk en eerste ervaring actoren*. Brussel, Vlaamse Woonraad, 3 november 2010.



De Vlaamse Woonraad wijst erop dat niet alle aangemelde problemen uit het ervaringsverslag worden gevat door het voorontwerp van decreet. Bijgevolg zullen er zich allicht nog wijzigingen opdringen met mogelijke gevolgen voor de werkbaarheid op het terrein. In dit verband meent de Vlaamse Woonraad dat fragmentarisch remediëren zo veel als mogelijk moet worden vermeden, en een globale en grondige aanpak - met inbreng van de diverse actoren - aangewezen is. Hierbij vormen de aangekondigde evaluatie, de voortgangstoets en een algemene impactanalyse belangrijke stappen. Daarenboven zijn een zekere mate van continuïteit en stabiliteit in de regelgeving noodzakelijk voor de werkbaarheid op het terrein. Het wijzigen van fundamentele bepalingen zoals het sociaal objectief voor de gemeenten van Vlaams Brabant is sterk ingrijpend en verhinderen een vlotte toepassing van het decreet. Voortdurende wijzigingen kunnen het draagvlak voor het grond- en pandenbeleid hypothekeren.

3. Vlabinvest

Het voorontwerp bepaalt dat de gerealiseerde Vlabinvest-woningen meetellen voor het gemeentelijke sociaal objectief. Omwille van de hogere inkomensgrenzen en het verschil in doelpubliek bij de Vlabinvest-woningen wordt als compensatie voorgesteld om het sociaal objectief in Vlaams Brabant (gedeeltelijk) te verhogen.

De Vlaamse Woonraad onderschrijft de vaststellingen en de problematiek inzake wonen in de Vlaamse Rand, zoals uiteengezet in het artikel 'Wonen in de Vlaamse Rand'². Tevens wordt hierin de nood aan een bijkomend aanbod sociale huisvesting bevestigd. Mede daarom meent de Vlaamse Woonraad dat de keuze om de Vlabinvest-woningen mee te laten tellen voor het sociaal objectief niet in overeenstemming is met de doelstelling van het sociaal objectief (wat overigens door de invoering van de compensatie impliciet wordt erkend). Het is aangewezen het toepassingsgebied van het sociaal objectief zuiver te houden en het initieel vooropgezette sociaal woonaanbod aan te houden (zie ook punt 5 m.b.t. de diverse inhoud van de gehanteerde begrippen).

4. Verminderde tarieven

Het voorontwerp voorziet in een gelijkschakeling van het BTW tarief en de registratierechten bij alle gerealiseerde woningen van een sociale huisvestingsmaatschappij.

De Vlaamse Woonraad kan zich principieel vinden in voorgestelde verminderde tarieven omwille van het sociaal oogmerk dat wordt beoogd, maar acht dit om dezelfde reden wenselijk voor andere initiatiefnemers als deze sociale woningen realiseren. Het initiële grond- en pandendecreet gaat evenzeer uit van een gelijkstelling en biedt een verminderd BTW tarief in geval sociale woningen worden gerealiseerd, ongeacht de initiatiefnemer (mits in achtneming van de

² Sienap, G. (2011) *Wonen in de Vlaamse Rand*, Brussel, Studiedienst van de Vlaamse Regering.

opgelegde voorwaarden). De Vlaamse Woonraad meent dat het verminderde BTW tarief strikt moet worden voorbehouden tot de bouw van de sociale woningen zelf.

Omgekeerd wenst de Vlaamse Woonraad erop te wijzen dat de private bouwheer geen gebruik kan maken van het verminderde BTW tarief wanneer het gerealiseerde sociale aanbod wordt verhuurd aan een SVK (terwijl de facto wel sociale huurwoningen worden aangeboden). Hierdoor worden ontwikkelaars mogelijk gestimuleerd tot het bouwen van sociale woningen met het oog op verkoop, en bijgevolg wordt de toepassing van artikel 4.1.26 van het decreet - de realisatie van een bijkomend nieuwgebouwd SVK aanbod - onrechtstreeks gehypothekend.

Tenslotte heeft de Vlaamse Woonraad in eerdere adviezen voorgesteld na te gaan of een aantal bepalingen van het grond- en pandendecreet in overeenstemming zijn met de vigerende regelgeving, in het bijzonder de Europese regels en deze inzake de bevoegdheidsverdeling.

5. Sociaal woonaanbod

Schrappen adjectief sociaal

Door artikel 7 van het voorontwerp van decreet wordt het begrip sociaal woonaanbod uitgebreid tot de woningen van alle initiatiefnemers die worden verhuurd via het kaderbesluit sociale huur of overgedragen via het overdrachtenbesluit. Met deze wijziging wordt eveneens de verkoop of verhuring gevat van sociale woningen andere dan deze van de sociale huisvestingsmaatschappij.

In beginsel wordt deze wijziging onderschreven. De Vlaamse Woonraad acht het wel aangewezen zoveel als mogelijk begrippen met eenzelfde inhoud te hanteren voor de definities, de nulmeting, de telling en de subsidiëring. Dit principe wordt in het grond- en pandendecreet niet steeds gevolgd (wat het geheel compliceert). Bovendien meent de Vlaamse Woonraad dat het sociaal objectief in beginsel moet worden gerealiseerd door een daadwerkelijke toename van het sociale aanbod, en niet door een verschuiving of een herdefiniëring van het bestaande woonpatrimonium.

Wat betreft artikel 7 van het voorontwerp merkt de Vlaamse Woonraad in de marge op dat door de inwerkingtreding van deze bepaling de verkoop van sociale woningen door andere initiatiefnemers dan SHM niet wordt gevat wanneer die plaatsvond in de periode van 1 september 2009 tot de inwerkingtreding van dit wijzigend decreet (terwijl wel een sociaal aanbod is gecreëerd).

Normen sociale lasten

In het voorontwerp wordt het toepassingsgebied voor de normen m.b.t. de sociale lasten verduidelijkt. Een aantal categorieën, zoals bouwprojecten voor

zorgvoorzieningen of studentenvoorzieningen worden (ten dele) uitgesloten van sociale lasten.

De Vlaamse Woonraad meent dat een verduidelijking noodzakelijk is voor de toepassing van het decreet op het terrein, maar plaatst vragen bij de vooropgestelde keuzes en de uitzonderingen waar de normen wel moeten worden toegepast. Het is niet duidelijk wat aan de grondslag ligt van het onderscheid en wat hiertoe de nuttige redenen zijn. Hierbij wordt opgemerkt dat het onderscheid niet geldt voor de bouwprojecten bescheiden wonen. Ook hier had de Vlaamse Woonraad graag de redenen voor dit onderscheid gekend.

Tevens vraagt de Vlaamse Woonraad extra aandacht voor de 'gemengde projecten' waarbij zowel een uitgesloten zorgcategorie als een niet uitgesloten categorie zoals appartementen samen worden gerealiseerd. Het toe te passen regime is in dit geval niet duidelijk. Tenslotte worden enkele kanttekeningen geplaatst bij de vooropgestelde versoepeling van de uitvoering van sociale last in natura. In deze dient een gelijke behandeling tussen de realisatoren van het sociaal aanbod te worden nagestreefd (onder meer op vlak van technische normen).

10 procent regeling

Het voorontwerp voorziet in een soepeler regeling voor de gemeenten die een (totaal) sociaal woonaanbod hebben van 10 % of meer. De Vlaamse Woonraad erkent de nood aan lokaal maatwerk en instrumenten om hierop te kunnen inspelen.

Echter, de Vlaamse Woonraad meent dat de vooropgestelde deelobjectieven - in het bijzonder aangaande het sociaal huuraanbod - blijvend gerealiseerd moeten worden (desgevallend kunnen hiertoe garanties worden ingebouwd). Mede daarom moet omzichtig worden omgesprongen met het vrijstellen van sociale lasten. Meer maatwerk mag de sociale doelstelling niet ondergraven.

De koppeling van de 10 % regel aan het totaalaanbod van sociale huur, koop en kavels is bovendien een onverwachte keuze, en niet in lijn met de ratio van de op zich staande deelobjectieven in het grond- en pandendecreet. Zo kan de 10 % regel worden vervuld door een groot aandeel sociale koopwoningen, terwijl het aandeel sociale huurwoningen gering is. In dergelijke gevallen kan de vrijstelling van sociale lasten de realisatie van het deelobjectief sociale huurwoningen sterk belemmeren. Volgens de Vlaamse Woonraad moet dit worden vermeden (mogelijk door de vrijstelling meer te enten op de deelobjectieven).

Tenslotte worden vragen gesteld bij de meerwaarde en de invulling van de vooropgestelde voorwaarden. De voorwaarden zijn eerder vaag (bijvoorbeeld, andere woonbehoeftige doelgroepen) en kunnen mogelijke willekeur in de hand werken.

Uitzonderingen en overgangsregelingen

De Vlaamse Woonraad dringt aan op een regeling die in de praktijk werkbaar en coherent is, in het bijzonder in relatie met de bestaande regeling en de uitzonderingen die worden voorzien enerzijds, en de toepassing van de nieuwe regels op bestaande of geplande projecten anderzijds.

In dit verband vraagt de Vlaamse Woonraad extra aandacht voor overgangsmaatregelen, onder meer met betrekking tot het uitklaren van het toepassingsgebied sociale lasten (bijvoorbeeld inzake lopende projecten met zorgvoorziening en de opgelegde lasten – of de projecten waarvoor een stedenbouwkundige vergunning recent is afgeleverd of aangevraagd). Een aantal categorieën wordt vanaf inwerkingtreding immers al dan niet uitgesloten van het toepassingsgebied voor de sociale lasten.

De afwijkingsregeling voor projecten waarvoor reeds afspraken bestonden met de lokale besturen kan worden onderschreven, en komt tegemoet aan een reële nood. Toch vraagt de Vlaamse Woonraad na te gaan of de overgangsmaatregel een oplossing kan bieden voor de grotere projecten die geconfronteerd worden met in de tijd gefaseerde vergunningsaanvragen, of waar de het college van Burgemeester en Schepenen of de gemeenteraad beslist heeft tot het aangaan van een bouwovereenkomst.

6. Bescheiden woonaanbod

Het voorontwerp verduidelijkt de definitie van het bescheiden woonaanbod en komt hiermee tegemoet aan een vraag op het terrein. Een betere invulling van het begrip kan op het terrein leiden tot een betere realisatie van een aanbod bescheiden woningen.

Er wordt in de mogelijkheid voorzien om een gemeentelijk reglement bescheiden wonen op te maken met rechtskracht van een verordening. In dit verband vraagt de Vlaamse Woonraad de relatie met de verordening 'bescheiden wonen' meer uit te klaren onder meer met het oog op een duidelijke administratieve praktijk. Tevens is het aangewezen na te gaan of het opnemen van bijzondere woonkwaliteitsnormen in een specifiek reglement juridisch niet in strijd is met de woonkwaliteitsnormen opgenomen in de Vlaamse wooncode.

7. Monitoren en opvolgen

Algemeen meent de Vlaamse Woonraad dat een grond- en pandenbeleid noodzakelijk is en terzake een degelijke opvolging en een realistisch schema moet worden opgemaakt om de vooropgestelde objectieven te kunnen behalen³. De

³ uit cijfers m.b.t. 2010 blijkt dat +/- 38.000 vergunningen voor woningen zijn verleend en de bouw van +/- 30.000 woningen werd aangevat. Hierbij wordt de vraag gesteld welk deel de realisatie van het sociaal aanbod betreft.

voorgenomen stappen om de objectieven te kunnen monitoren en opvolgen worden bijgetreden.

8. Het grondfonds

Er wordt een rollend Vlaams grondfonds in het vooruitzicht gesteld. De Vlaamse Regering dient de modaliteiten en de voorwaarden van het grondfonds verder uit te werken. Het doel is strategische, omvangrijke en duurdere gronden of panden aan te kopen in specifieke gebieden die gekenmerkt worden door een bijzondere nood. De gronden of panden worden aangewend om gemengde projecten te realiseren (zoals wonen met zorgvoorzieningen).

De Vlaamse Woonraad erkent de territoriale diversiteit van de woonnood (cf. de stedelijke problematiek en regio's met een verdringingsproblematiek), en onderschrijft in principe de inspanningen om deze problemen te remediëren. Wel meent de Vlaamse Woonraad dat de problematiek in zijn geheel moet worden benaderd en aangepakt. Zo voorziet het grond- en pandendecreet nu reeds in enkele instrumenten voor een territoriaal beleid, onder meer het wonen in eigen streek. Daarnaast kan via Vlabinvest een specifiek territoriaal beleid worden ontwikkeld in de Vlaamse Rand. Het is niet duidelijk of het beleid hier bijkomende of andere territoriale criteria wenst te hanteren, en hoe het rollend fonds zich zal verhouden ten aanzien van het bestaande territoriaal instrumentarium. Een uitklaring ter zake is aangewezen. Bovendien heeft de Vlaamse Woonraad in eerdere adviezen principiële kanttekeningen geplaatst bij een doorgedreven territoriaal beleid als de woonnood niet het centrale criterium vormt.

De Vlaamse Woonraad wenst te benadrukken dat de inzet van een bijzonder instrumentarium, zoals een rollend fonds, niet mag leiden tot prijsverhogingen in de aangeduide gebieden. Het bestaan van een fonds dat erop gericht is duurdere gronden en panden te verwerven kan op zich in een hogere prijsvorming resulteren. In de verdere uitwerking van het instrument dient dit te worden bewaakt.

Het rollend fonds wordt aangewend om grote gemengde projecten te realiseren. In principe erkent de Vlaamse Woonraad de nood aan vermenging in geval van grotere projecten. De Vlaamse Woonraad meent wel dat het evenwicht moet worden bewaakt tussen de realisatie van het sociaal woonaanbod enerzijds en de andere functies in het project anderzijds. In dit licht mag de vooropgestelde vermenging niet de sociale doelstelling en het sociaal aanbod verdringen. In de verdere uitwerking van het grondfonds dient hieraan extra aandacht te worden verleend. De Vlaamse Woonraad heeft in eerdere adviezen⁴ principiële vragen gesteld bij de mogelijke vervaging van de publieke doelstelling en opdracht van het sociale huisvestingsbeleid (met mogelijke juridische conflicten met de Europese regelgeving).

⁴ Zie het advies over de diverse decreten m.b.t. wonen van 9 september 2010

Verder mag de financiering van het grondfonds geen afbreuk doen aan de vooropgezette sociale doelstellingen. Mede daarom meent de Vlaamse Woonraad dat de aan te wenden middelen bovenop de middelen moeten komen voor het sociaal woonaanbod. Bij de oprichting van het rollend fonds zal bovendien de nodige transparantie moeten worden bewerkstelligd wat betreft de aankoop van gronden door de diverse realisatoren van het project. Er dreigt een grotere complexiteit in de subsidiëring van de sociale huisvesting door dit bijkomend financieringsvehikel, onder meer op vlak van grondverwerving. De Vlaamse Woonraad vraagt dan ook na te gaan of de oprichting van een apart grondfonds het meest aangewezen instrument is, dan wel of andere alternatieven kunnen worden voorgesteld. In dit verband kan worden nagegaan of het verlenen van een verwervingssubsidie aan de sociale actoren in gebieden met hogere grondprijzen een mogelijk alternatief kan vormen.

Er worden tenslotte vraagtekens geplaatst bij het vooropgezet rollend karakter van het fonds. In het bijzonder wanneer sociale huurwoningen worden gerealiseerd (met beperkte huurinkomsten) zal de terugvloeit van de financiële middelen worden vertraagd en gespreid. Het is niet duidelijk hoe hiermee zal worden omgegaan. Het verder uitwerken van de modaliteiten en voorwaarden lijkt dan ook cruciaal.

9. Vlaamse Codex ruimtelijke ordening

De Vlaamse Woonraad onderschrijft de aangebrachte wijzigingen en acht de verduidelijking met betrekking tot het aansnijden van de woonuitbreidingsgebieden aangewezen.

10. Kwaliteit van de regelgeving

Voorliggend wijzigingsdecreet heeft een belangrijke impact op het sociaal objectief, het toepassingsgebied van de sociale lasten enz. Dergelijke voorstellen dienen normaliter het voorwerp uit te maken van een reguleringsimpactanalyse (RIA). De nota aan de Vlaamse Regering bevat echter geen RIA. Dit wordt gerechtvaardigd door de verwijzing naar een non-paper die werd goedgekeurd op de Vlaamse Regering van 7 mei 2010. De Vlaamse Woonraad meent ter zake dat transparantie aangewezen is. De gehanteerde werkwijze mag in beginsel geen afbreuk doen aan het RIA proces waarin de voorstellen moeten worden beoordeeld op hun haalbaarheid, impact en effectiviteit.

11. Besluit

De Vlaamse Woonraad erkent de nood aan een degelijk grond- en pandenbeleid in Vlaanderen en onderschrijft de inspanningen om het decreet te optimaliseren. Het decreet wordt door diverse actoren als complex en moeilijk werkbaar ervaren. Verduidelijking van het toepassingsgebied en een aantal begrippen uit het decreet zijn dan ook noodzakelijk om een werkbaar instrumentarium op het terrein te realiseren. De Vlaamse Woonraad meent hierbij dat een eerder fragmentarische aanpak van de problemen in de toepassing van het decreet moet worden

vermeden en een globale en grondige aanpak van het grond- en pandenbeleid is wenselijk. De aangekondigde evaluatie en een impactanalyse kunnen hierbij richtinggevend werken. Verder meent de Vlaamse Woonraad dat een aantal keuzes in het voorontwerp nadere verduidelijking en uitwerking verdienen. Dit is onder meer het geval met het voorgesteld Vlaams rollend grondfonds, de opname van Vlabinvest woningen in het sociaal objectief en de uitzonderingen op de sociale lasten.

VOORONTWERP VAN DECREET
d.d. 8 april 2011



**Voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van het
decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en van
diverse bepalingen van andere decreten die betrekking hebben op het grond-
en pandenbeleid**

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie en de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Hoofdstuk 1. Inleidende bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992

Art. 2. Aan artikel 19 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, gewijzigd bij het decreet van [xxxxxx], wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Voor de toepassing van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten en van de regelgeving inzake de belasting over de toegevoegde waarde, telkens als die refereren aan de sociale huisvestingsmaatschappijen die conform gewestelijke regelgeving erkend zijn, worden woningen die deel uitmaken van woonprojecten met sociaal karakter waarbij een erkende sociale huisvestingsmaatschappij in de zin van artikel 40 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode optreedt als initiatiefnemer, erkend als sociale woningen gerealiseerd door die sociale huisvestingsmaatschappij.”.

Hoofdstuk 3. Wijzigingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

Art. 3. In artikel 2, §1, eerste lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, vervangen bij het decreet van [xxxxxx], wordt een punt 37° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“37° landmeter-expert: de landmeter-expert, ingeschreven op het tableau van de beoefenaars van het beroep als bedoeld in de wet van 11 mei 2003 tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert en op wie het koninklijk besluit van 15 december 2005 tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert van toepassing is.”.

Art. 4. In artikel 22bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, ingevoegd bij het decreet van 27 maart 2009 en gewijzigd bij het decreet van [xxxxxx], worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt het getal “65.000” vervangen door het getal “65.610”, wordt het getal “43.000” vervangen door het getal “43.440” en wordt het getal “21.000” vervangen door het getal “21.170”;

2° in paragraaf 1, derde lid, 1°, a), 1), wordt het getal “17.000” vervangen door het getal “17.170”;

3° in paragraaf 2, eerste lid, worden de woorden “in 2012” vervangen door de woorden “voor het eerst in 2012 en daarna periodiek om de twee jaar,”.

Art. 5. In artikel 33, §1, tweede lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij het decreet van 27 maart 2009, wordt een punt 6° ingevoegd, dat luidt als volgt:

“6° grondbeleidsmaatregelen uit te voeren die noodzakelijk worden geacht om in de door de Vlaamse Regering te bepalen gebieden een hoogwaardige woonkwaliteit te behouden of te bevorderen, inbegrepen het verwerven en vervreemden van onroerende goederen, het vestigen of afstaan, zowel openbaar als uit de hand, van zakelijke rechten erop en het nemen van participaties;”.

Art. 6. In artikel 34 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 17 maart 1998, 24 december 2004 en 24 maart 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan paragraaf 1 worden een tweede en een derde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

“Om de opdracht, vermeld in artikel 33, §1, tweede lid, 6°, uit te voeren, kan de VMSW:

1° zakelijke rechten vestigen op alle onroerende goederen die nodig zijn om projecten te verwezenlijken waarbij een vermenging wordt gerealiseerd van enerzijds sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels, en anderzijds:

- a) huurwoningen, koopwoningen of kavels die gefinancierd worden door het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, opgericht bij artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992
 - b) een bescheiden woonaanbod in de zin van artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
 - c) studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen in de zin van artikel 2 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers;
 - d) zorgvoorzieningen in de zin van artikel 1.2, eerste lid, 29°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
 - e) woningen van de privésector;
 - f) functiegebonden gebouwen van publieke en semipublieke rechtspersonen;
- 2° de onroerende goederen, vermeld in 1°, huren;
- 3° de onroerende goederen die ze zelf heeft verworven met toepassing van 1°, aan de sociale huisvestingsmaatschappijen, aan het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, opgericht bij artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, of functiegebonden aan de initiatiefnemers van projecten als vermeld in 1° verkopen, er zakelijke rechten op afstaan of verhuren.

De Vlaamse Regering sluit met de VMSW een protocol over de beoordeling van de opportuniteit van de vestiging van zakelijke rechten op of de inhuurneming van onroerende goederen die nodig zijn om projecten als vermeld in het tweede lid, 1°, te verwezenlijken.”;

2° in paragraaf 3, eerste lid, wordt een punt 3°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“3°/1 initiatiefnemers van projecten als vermeld in paragraaf 1, tweede lid, 1°;”.

Art. 7. In artikel 42, eerste lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “met uitzondering van 2° en 6°,” vervangen door de woorden “met uitzondering van het eerste lid, 2° en 6°,”.

Art. 8. In artikel 43, §5, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006, worden de woorden “of een commissaris van het comité tot aankoop” vervangen door de woorden “, een commissaris van het comité tot aankoop of een landmeter-expert” en worden de woorden “ontvanger of commissaris” vervangen door de woorden “ontvanger, commissaris of landmeter-expert”.

Hoofdstuk 4. Wijzigingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

Art. 9. In artikel 1.2 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2010, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt punt 1° vervangen door wat volgt:

“1° bescheiden woonaanbod: het aanbod aan huurwoningen, koopwoningen en kavels, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat met behoud van de toepassing van 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) eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³;
- c) overige woningen met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³, te verhogen met 50 m³ voor woningen met drie of meer slaapkamers;”;

2° in het eerste lid, 3°, worden de woorden “artikel 121 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 4.3.5, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening” en worden de woorden “artikel 145/7 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 5.6.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”;

3° in het eerste lid wordt punt 4° opgeheven;

4° in het eerste lid wordt een punt 10°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“10°/1 landmeter-expert: de landmeter-expert, ingeschreven op het tableau van de beoefenaars van het beroep als bedoeld in de wet van 11 mei 2003 tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert en op wie het koninklijk besluit van 15 december 2005 tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert van toepassing is;”;

5° in het eerste lid, 11°, worden de woorden “artikel 62 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 5.6.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”;

6° in het eerste lid, 14°, worden de woorden “artikel 62 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 5.6.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”;

7° in het eerste lid, 15°, wordt punt c) opgeheven;

8° in het eerste lid, 16°, worden de woorden “sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels” vervangen door de woorden “huurwoningen, koopwoningen en kavels”;

9° in het eerste lid wordt een punt 20°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“20°/1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009;”;

10° aan het eerste lid wordt een punt 29° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“29° zorgvoorziening: een voorziening van een door de Vlaamse Gemeenschap erkende organisatie die activiteiten uitoefent op het domein van de zorgverstrekking, de gezondheidsopvoeding, de preventieve gezondheidszorg, het gezin, het maatschappelijk welzijn, het onthaal en de integratie van inwijkelingen, de personen

met een handicap, de ouderen, de jeugdbescherming of de sociale hulpverlening aan gedetineerden met het oog op hun sociale re-integratie, vermeld in artikel 5, §1, I en II, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, met uitzondering van organisaties die activiteiten uitoefenen op het domein van het medisch verantwoord sporten en centra voor leerlingenbegeleiding.”;

11° er wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Voor de toepassing van dit decreet en zijn uitvoeringsbesluiten wordt het aanbod aan huur- en koopwoningen en kavels die gefinancierd worden door het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, opgericht bij artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, beschouwd als sociaal woonaanbod in de zin van het eerste lid, 16°.”.

Art. 10. In artikel 2.1.2, 1°, van hetzelfde decreet worden de woorden “artikel 4 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 11. In artikel 2.1.3, §1, tweede lid, 15°, van hetzelfde decreet worden de woorden “artikelen 84 en 87 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 2.6.1 en 2.6.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 12. In artikel 2.2.5, §1, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “artikel 62 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 5.6.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 13. In artikel 2.2.6, §2, eerste lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “artikel 94 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 4.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 14. Aan artikel 2.2.8 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 18 december 2009, wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Artikel 2.2.7, §2 en §3, zijn van overeenkomstige toepassing op beslissingen tot weigering van schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister.”.

Art. 15. In artikel 2.2.9 van hetzelfde decreet wordt een punt 1°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“1°/1 de procedure van opname van een gebouw of woning in het leegstandsregister;”.

Art. 16. In artikel 2.2.10, eerste lid, van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 1° worden de woorden “artikel 134 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 5.1.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”;

2° in punt 2° worden de woorden “artikel 134/1 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 5.1.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 17. In artikel 3.1.2, §1, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “artikel 144 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 5.6.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 18. In artikel 3.2.5, §2, van hetzelfde decreet wordt het woord “december” telkens vervangen door het woord “november”.

Art. 19. In artikel 3.2.11 van hetzelfde decreet worden de woorden “artikel 108, §2, van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 4.2.16, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 20. In artikel 3.2.17, derde lid, van hetzelfde decreet wordt het woord “december” telkens vervangen door het woord “november”.

Art. 21. In artikel 3.2.19, §2, van hetzelfde decreet wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 22. In artikel 3.2.20, §1, van hetzelfde decreet wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 23. In artikel 3.2.27 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 worden de woorden “is gemachtigd tot het heffen van een uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing” vervangen door de woorden “kan vanaf 1 januari 2013 een uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing heffen”;

2° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt:

“Voor de toepassing van paragraaf 1 wordt verstaan onder:

1° referentieperiode “x”: de periode van 1 januari 2012 tot en met 31 december 2012, vervolgens de periode van 1 januari 2013 tot en met 31 december 2013, en vervolgens elk daaropvolgend glijdend tijdsvenster van één jaar, dat telkens aanvangt op 1 januari;

2° referentieperiode “x-1”: de periode van 1 januari 2011 tot en met 31 december 2011, vervolgens de periode van 1 januari 2012 tot en met 31 december 2012, en vervolgens elk daaropvolgend glijdend tijdsvenster van één jaar, dat telkens aanvangt op 1 januari.

In beide referentieperiodes worden jaarlijkse metingen verricht, op de door de Vlaamse Regering te bepalen datum.”.

Art. 24. Artikel 3.2.28 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 3.2.28. De uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing wordt geïnd overeenkomstig de volgende bepalingen:

1° artikel 3.2.19, met dien verstande dat de aanslag kan worden gevestigd tot uiterlijk de laatste dag van het kwartaal dat volgt op elke verjaardag van de opname in het leegstandsregister;

2° artikel 3.2.20 en 3.2.21;

3° artikel 38 tot en met 40 en artikel 40bis van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

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 beroepsprocedure, georganiseerd overeenkomstig artikel 39, §2, van het decreet van 22 december 1995, vermeld in het eerste lid, 3°, geen excepties inroepen 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.”.

Art. 25. In artikel 3.2.29 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de formule “ $(KI + M) \times (P-2)$ ” vervangen door de formule “ $(KI + M) \times P$ ”;

2° het tweede lid wordt opgeheven.

Art. 26. In artikel 4.1.4 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2010, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, 1°, wordt punt c) vervangen door wat volgt:

“c) voor de provincie Vlaams-Brabant: 7684;”;

2° in paragraaf 2, derde lid, 4°, wordt punt b) opgeheven.

Art. 27. In artikel 4.1.5, §1, tweede lid, van hetzelfde decreet wordt punt 3° vervangen door wat volgt:

“3° voor de provincie Vlaams-Brabant: 3665;”.

Art. 28. In artikel 4.1.6, §1, van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 1°, worden de woorden “sociale koopwoningen” vervangen door de woorden “sociale kavels”;

2° in het derde lid worden de woorden “het eerste lid, 1°, a),” vervangen door de woorden “het eerste lid, 1°,”.

Art. 29. In artikel 4.1.9 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

“Dat gemeentelijk reglement omvat marges of concrete percentages sociaal woonaanbod die in elk van de verkavelingsprojecten en bouwprojecten, vermeld in artikel 4.1.8, eerste lid, verwezenlijkt moeten worden.”;

2° er wordt een paragraaf 1/1 ingevoegd, die luidt als volgt:

“§1/1. In een gemeente waarin het sociaal woonaanbod ten minste tien procent bedraagt van het aantal huishoudens op het niveau van de gemeente, zoals opgenomen in de nulmeting, kan het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen in afwijking van paragraaf 1, derde lid, de objectieve en pertinente motieven omvatten op grond waarvan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een vergunning kan afzien van het opleggen van een percentage sociaal woonaanbod. Die mogelijkheid geldt alleen voor de verkavelingsprojecten en bouwprojecten die aan een of meer van de volgende voorwaarden voldoen:

- 1° het project is gelegen in of in de directe omgeving van een sociale woonwijk waar projecten worden verwezenlijkt voor andere woonbehoeftige doelgroepen dan de doelgroep van het sociaal woonaanbod;
- 2° in de periode vanaf 1 januari 2003 tot en met 31 augustus 2009 zijn tijdens een voorafgaande fase van hetzelfde project reeds sociale woningen of sociale kavels vergund of werd al een sociaal woonaanbod verwezenlijkt;
- 3° het betreft een woonproject van geringe omvang of een project voor een specifieke doelgroep, waarvoor de criteria worden opgenomen in het gemeentelijk reglement.

Als uit de resultaten van een voortgangstoets over de implementatie van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 22bis, §2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, blijkt dat het sociaal woonaanbod in een gemeente minder dan tien procent bedraagt van het aantal huishoudens op het niveau van de gemeente, zoals opgenomen in de nulmeting, vervalt de mogelijkheid, vermeld in het eerste lid.”.

Art. 30. Aan artikel 4.1.12 van hetzelfde decreet worden een derde en een vierde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

“In afwijking van het tweede lid kan de overheid die het plan vaststelt, afzien van het vaststellen van een objectief in een gemeente waarin het sociaal woonaanbod ten minste tien procent bedraagt van het aantal huishoudens op het niveau van de gemeente, zoals opgenomen in de nulmeting. Die mogelijkheid geldt alleen voor de verkavelingsprojecten en bouwprojecten die aan een of meer van de volgende voorwaarden voldoen:

- 1° het project is gelegen in of in de directe omgeving van een sociale woonwijk waar projecten worden verwezenlijkt voor andere woonbehoeftige doelgroepen dan de doelgroep van het sociaal woonaanbod;
- 2° in de periode vanaf 1 januari 2003 tot en met de dag die voorafgaat aan de datum van inwerkingtreding van dit decreet is tijdens een voorafgaande fase van hetzelfde project al een sociaal woonaanbod verwezenlijkt of is een gedeelte van het project bestemd voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod;
- 3° het betreft een woonproject van geringe omvang of een project voor een specifieke doelgroep, waarvoor de criteria worden opgenomen in het ruimtelijke uitvoeringsplan of het plan van aanleg.

Als uit de resultaten van een voortgangstoets over de implementatie van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 22bis, §2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, blijkt dat het sociaal woonaanbod in een gemeente minder dan tien procent bedraagt van het aantal huishoudens op het niveau van de gemeente, zoals opgenomen in de nulmeting, vervalt de mogelijkheid, vermeld in het derde lid.”.

Art. 31. In hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 december 2009 en 9 juli 2010, wordt een artikel 4.1.14/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.1.14/1. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op de volgende categorieën van projecten:

1° bouwprojecten waarbij uitsluitend zorgvoorzieningen opgericht worden, met uitzondering van bouwprojecten waarbij een of meer van de volgende voorzieningen opgericht worden:

- a) serviceflatgebouwen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen waarvan het contract met Serviceflats Invest NV niet is afgesloten of de werkzaamheden niet zijn aangevat op de datum van inwerkingtreding van het decreet van [xxxxxx] houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en van andere decreten die betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid;
- b) assistentiewoningen in de zin van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009;
- c) ADL-woningen in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken;
- d) woningen die ter beschikking gesteld worden door een dienst in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 1998 betreffende de erkenning en subsidiëring van diensten voor beschermd wonen voor personen met een handicap;
- e) woningen die ter beschikking gesteld worden door een voorziening in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 betreffende de goedkeuring en subsidiëring van geïntegreerde woonprojecten voor personen met een handicap;
- f) woningen die ter beschikking gesteld worden door een initiatief van beschut wonen in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 februari 1997 tot vaststelling van de procedure voor de erkenning en de sluiting van rust- en verzorgingstehuizen, psychiatrische verzorgingstehuizen, initiatieven van beschut wonen en samenwerkingsverbanden van psychiatrische instellingen en diensten;

2° bouwprojecten die een vermenging realiseren van zorgvoorzieningen enerzijds en privé-woningen anderzijds, voor wat het aandeel zorgvoorzieningen betreft, met uitzondering van bouwprojecten waarbij een of meer voorzieningen als vermeld in 1°,

a) tot en met f), opgericht worden;

3° bouwprojecten waarbij uitsluitend studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen in de zin van artikel 2 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers worden opgericht die het eigendom zijn of onder het beheer vallen van een ambtshalve geregistreerde instelling voor hoger onderwijs als vermeld in artikel 7 van het decreet van 4 april 2003 betreffende de herstructurering van het hoger onderwijs in Vlaanderen of van een vzw die overeenkomstig artikel 208 van

het decreet van 13 juli 1994 betreffende de hogescholen in de Vlaamse Gemeenschap is opgericht voor het beheer van de sociale voorzieningen ten behoeve van de studenten van de hogescholen.”.

Art. 32. In artikel 4.1.16, §1, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “artikel 112 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 4.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 33. In artikel 4.1.20 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, tweede lid, worden de woorden “artikel 112, §1, vijfde lid, van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 4.2.20, §1, vijfde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”;

2° in paragraaf 3, eerste lid, worden de woorden “en lastenboeken” opgeheven;

3° aan paragraaf 4 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Om de conformiteit van de uitvoering van de werken met de reglementaire normen, vermeld in het eerste lid, te kunnen beoordelen, kan de VMSW de voortgang van de werken volgen aan de hand van een werfopvolgingssysteem.”;

4° er wordt een paragraaf 6/1 ingevoegd, die luidt als volgt:

“§6/1. Paragraaf 3 tot en met 6 zijn niet van toepassing op de verwezenlijking van sociale kavels door de verkavelaar of bouwheer in uitvoering van een sociale last.”.

Art. 34. In artikel 4.1.25 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt het derde lid vervangen door wat volgt:

“De verkoopprijs wordt vastgesteld op het bedrag, geraamd door een ontvanger van registratie en domeinen, een commissaris van het comité tot aankoop of een landmeter-expert. De schattingsprijs is gelijk aan de venale waarde van het goed, zonder rekening te houden met de gevolgen van de sociale last, in voorkomend geval minstens verminderd met:

- 1° de kosten voor de verwerking en de sanering van vervuilde grond bij grondverzet;
- 2° de extra kosten voor de plaatsing van een zwaardere fundering bij onvoldoende stabiliteit van de grond voor de daarop op te richten woningen;
- 3° de kosten voor de verwijdering van het nog aanwezige puin.”;

2° paragraaf 2 wordt opgeheven.

Art. 35. In artikel 4.2.2 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt het derde lid vervangen door wat volgt:

“Ze kan in voorkomend geval percentages bescheiden woonaanbod vaststellen die in elk van de verkavelingsprojecten en bouwprojecten, vermeld in artikel 4.2.1, eerste lid, verwezenlijkt moeten worden.”;

2° er wordt een paragraaf 3 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§3. De gemeenteraden kunnen ter uitvoering van artikel 4.2.1 een gemeentelijk reglement Bescheiden Wonen vaststellen, met dezelfde rechtskracht en bindende waarde als een stedenbouwkundige verordening. Dat gemeentelijk reglement omvat kwaliteitsnormen voor het bescheiden woonaanbod en de woonomgeving.

Het gemeentelijk reglement kan onderscheiden percentages vastleggen voor de verwezenlijking van diverse typologieën van kavels en woningen die deel uitmaken van het bescheiden woonaanbod.”.

Art. 36. In boek 4, titel 2, hoofdstuk 1, afdeling 3, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2010, wordt een artikel 4.2.4/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.2.4/2. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op de volgende categorieën van projecten:

1° bouwprojecten waarbij uitsluitend zorgvoorzieningen opgericht worden;
2° bouwprojecten die een vermenging realiseren van zorgvoorzieningen enerzijds en privé-woningen anderzijds, voor wat het aandeel zorgvoorzieningen betreft;
3° bouwprojecten waarbij uitsluitend studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen in de zin van artikel 2 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers worden opgericht die het eigendom zijn of onder het beheer vallen van een ambtshalve geregistreerde instelling voor hoger onderwijs als vermeld in artikel 7 van het decreet van 4 april 2003 betreffende de herstructurering van het hoger onderwijs in Vlaanderen of van een vzw die overeenkomstig artikel 208 van het decreet van 13 juli 1994 betreffende de hogescholen in de Vlaamse Gemeenschap is opgericht voor het beheer van de sociale voorzieningen ten behoeve van de studenten van de hogescholen.”.

Art. 37. In artikel 4.2.5, §1, eerste lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “artikel 112 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 4.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 38. In artikel 4.2.6 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2, eerste lid, worden de woorden “het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”;

2° in paragraaf 2 wordt het derde lid vervangen door wat volgt:

“Als 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, een commissaris van het comité tot aankoop of een landmeter-expert.

Bij de raming van deze venale waarde wordt geen rekening gehouden met de gevolgen van de last, en worden in voorkomend geval minstens de volgende kosten in mindering gebracht:

- 1° de kosten voor de verwerking en de sanering van vervuilde grond bij grondverzet;
- 2° de extra kosten voor de plaatsing van een zwaardere fundering bij onvoldoende stabiliteit van de grond voor de daarop op te richten woningen;
- 3° de kosten voor de verwijdering van het nog aanwezige puin.”;

3° er wordt een paragraaf 2/1 ingevoegd, die luidt als volgt:

“§2/1. In afwijking van paragraaf 2 kan de verkavelaar of bouwheer de uitvoering van de last waarborgen door de storting van een afdoende financiële waarborg of door een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.”.

Art. 39. In artikel 4.2.7, eerste lid, van hetzelfde decreet worden de tweede en de derde zin vervangen door wat volgt:

““De verkoopprijs wordt vastgesteld op het bedrag, geraamd door een ontvanger van registratie en domeinen, een commissaris van het comité tot aankoop of een landmeter-expert. De schattingsprijs is gelijk aan de venale waarde van het goed, zonder rekening te houden met de gevolgen van de last, in voorkomend geval minstens verminderd met:

- 1° de kosten voor de verwerking en de sanering van vervuilde grond bij grondverzet;
- 2° de extra kosten voor de plaatsing van een zwaardere fundering bij onvoldoende stabiliteit van de grond voor de daarop op te richten woningen;
- 3° de kosten voor de verwijdering van het nog aanwezige puin.”;

Art. 40. In artikel 5.2.2, derde lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2010, worden de woorden “artikel 146, eerste lid, 4°, van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 6.1.1, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 41. In artikel 6.2.6 van hetzelfde decreet worden de woorden “artikel 84 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 2.6.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 42. In artikel 6.2.11, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “artikel 19, §2, tweede, derde en vierde lid, van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 2.1.2, §2, tweede, derde en vierde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 43. In boek 7, titel 3, hoofdstuk 2 van hetzelfde decreet wordt een artikel 7.3.2/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 7.3.2/1. Gemeentelijke leegstandsreglementen kunnen tot en met 31 december 2012 afwijken van de verplichting om te voorzien in een beroepsprocedure tegen de beslissingen tot weigering van schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.28, derde lid.”.

Art. 44. In artikel 7.3.4 van hetzelfde decreet worden de woorden “het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening”.

Art. 45. In artikel 7.3.7 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de woorden “artikel 4.1.4, §1, tweede lid,” worden vervangen door de woorden “artikel 4.1.4, §1, tweede en derde lid, en §2, “;

2° er wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Of een bindend sociaal objectief als vermeld in het eerste lid, al dan niet tijdig bereikt is, wordt beoordeeld op basis van het sociaal woonaanbod dat verwezenlijkt is in de periode vanaf 1 januari 2008 tot en met de einddatum van de geldigheid van het bindend sociaal objectief.”.

Art. 46. In hetzelfde decreet wordt een artikel 7.3.12/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 7.3.12/1. In afwijking van artikel 4.1.14/1, 1°, zijn bouwprojecten waarbij uitsluitend zorgvoorzieningen worden opgericht en bouwprojecten die een vermenging realiseren van zorgvoorzieningen enerzijds en privé-woningen anderzijds, voor wat het aandeel zorgvoorzieningen betreft, niet onderworpen aan een norm sociaal woonaanbod als vermeld in afdeling 2 van hoofdstuk 2 van titel 1 van boek 4, voor zover de betrokken vergunningsaanvragen uiterlijk op 31 december 2011 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.

Het eerste lid kan slechts worden toegepast vanaf de datum van inwerkingtreding van het decreet van [xxxxxx] houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en van diverse bepalingen van andere decreten die betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid.”.

Art. 47. Artikel 7.3.13 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 7.3.13. §1. Gemeentelijke reglementen en stedenbouwkundige verordeningen die op 31 augustus 2009 reeds normen omvatten voor de verwezenlijking van een sociaal of een bescheiden woonaanbod, kunnen ongewijzigd en desgevallend in afwijking van artikelen 4.1.8 en 4.2.1 worden toegepast, uiterlijk tot 30 juni 2013.

§2. Uiterlijk tot 30 juni 2013 kan in afwijking van artikelen 4.1.8 en 4.2.1 een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning worden verleend voor een bouw- of verkavelingsproject waarvoor uiterlijk op 31 augustus 2009 een gemeentelijke overeenkomst of een andere gemeentelijke verbintenis, ongeacht de benaming, werd afgesloten. Deze overeenkomst of verbintenis omvat een programma voor de verwezenlijking van een sociaal en een bescheiden

woonaanbod, met dien verstande dat bijkomend voldaan moet zijn aan elk van de volgende voorwaarden:

1° het programma voorziet in de verwezenlijking van een sociaal en een bescheiden woonaanbod dat samen ten minste tien procent van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels bedraagt;

2° het bevoegde gemeentelijk bestuursorgaan heeft formeel zijn instemming verleend met de overeenkomst of verbintenis.

Gemeentelijke overeenkomsten en verbintenissen waarvoor de toepassing van het eerste lid wordt gevraagd, worden ter goedkeuring voorgelegd aan de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering brengt de gemeente binnen een termijn van dertig kalenderdagen na de ontvangst van de aanvraag bij beveiligde zending op de hoogte van haar beslissing. Als binnen die termijn geen beslissing aan de gemeente is betekend, is de goedkeuring verworven.

§3. Bouw- of verkavelingsprojecten waarvoor tijdens een voorgaande fase met toepassing van de eerste of de tweede paragraaf een sociaal of een bescheiden woonaanbod is verwezenlijkt, zijn niet onderworpen aan een norm inzake sociaal of bescheiden woonaanbod.”.

Hoofdstuk 4. Wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009

Art. 48. In artikel 4.2.20, §4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 worden de woorden “tweede en derde lid,” vervangen door de woorden “tweede, derde en vierde lid,”.

Art. 49. In artikel 5.6.6, §1, eerste lid, van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 16 juli 2010, worden de woorden “een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning” vervangen door de woorden “een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van sociale woningen of een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van gronden met het oog op sociale woningbouw”.

Hoofdstuk 5. Slotbepalingen

Artikel 50. Artikel 16 treedt in werking op datum waarop artikel 2.2.10 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid in werking treedt.

Art. 51. Artikel 13 en 14 hebben uitwerking met ingang van 1 januari 2010, artikel 21 heeft uitwerking met ingang van 1 januari 2011 en artikel 28 heeft uitwerking met ingang van 1 september 2009.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Kris PEETERS

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,

Freya VAN DEN BOSSCHE

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport,

Philippe MUYTERS

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

KONINKRIJK BELGIË

ADVIES 49.559/3
VAN 10 MEI 2011

VAN DE AFDELING WETGEVING
VAN DE RAAD VAN STATE

DE RAAD VAN STATE, afdeling Wetgeving, derde kamer, op 20 april 2011 door de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie verzocht haar, binnen een termijn van dertig dagen, van advies te dienen over een voorontwerp van decreet “houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en van diverse bepalingen van andere decreten die betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid”, heeft het volgende advies gegeven:

49.559/3

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond ¹, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*
* *

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2. Het om advies voorgelegde voorontwerp van decreet strekt tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en van andere decreten die (gedeeltelijk) betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid.

De wijzigingen hebben onder meer betrekking op volgende punten:

- de verduidelijking of invoering van een aantal definities;
- het verlenen van een machtiging aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (hierna: VSMW) om zakelijke rechten te vestigen op alle onroerende goederen die nodig zijn om projecten te verwezenlijken waarbij een vermenging wordt gerealiseerd van, enerzijds, sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels en, anderzijds, andere welbepaalde categorieën van onder meer woningen, voorzieningen, gebouwen of kavels;
- de schatting van de verkoopprijs van een onroerend goed in het raam van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en van het decreet van 27 maart 2009 door landmeter-experts;
- de wijziging van de regels betreffende de invoering van de suppletieve gewestelijke leegstandsheffing;
- het invoeren van de mogelijkheid voor gemeenten waarin het sociaal woonaanbod ten minste tien procent bedraagt van het aantal huishoudens om af te zien van het opleggen van een percentage sociaal woonaanbod;

¹ Aangezien het om een voorontwerp van decreet gaat, wordt onder “rechtsgrond” de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

49.559/3

- een verduidelijking en een wijziging van het toepassingsgebied van de normen betreffende de sociale lasten en het sociale woonaanbod;
- het invoeren van de mogelijkheid tot het stellen van een financiële waarborg als alternatief voor het verlenen van een aankoopoptie ten voordele van een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur, bij uitvoering *in natura* van een last met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod.

Tot slot bevat het ontwerp overgangsbepalingen en bepalingen betreffende de temporele werking.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 2

3. In de inleidende zin van artikel 2 van het ontwerp dient, zoals door de gemachtigde wordt toegelicht, gewag te worden gemaakt van het (wijzigende) decreet van 29 april 2011², dat op 4 mei 2011 in het Belgisch Staatsblad werd bekendgemaakt.

Hetzelfde geldt ten aanzien van de inleidende zin van de artikelen 3, 4, 6 en 7 van het ontwerp.

4. Aangezien het ontworpen tweede lid van artikel 19 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992 slechts een zeer losse band vertoont met de huidige tekst van dat artikel (dat het eerste lid zou worden), wordt die bepaling best als een afzonderlijk artikel in het decreet van 25 juni 1992 opgenomen.

² Decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

49.559/3

Artikel 5

5. Luidens het ontworpen artikel 33, § 1, tweede lid³, 6°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, heeft de VSMW de opdracht om onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden “grondbeleidsmaatregelen uit te voeren die noodzakelijk worden geacht om in de door de Vlaamse Regering te bepalen gebieden een hoogwaardige woonkwaliteit te behouden of te bevorderen, inbegrepen het verwerven en vervreemden van onroerende goederen, het vestigen of afstaan, zowel openbaar als uit de hand, van zakelijke rechten erop en het nemen van participaties”.

De draagwijdte van de bij deze bepaling aan de Vlaamse Regering verleende delegatie dient te worden verduidelijkt. Inzonderheid dient nader te worden omschreven wat grondbeleidsmaatregelen zijn die *noodzakelijk worden geacht om een hoogwaardige woonkwaliteit te behouden of te bevorderen*.

Volgens de gemachtigde moet het ontworpen artikel 33, § 1, tweede lid, 6°, van het decreet van 15 juli 1997 worden gelezen in samenhang met het ontworpen artikel 34, § 1, tweede lid, 1°, van dat decreet, en gaat het om “projecten waarbij een vermenging wordt gerealiseerd tussen een sociaal woonaanbod en een andersoortig woonaanbod (bescheiden woonaanbod, Vlabinvest, studentenhuisvesting, private woningen e.d.m.)”. Daargelaten het gegeven dat de draagwijdte van de delegatie door die uitleg nog niet geheel duidelijk wordt, blijkt het aangegeven verband tussen de beide genoemde bepalingen niet uit de tekst ervan. Het ontworpen artikel 33, § 1, tweede lid, 6°, van het decreet van 15 juli 1997 dient derhalve in ieder geval te worden verduidelijkt.

Artikel 6

6. Aangezien artikel 34, § 1, van het decreet van 15 juli 1997 wordt aangevuld met drie leden, schrijve men in artikel 6 van het ontwerp “paragraaf 1 wordt aangevuld met drie leden, luidend:”.

³ Zie evenwel artikel 49, 1°, van het decreet van 29 april 2011.

49.559/3

7. Luidens het ontworpen artikel 34, § 1, derde lid, van het decreet van 15 juli 1997 ontvangt de VSMW een marktconforme kostenvergoeding voor de uitvoering van de taken, omschreven in het ontworpen artikel 34, § 1, tweede lid, van dat decreet, ten laste van het “grondfonds”.

Door de auditeur-verslaggever om toelichting gevraagd omtrent de aard van dit fonds, verklaarde de gemachtigde wat volgt:

“Het grondfonds zal worden geïntegreerd binnen de VMSW, maar zal boekhoudkundig volledig worden afgezonderd. Gevolg gevend aan uw opmerking past het om in de taakstelling van de VMSW (artikel 33 van de Vlaamse Wooncode) te verduidelijken dat die instantie zal instaan voor het beheer van het grondfonds, alsook een definitie [te geven] van het begrip ‘grondfonds’. Aanwending van de middelen van het grondfonds is reeds geregeld in het voorontwerp van decreet.”

Daarenboven verklaarde de gemachtigde dat het grondfonds geen begrotingsfonds is.

Die uitleg volstaat evenwel niet om de juiste aard van het grondfonds te bepalen, zodat het de Raad van State dan ook niet mogelijk is de oprichting van dat fonds te toetsen aan de hogere rechtsnormen. In ieder geval dient het ontwerp te worden aangevuld met bepalingen waarin het juridische statuut van het grondfonds wordt bepaald.

8. Het is niet duidelijk wat de juridische aard is van het in het ontworpen artikel 34, § 1, vierde lid, van het decreet van 15 juli 1997 bedoelde protocol. In ieder geval kan dat protocol geen bepalingen van normatieve aard bevatten.

Artikel 30

9. De in het ontworpen artikel 4.1.12, derde lid, 2°, van het decreet van 27 maart 2009 voorkomende woorden “dit decreet” verwijzen naar dat decreet nu die bepaling daarin wordt ingevoerd. De gemachtigde bevestigt dat zulks effectief beantwoordt aan de bedoeling van de stellers van het ontwerp.

49.559/3

Artikel 31

10. Bij het ontworpen artikel 4.1.14/1 van het decreet van 27 maart 2009 worden een aantal projecten uitgesloten van de toepassing van hoofdstuk 2 van boek 4, titel 1, van dat decreet. Daaronder vallen bouwprojecten waarbij uitsluitend zorgvoorzieningen worden opgericht, waarop terug opnieuw een aantal uitzonderingen worden gemaakt; de daaronder vallende bouwprojecten zijn bijgevolg wel onderworpen aan de normen bedoeld in het genoemde hoofdstuk.

De gemachtigde verschaft hieromtrent de volgende toelichting:

“Momenteel is het onduidelijk of bouw- en verkavelingsprojecten waarbij zorgvoorzieningen worden opgericht eveneens onder het toepassingsgebied van het decreet Grond- en Pandenbeleid vallen. Dit leverde op het terrein moeilijkheden op. De Vlaamse regering opteert ervoor om enkel normen sociaal woonaanbod op te leggen in projecten waarbij effectief woningen gerealiseerd worden. Projecten waarbij bv. ziekenhuizen of woonzorgcentra worden opgericht, zijn geen woonprojecten en vallen daardoor buiten het toepassingsgebied van de normen. Projecten waarbij assistentiewoningen, ADL-woningen of een van de andere woningen in categorieën a) tot en met f) worden opgericht, zijn wel degelijk woonprojecten. Als de woningen in kwestie verhuurd worden volgens de sociale huurreglementering, vallen ze onder het begrip ‘sociaal woonaanbod’ en tellen ze mee voor het bindend sociaal objectief van de gemeenten. In dat opzicht is het verantwoord om de projecten in kwestie onder het toepassingsgebied van de normen sociaal woonaanbod te brengen.”

Die verantwoording kan pertinent worden geacht.

Artikel 36

11. Gevraagd naar de reden waarom er in het ontworpen artikel 4.2.4/2, 1°, van het decreet van 27 maart 2009 geen gelijkaardige uitzonderingen zijn opgenomen als in het ontworpen artikel 4.1.14/1, 1°, a) tot f), van dat decreet, antwoordde de gemachtigde wat volgt:

“Het decreet voorziet niet in een gemeentelijk of gewestelijk objectief voor de realisatie van een bescheiden woonaanbod - naar analogie met het bindend sociaal objectief van de gemeenten en de gewestelijke macrodoelstellingen op het vlak van het sociaal woonaanbod. Een private initiatiefnemer kan een bescheiden woonaanbod verwezenlijken, ook als er geen last aan zijn vergunning verbonden is. In dat opzicht is het niet verantwoord [om] de projecten in kwestie onder het toepassingsgebied van de normen bescheiden woonaanbod te brengen.”

49.559/3

De Raad van State ziet niet hoe aldus een pertinente verantwoording wordt geboden voor het gegeven dat de woonprojecten bedoeld in het ontworpen artikel 4.1.14/1, 1°, a) tot f), van het decreet van 27 maart 2009 niet zijn onderworpen aan de normen inzake bescheiden woonaanbod, terwijl dit wel het geval is voor andere woonprojecten. De stellers van het ontwerp dienen na te gaan of hiertoe wel degelijk een afdoende verantwoording bestaat.

Artikel 51

12. Luidens het ontworpen artikel 2.2.8 van het decreet van 27 maart 2009 (artikel 14 van het ontwerp) is artikel 2.2.7, §§ 2 en 3, van dit decreet van (overeenkomstige) toepassing op beslissingen tot weigering van schrapping van een gebouw of een woning uit het leegstandsregister. In die laatste bepalingen wordt het georganiseerd administratief beroep geregeld dat kan worden ingesteld tegen beslissingen tot opname van leegstaande gebouwen en woningen in het leegstandsregister

Alleen al omdat het weinig zin heeft een georganiseerd administratief beroep retroactief in te voeren, dient te worden afgezien van het verlenen van terugwerkende kracht aan artikel 14 van het aan te nemen decreet.

49.559/3

De kamer was samengesteld uit

de Heren	P. LEMMENS,	kamervoorzitter,
	J. SMETS,	
	J. VAN NIEUWENHOVE,	staatsraden,
	H. COUSY,	assessoren van de
	J. VELAERS,	afdeling Wetgeving,
Mevrouw	A.-M. GOOSSENS,	griffier.

Het verslag werd uitgebracht door de Heer F. VANNESTE, auditeur.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

A.-M. GOOSSENS

P. LEMMENS

ONTWERP VAN DECREET

ONTWERP VAN DECREET

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie en de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Hoofdstuk 1. Inleidende bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992

Art. 2. In hoofdstuk II van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, gewijzigd bij de decreten van 22 december 1995, 8 december 2000, 23 juni 2006 en 29 april 2011, wordt een artikel 19ter ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 19ter. Voor de toepassing van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten en van de regelgeving inzake de belasting over de toegevoegde waarde, telkens als die refereren aan de sociale huisvestingsmaatschappijen die conform gewestelijke regelgeving erkend zijn, worden woningen die deel uitmaken van woonprojecten met sociaal karakter waarbij een erkende sociale huisvestingsmaatschappij in de zin van artikel 40 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode optreedt als initiatiefnemer, erkend als sociale woningen gerealiseerd door die sociale huisvestingsmaatschappij.”.

Hoofdstuk 3. Wijzigingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

Art. 3. In artikel 2, §1, eerste lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, vervangen bij het decreet van 29 april 2011, wordt een punt 37° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“37° landmeter-expert: de landmeter-expert, ingeschreven op het tableau van de beoefenaars van het beroep als bedoeld in de wet van 11 mei 2003 tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert en op wie het koninklijk besluit van 15 december 2005 tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert van toepassing is.”.

Art. 4. In artikel 22bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, ingevoegd bij het decreet van 27 maart 2009 en gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt het getal “65.000” vervangen door het getal “65.610”, wordt het getal “43.000” vervangen door het getal “43.440” en wordt het getal “21.000” vervangen door het getal “21.170”;
- 2° in paragraaf 1, derde lid, 1°, a), 1), wordt het getal “17.000” vervangen door het getal “17.170”;
- 3° in paragraaf 2, eerste lid, worden de woorden “in 2012” vervangen door de woorden “voor het eerst in 2012 en daarna periodiek om de twee jaar,”.

Art. 5. In artikel 33, §1, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 27 maart 2009 en 29 april 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in het derde lid wordt een punt 6° ingevoegd, dat luidt als volgt:

“6° grondbeleidsmaatregelen uit te voeren die noodzakelijk worden geacht om in de door de Vlaamse Regering te bepalen gebieden een hoogwaardige woonkwaliteit te behouden of te bevorderen”;

- 2° tussen het vierde en het vijfde lid wordt een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“De Vlaamse Regering legt een nadere omschrijving vast van het begrip “grondbeleidsmaatregelen die noodzakelijk worden geacht om een hoogwaardige woonkwaliteit te behouden of te bevorderen”, vermeld in het derde lid, 6°.”;

- 3° in het vijfde lid, dat het zesde lid wordt, worden de woorden “het tweede lid” vervangen door de woorden “het derde lid”.

Art. 6. In artikel 34 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 17 maart 1998, 24 december 2004, 24 maart 2006 en 29 april 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° aan paragraaf 1 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, kan de VMSW in het kader van haar opdracht, vermeld in artikel 33, §1, derde lid, 6°:

- 1° zakelijke rechten vestigen op alle onroerende goederen die nodig zijn om projecten te verwezenlijken waarbij een vermenging wordt gerealiseerd van enerzijds sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels, en anderzijds:

- a) huurwoningen, koopwoningen of kavels die gefinancierd worden door het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, opgericht bij artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;
- b) een bescheiden woonaanbod als vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- c) studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen als vermeld in artikel 2 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers;
- d) zorgvoorzieningen als vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 29°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

- e) woningen van de privésector;
- f) functiegebonden gebouwen van publieke en semipublieke rechtspersonen;
- 2° de onroerende goederen, vermeld in 1°, huren;
- 3° de onroerende goederen die ze zelf heeft verworven met toepassing van 1°, aan de sociale huisvestingsmaatschappijen, aan het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, opgericht bij artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, of functiegebonden aan de initiatiefnemers van projecten als vermeld in 1° verkopen, er zakelijke rechten op afstaan of verhuren;

2° in paragraaf 3, eerste lid, wordt een punt 3°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“3°/1 initiatiefnemers van projecten als vermeld in paragraaf 1, tweede lid, 1°; onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt;”.

Art. 7. In artikel 42, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, worden de woorden “met uitzondering van 2° en 6°,” vervangen door de woorden “met uitzondering van het eerste lid, 2° en 6°,”.

Art. 8. In artikel 43, §5, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006, worden de woorden “of een commissaris van het comité tot aankoop” vervangen door de woorden “, een commissaris van het comité tot aankoop of een landmeter-expert” en worden de woorden “ontvanger of commissaris” vervangen door de woorden “ontvanger, commissaris of landmeter-expert”.

Hoofdstuk 4. Wijzigingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

Art. 9. In artikel 1.2 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2010, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt punt 1° vervangen door wat volgt:

- “1° bescheiden woonaanbod: het aanbod aan huurwoningen, koopwoningen en kavels, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat met behoud van de toepassing van 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) eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³;
 - c) overige woningen met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³, te verhogen met 50 m³ voor woningen met drie of meer slaapkamers;”;

2° in het eerste lid, 3°, worden de woorden “artikel 121 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 4.3.5, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening” en worden de woorden “artikel 145/7 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 5.6.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”;

3° in het eerste lid wordt punt 4° opgeheven;

4° in het eerste lid wordt een punt 10°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“10°/1 landmeter-expert: de landmeter-expert, ingeschreven op het tableau van de beoefenaars van het beroep als bedoeld in de wet van 11 mei 2003 tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert en op wie het

koninklijk besluit van 15 december 2005 tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert van toepassing is;”;

- 5° in het eerste lid, 11°, worden de woorden “artikel 62 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 5.6.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”;
- 6° in het eerste lid, 14°, worden de woorden “artikel 62 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 5.6.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”;
- 7° in het eerste lid, 15°, wordt punt c) opgeheven;
- 8° in het eerste lid, 16°, worden de woorden “sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels” vervangen door de woorden “huurwoningen, koopwoningen en kavels”;
- 9° in het eerste lid wordt een punt 20°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“20°/1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009;”;

- 10° aan het eerste lid wordt een punt 29° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“29° zorgvoorziening: een voorziening van een door de Vlaamse Gemeenschap erkende organisatie die activiteiten uitoefent op het domein van de zorgverstrekking, de gezondheidsopvoeding, de preventieve gezondheidszorg, het gezin, het maatschappelijk welzijn, het onthaal en de integratie van inwijkelingen, de personen met een handicap, de ouderen, de jeugdbescherming of de sociale hulpverlening aan gedetineerden met het oog op hun sociale reïntegratie, vermeld in artikel 5, §1, I en II, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, met uitzondering van organisaties die activiteiten uitoefenen op het domein van het medisch verantwoord sporten en centra voor leerlingenbegeleiding.”;

- 11° er wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Voor de toepassing van dit decreet en zijn uitvoeringsbesluiten wordt het aanbod aan huur- en koopwoningen en kavels die gefinancierd worden door het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, opgericht bij artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, beschouwd als sociaal woonaanbod in de zin van het eerste lid, 16°.”.

Art. 10. In artikel 2.1.2, 1°, van hetzelfde decreet worden de woorden “artikel 4 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 11. In artikel 2.1.3, §1, tweede lid, 15°, van hetzelfde decreet worden de woorden “artikelen 84 en 87 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 2.6.1 en 2.6.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 12. In artikel 2.2.5, §1, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “artikel 62 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 5.6.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 13. In artikel 2.2.6, §2, eerste lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “artikel 94 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 4.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 14. Aan artikel 2.2.8 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 18 december 2009, wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Artikel 2.2.7, §2 en §3, zijn van overeenkomstige toepassing op beslissingen tot weigering van schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister.”.

Art. 15. In artikel 2.2.9 van hetzelfde decreet wordt een punt 1°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“1°/1 de procedure van opname van een gebouw of woning in het leegstandsregister;”.

Art. 16. In artikel 2.2.10, eerste lid, van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 1° worden de woorden “artikel 134 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 5.1.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”;

2° in punt 2° worden de woorden “artikel 134/1 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 5.1.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 17. In artikel 3.1.2, §1, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “artikel 144 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 5.6.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 18. In artikel 3.2.5, §2, van hetzelfde decreet wordt het woord “december” telkens vervangen door het woord “november”.

Art. 19. In artikel 3.2.11 van hetzelfde decreet worden de woorden “artikel 108, §2, van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 4.2.16, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 20. In artikel 3.2.17, derde lid, van hetzelfde decreet wordt het woord “december” telkens vervangen door het woord “november”.

Art. 21. In artikel 3.2.19, §2, van hetzelfde decreet wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 22. In artikel 3.2.20, §1, van hetzelfde decreet wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 23. In artikel 3.2.27 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 worden de woorden “is gemachtigd tot het heffen van een uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing” vervangen door de woorden “kan vanaf 1 januari 2013 een uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing heffen”;

2° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt:

“Voor de toepassing van paragraaf 1 wordt verstaan onder:

- 1° referentieperiode “x”: de periode van 1 januari 2012 tot en met 31 december 2012, vervolgens de periode van 1 januari 2013 tot en met 31 december 2013, en vervolgens elk daaropvolgend glijdend tijdsvenster van één jaar, dat telkens aanvangt op 1 januari;
- 2° referentieperiode “x-1”: de periode van 1 januari 2011 tot en met 31 december 2011, vervolgens de periode van 1 januari 2012 tot en met 31 december 2012, en vervolgens elk daaropvolgend glijdend tijdsvenster van één jaar, dat telkens aanvangt op 1 januari.

In beide referentieperiodes worden jaarlijkse metingen verricht, op de door de Vlaamse Regering te bepalen datum.”.

Art. 24. Artikel 3.2.28 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 3.2.28. De uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing wordt geïnd overeenkomstig de volgende bepalingen:

- 1° artikel 3.2.19, met dien verstande dat de aanslag kan worden gevestigd tot uiterlijk de laatste dag van het kwartaal dat volgt op elke verjaardag van de opname in het leegstandsregister;
- 2° artikel 3.2.20 en 3.2.21;
- 3° artikel 38 tot en met 40 en artikel 40bis van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

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 beroepsprocedure, georganiseerd overeenkomstig artikel 39, §2, van het decreet van 22 december 1995, vermeld in het eerste lid, 3°, 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.”.

Art. 25. In artikel 3.2.29 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in het eerste lid wordt de formule “ $(KI + M) \times (P-2)$ ” vervangen door de formule “ $(KI + M) \times P$ ”;
- 2° het tweede lid wordt opgeheven.

Art. 26. In artikel 4.1.4 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2010, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in paragraaf 1, eerste lid, 1°, wordt punt c) vervangen door wat volgt:

“c) voor de provincie Vlaams-Brabant: 7684;”;

- 2° in paragraaf 2, derde lid, 4°, wordt punt b) opgeheven.

Art. 27. In artikel 4.1.5, §1, tweede lid, van hetzelfde decreet wordt punt 3° vervangen door wat volgt:

“3° voor de provincie Vlaams-Brabant: 3665;”.

Art. 28. In artikel 4.1.6, §1, van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in het eerste lid, 1°, worden de woorden “sociale koopwoningen” vervangen door de woorden “sociale kavels”;
- 2° in het derde lid worden de woorden “het eerste lid, 1°, a),” vervangen door de woorden “het eerste lid, 1°,”.

Art. 29. In artikel 4.1.9 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in paragraaf 1 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

“Dat gemeentelijk reglement omvat marges of concrete percentages sociaal woonaanbod die in elk van de verkavelingsprojecten en bouwprojecten, vermeld in artikel 4.1.8, eerste lid, verwezenlijkt moeten worden.”;

- 2° er wordt een paragraaf 1/1 ingevoegd, die luidt als volgt:

“§1/1. In een gemeente waarin het sociaal woonaanbod ten minste tien procent bedraagt van het aantal huishoudens op het niveau van de gemeente, zoals opgenomen in de nulmeting, kan het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen in afwijking van paragraaf 1, derde lid, de objectieve en pertinente motieven omvatten op grond waarvan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een vergunning kan afzien van het opleggen van een percentage sociaal woonaanbod. Die mogelijkheid geldt alleen voor de verkavelingsprojecten en bouwprojecten die aan een of meer van de volgende voorwaarden voldoen:

- 1° het project is gelegen in of in de directe omgeving van een sociale woonwijk waar projecten worden verwezenlijkt voor andere woonbehoeftige doelgroepen dan de doelgroep van het sociaal woonaanbod;
- 2° in de periode vanaf 1 januari 2003 tot en met 31 augustus 2009 zijn tijdens een voorafgaande fase van hetzelfde project reeds sociale woningen of sociale kavels vergund of werd al een sociaal woonaanbod verwezenlijkt;
- 3° het betreft een woonproject van geringe omvang of een project voor een specifieke doelgroep, waarvoor de criteria worden opgenomen in het gemeentelijk reglement.

Als uit de resultaten van een voortgangstoets over de implementatie van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 22bis, §2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, blijkt dat het sociaal woonaanbod in een gemeente minder dan tien procent bedraagt van het aantal huishoudens op het niveau van de gemeente, zoals opgenomen in de nulmeting, vervalt de mogelijkheid, vermeld in het eerste lid.”.

Art. 30. Aan artikel 4.1.12 van hetzelfde decreet worden een derde en een vierde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

“In afwijking van het tweede lid kan de overheid die het plan vaststelt, afzien van het vaststellen van een objectief in een gemeente waarin het sociaal woonaanbod ten minste tien procent bedraagt van het aantal huishoudens op het niveau van de gemeente, zoals opgenomen in de nulmeting. Die mogelijkheid geldt alleen voor de verkavelingsprojecten en bouwprojecten die aan een of meer van de volgende voorwaarden voldoen:

- 1° het project is gelegen in of in de directe omgeving van een sociale woonwijk waar projecten worden verwezenlijkt voor andere woonbehoeftige doelgroepen dan de doelgroep van het sociaal woonaanbod;
- 2° in de periode vanaf 1 januari 2003 tot en met de dag die voorafgaat aan de datum van inwerkingtreding van dit decreet is tijdens een voorafgaande fase van hetzelfde project

- al een sociaal woonaanbod verwezenlijkt of is een gedeelte van het project bestemd voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod;
- 3° het betreft een woonproject van geringe omvang of een project voor een specifieke doelgroep, waarvoor de criteria worden opgenomen in het ruimtelijke uitvoeringsplan of het plan van aanleg.

Als uit de resultaten van een voortgangstoets over de implementatie van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 22bis, §2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, blijkt dat het sociaal woonaanbod in een gemeente minder dan tien procent bedraagt van het aantal huishoudens op het niveau van de gemeente, zoals opgenomen in de nulmeting, vervalt de mogelijkheid, vermeld in het derde lid.”.

Art. 31. In hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 december 2009 en 9 juli 2010, wordt een artikel 4.1.14/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.1.14/1. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op de volgende categorieën van projecten:

- 1° bouwprojecten waarbij uitsluitend zorgvoorzieningen opgericht worden, met uitzondering van bouwprojecten waarbij een of meer van de volgende voorzieningen opgericht worden:
 - a) serviceflatgebouwen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen waarvan het contract met Serviceflats Invest NV niet is afgesloten of de werkzaamheden niet zijn aangevat op de datum van inwerkingtreding van het decreet van [...] houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en van andere decreten die betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid;
 - b) assistentiewoningen in de zin van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009;
 - c) ADL-woningen in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken;
 - d) woningen die ter beschikking gesteld worden door een dienst in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 1998 betreffende de erkenning en subsidiëring van diensten voor beschermd wonen voor personen met een handicap;
 - e) woningen die ter beschikking gesteld worden door een voorziening in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 betreffende de goedkeuring en subsidiëring van geïntegreerde woonprojecten voor personen met een handicap;
 - f) woningen die ter beschikking gesteld worden door een initiatief van beschut wonen in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 februari 1997 tot vaststelling van de procedure voor de erkenning en de sluiting van rust- en verzorgingstehuizen, psychiatrische verzorgingstehuizen, initiatieven van beschut wonen en samenwerkingsverbanden van psychiatrische instellingen en diensten;
- 2° bouwprojecten die een vermenging realiseren van zorgvoorzieningen enerzijds en privé-woningen anderzijds, voor wat het aandeel zorgvoorzieningen betreft, met uitzondering van bouwprojecten waarbij een of meer voorzieningen als vermeld in 1°, a) tot en met f), opgericht worden;
- 3° bouwprojecten waarbij uitsluitend studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen in de zin van artikel 2 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers worden opgericht die het eigendom zijn of onder het beheer vallen van een ambtshalve geregistreerde instelling voor hoger onderwijs als vermeld in artikel 7 van het decreet van 4 april 2003 betreffende de herstructurering van het hoger onderwijs in Vlaanderen of van een vzw die overeenkomstig artikel 208 van het decreet van 13 juli 1994 betreffende de hogescholen in de Vlaamse Gemeenschap is opgericht voor het beheer van de sociale voorzieningen ten behoeve van de studenten van de hogescholen.”.

Art. 32. In artikel 4.1.16, §1, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “artikel 112 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 4.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 33. In artikel 4.1.20 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, tweede lid, worden de woorden “artikel 112, §1, vijfde lid, van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 4.2.20, §1, vijfde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”;

2° in paragraaf 3, eerste lid, worden de woorden “en lastenboeken” opgeheven;

3° aan paragraaf 4 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Om de conformiteit van de uitvoering van de werken met de reglementaire normen, vermeld in het eerste lid, te kunnen beoordelen, kan de VMSW de voortgang van de werken volgen aan de hand van een werfopvolgingssysteem.”;

4° er wordt een paragraaf 6/1 ingevoegd, die luidt als volgt:

“§6/1. Paragraaf 3 tot en met 6 zijn niet van toepassing op de verwezenlijking van sociale kavels door de verkavelaar of bouwheer in uitvoering van een sociale last.”.

Art. 34. In artikel 4.1.25 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt het derde lid vervangen door wat volgt:

“De verkoopprijs wordt vastgesteld op het bedrag, geraamd door een ontvanger van registratie en domeinen, een commissaris van het comité tot aankoop of een landmeter-expert. De schattingsprijs is gelijk aan de venale waarde van het goed, zonder rekening te houden met de gevolgen van de sociale last, in voorkomend geval minstens verminderd met:

- 1° de kosten voor de verwerking en de sanering van vervuilde grond bij grondverzet;
- 2° de extra kosten voor de plaatsing van een zwaardere fundering bij onvoldoende stabiliteit van de grond voor de daarop op te richten woningen;
- 3° de kosten voor de verwijdering van het nog aanwezige puin.”;

2° paragraaf 2 wordt opgeheven.

Art. 35. In artikel 4.2.2 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt het derde lid vervangen door wat volgt:

“Ze kan in voorkomend geval percentages bescheiden woonaanbod vaststellen die in elk van de verkavelingsprojecten en bouwprojecten, vermeld in artikel 4.2.1, eerste lid, verwezenlijkt moeten worden.”;

2° er wordt een paragraaf 3 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§3. De gemeenteraden kunnen ter uitvoering van artikel 4.2.1 een gemeentelijk reglement Bescheiden Wonen vaststellen, met dezelfde rechtskracht en bindende waarde als

een stedenbouwkundige verordening. Dat gemeentelijk reglement omvat kwaliteitsnormen voor het bescheiden woonaanbod en de woonomgeving.

Het gemeentelijk reglement kan onderscheiden percentages vastleggen voor de verwezenlijking van diverse typologieën van kavels en woningen die deel uitmaken van het bescheiden woonaanbod.”.

Art. 36. In boek 4, titel 2, hoofdstuk 1, afdeling 3, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2010, wordt een artikel 4.2.4/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.2.4/2. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op de volgende categorieën van projecten:

- 1° bouwprojecten waarbij uitsluitend zorgvoorzieningen opgericht worden, met uitzondering van bouwprojecten waarbij een of meer van de volgende voorzieningen opgericht worden:
 - a) serviceflatgebouwen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen waarvan het contract met Serviceflats Invest NV niet is afgesloten of de werkzaamheden niet zijn aangevat op de datum van inwerkingtreding van het decreet van [...] houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en van andere decreten die betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid;
 - b) assistentiewoningen in de zin van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009;
 - c) ADL-woningen in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken;
 - d) woningen die ter beschikking gesteld worden door een dienst in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 1998 betreffende de erkenning en subsidiëring van diensten voor beschermd wonen voor personen met een handicap;
 - e) woningen die ter beschikking gesteld worden door een voorziening in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 betreffende de goedkeuring en subsidiëring van geïntegreerde woonprojecten voor personen met een handicap;
 - f) woningen die ter beschikking gesteld worden door een initiatief van beschut wonen in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 februari 1997 tot vaststelling van de procedure voor de erkenning en de sluiting van rust- en verzorgingstehuizen, psychiatrische verzorgingstehuizen, initiatieven van beschut wonen en samenwerkingsverbanden van psychiatrische instellingen en diensten;
- 2° bouwprojecten die een vermenging realiseren van zorgvoorzieningen enerzijds en privé-woningen anderzijds, voor wat het aandeel zorgvoorzieningen betreft, met uitzondering van bouwprojecten waarbij een of meer voorzieningen als vermeld in 1°, a) tot en met f), opgericht worden;
- 3° bouwprojecten waarbij uitsluitend studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen in de zin van artikel 2 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers worden opgericht die het eigendom zijn of onder het beheer vallen van een ambtshalve geregistreerde instelling voor hoger onderwijs als vermeld in artikel 7 van het decreet van 4 april 2003 betreffende de herstructurering van het hoger onderwijs in Vlaanderen of van een vzw die overeenkomstig artikel 208 van het decreet van 13 juli 1994 betreffende de hogescholen in de Vlaamse Gemeenschap is opgericht voor het beheer van de sociale voorzieningen ten behoeve van de studenten van de hogescholen.”.

Art. 37. In artikel 4.2.5, §1, eerste lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “artikel 112 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 4.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 38. In artikel 4.2.6 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2, eerste lid, worden de woorden “het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”;

2° in paragraaf 2 wordt het derde lid vervangen door wat volgt:

“Als 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, een commissaris van het comité tot aankoop of een landmeter-expert. Bij de raming van deze venale waarde wordt geen rekening gehouden met de gevolgen van de last, en worden in voorkomend geval minstens de volgende kosten in mindering gebracht:

- 1° de kosten voor de verwerking en de sanering van vervuilde grond bij grondverzet;
- 2° de extra kosten voor de plaatsing van een zwaardere fundering bij onvoldoende stabiliteit van de grond voor de daarop op te richten woningen;
- 3° de kosten voor de verwijdering van het nog aanwezige puin.”;

3° er wordt een paragraaf 2/1 ingevoegd, die luidt als volgt:

“§2/1. In afwijking van paragraaf 2 kan de verkavelaar of bouwheer de uitvoering van de last waarborgen door de storting van een afdoende financiële waarborg of door een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.”.

Art. 39. In artikel 4.2.7, eerste lid, van hetzelfde decreet worden de tweede en de derde zin vervangen door wat volgt:

“De verkoopprijs wordt vastgesteld op het bedrag, geraamd door een ontvanger van registratie en domeinen, een commissaris van het comité tot aankoop of een landmeter-expert. De schattingsprijs is gelijk aan de venale waarde van het goed, zonder rekening te houden met de gevolgen van de last, in voorkomend geval minstens verminderd met:

- 1° de kosten voor de verwerking en de sanering van vervuilde grond bij grondverzet;
- 2° de extra kosten voor de plaatsing van een zwaardere fundering bij onvoldoende stabiliteit van de grond voor de daarop op te richten woningen;
- 3° de kosten voor de verwijdering van het nog aanwezige puin.”;

Art. 40. In artikel 5.2.2, derde lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2010, worden de woorden “artikel 146, eerste lid, 4°, van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 6.1.1, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 41. In artikel 6.2.6 van hetzelfde decreet worden de woorden “artikel 84 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 2.6.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 42. In artikel 6.2.11, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “artikel 19, §2, tweede, derde en vierde lid, van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 2.1.2, §2, tweede, derde en vierde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 43. In boek 7, titel 3, hoofdstuk 2 van hetzelfde decreet wordt een artikel 7.3.2/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 7.3.2/1. Gemeentelijke leegstandsreglementen kunnen tot en met 31 december 2012 afwijken van de verplichting om te voorzien in een beroepsprocedure tegen de beslissingen tot weigering van schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.28, derde lid.”.

Art. 44. In artikel 7.3.4 van hetzelfde decreet worden de woorden “het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening”.

Art. 45. In artikel 7.3.7 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de woorden “artikel 4.1.4, §1, tweede lid,” worden vervangen door de woorden “artikel 4.1.4, §1, tweede en derde lid, en §2,”;

2° er wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Of een bindend sociaal objectief als vermeld in het eerste lid, al dan niet tijdig bereikt is, wordt beoordeeld op basis van het sociaal woonaanbod dat verwezenlijkt is in de periode vanaf 1 januari 2008 tot en met de einddatum van de geldigheid van het bindend sociaal objectief.”.

Art. 46. In hetzelfde decreet wordt een artikel 7.3.12/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 7.3.12/1. In afwijking van artikel 4.1.14/1, 1°, zijn bouwprojecten waarbij uitsluitend zorgvoorzieningen worden opgericht en bouwprojecten die een vermenging realiseren van zorgvoorzieningen enerzijds en privé-woningen anderzijds, voor wat het aandeel zorgvoorzieningen betreft, niet onderworpen aan een norm sociaal woonaanbod als vermeld in afdeling 2 van hoofdstuk 2 van titel 1 van boek 4, voor zover de betrokken vergunningsaanvragen uiterlijk op 31 december 2011 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.

Het eerste lid kan slechts worden toegepast vanaf de datum van inwerkingtreding van het decreet van [...] houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en van diverse bepalingen van andere decreten die betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid.”.

Art. 47. Artikel 7.3.13 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 7.3.13. §1. Gemeentelijke reglementen en stedenbouwkundige verordeningen die op 31 augustus 2009 reeds normen omvatten voor de verwezenlijking van een sociaal of een bescheiden woonaanbod, kunnen ongewijzigd en desgevallend in afwijking van artikelen 4.1.8 en 4.2.1 worden toegepast, uiterlijk tot 30 juni 2013.

§2. Uiterlijk tot 30 juni 2013 kan in afwijking van artikelen 4.1.8 en 4.2.1 een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning worden verleend voor een bouw- of verkavelingsproject waarvoor uiterlijk op 31 augustus 2009 een gemeentelijke overeenkomst of een andere gemeentelijke verbintenis, ongeacht de benaming, werd afgesloten. Deze overeenkomst of verbintenis omvat een programma voor de verwezenlijking van een sociaal en een bescheiden woonaanbod, met dien verstande dat bijkomend voldaan moet

zijn aan elk van de volgende voorwaarden:

- 1° het programma voorziet in de verwezenlijking van een sociaal en een bescheiden woonaanbod dat samen ten minste tien procent van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels bedraagt;
- 2° het bevoegde gemeentelijk bestuursorgaan heeft formeel zijn instemming verleend met de overeenkomst of verbintenis.

Gemeentelijke overeenkomsten en verbintenissen waarvoor de toepassing van het eerste lid wordt gevraagd, worden ter goedkeuring voorgelegd aan de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering brengt de gemeente binnen een termijn van dertig kalenderdagen na de ontvangst van de aanvraag bij beveiligde zending op de hoogte van haar beslissing. Als binnen die termijn geen beslissing aan de gemeente is betekend, is de goedkeuring verworpen.

§3. Bouw- of verkavelingsprojecten waarvoor tijdens een voorgaande fase met toepassing van de eerste of de tweede paragraaf een sociaal of een bescheiden woonaanbod is verwezenlijkt, zijn niet onderworpen aan een norm inzake sociaal of bescheiden woonaanbod.”.

Hoofdstuk 5. Wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009

Art. 48. In artikel 4.2.20, §4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 worden de woorden “tweede en derde lid,” vervangen door de woorden “tweede, derde en vierde lid,”.

Art. 49. In artikel 5.6.6, §1, eerste lid, van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 16 juli 2010, worden de woorden “een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning” vervangen door de woorden “een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van sociale woningen of een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van gronden met het oog op sociale woningbouw”.

Hoofdstuk 6. Slotbepalingen

Art. 50. Artikel 16 treedt in werking op datum waarop artikel 2.2.10 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid in werking treedt.

Art. 51. Artikel 13 heeft uitwerking met ingang van 1 januari 2010, artikel 21 heeft uitwerking met ingang van 1 januari 2011 en artikel 28 heeft uitwerking met ingang van 1 september 2009.

Brussel, 24 juni 2011.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Kris PEETERS

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,

Freya VAN DEN BOSSCHE

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport,

Philippe MUYTERS