

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



Zitting 2008-2009

18 februari 2009

ONTWERP VAN DECREET

betreffende het grond- en pandenbeleid

AMENDEMENTEN

Zie:

2012 (2008-2009)

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

AMENDEMENT Nr. 46**voorgesteld door de heer Rudi Daems**

Artikel 1.2

In het eerste lid, na 21° een 21°/1 invoegen, dat luidt als volgt:

“21°/1 gemeenten kunnen conform het decreet over de intergemeentelijke samenwerkingsvorm van 6 juli 2001 een samenwerkingsvorm overeenkomen. De intergemeentelijke samenwerkingsvorm wordt in functie van dit decreet gelijkgesteld met de taken van de afzonderlijke gemeente;”.

VERANTWOORDING

De voorliggende tekst beperkt en bemoeilijkt de samenwerkingsmogelijkheden tussen gemeenten. Zowel voor de aanstelling van een intergemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar (decreet Ruimtelijke Ordening, artikel 10) en het leegstandsregister (decreet Grond- en pandenbeleid) wordt de wijze van samenwerken opgelegd.

Het is op vlak van samenwerkingsvormen en op logistiek vlak beter om eenvoudig te verwijzen naar de mogelijkheden uit het decreet houdende de intergemeentelijke samenwerking, zodat gemeenten de voor hen best passende samenwerkingsvorm kunnen kiezen.

Bovendien dient een intergemeentelijke samenwerkingsvorm op vlak van het realiseren van een sociaal woonaanbod op de eigen gronden, over dezelfde mogelijkheden te beschikken. Hiertoe worden intergemeentelijke samenwerkingsvormen gelijkgeschakeld met gemeenten. Hierdoor wordt de samenwerking tussen gemeenten gestimuleerd in plaats van afgeremd.

AMENDEMENT Nr. 47**voorgesteld door de heer Rudi Daems**

Artikel 2.2.1

Een §3 toevoegen die luidt als volgt:

“§3. Het Vlaamse Grond- en pandenbeleidsplan is een eigenstandig document.”.

VERANTWOORDING

Het Vlaamse Grond- en pandenbeleidsplan is al geruime tijd aangekondigd en in ontwerp. Het is essentieel dat dit plan eindelijk tot stand komt. Het decreet van 1999 kondigde het plan al aan en schreef voor dat het Grond- en pandenbeleidsplan ten laatste op 1 oktober 2001 goedgekeurd zou zijn. De deadline voor het Grond- en pandenbeleidsplan werd echter steeds in de tijd achteruit geschoven. Momenteel wordt vastgelegd dat een voorlopig Grond- en pandenbeleidsplan in 2009 wordt vastgesteld. Het definitieve plan is voorzien tegen 2012. De tijdshorizon moet overeenkomen met de algehele herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), dat tevens voorzien is in dat jaar. De vraag is of deze strikte koppeling wenselijk is. Wat gebeurt er met het Grond- en pandenbeleidsplan, indien de algehele herziening van het RSV vertraging zou oplopen?

Het Vlaamse Grond- en pandenbeleidsplan moet dan ook een zelfstandig document zijn. De koppeling met het RSV is evident, maar het Grond- en pandenbeleidsplan moet ook zelfstandig werkbaar zijn en eventueel afzonderlijk in herziening gesteld kunnen worden. De koppeling tussen beide documenten blijft echter wel overeind, in zoverre dat het actieprogramma integraal wordt overgenomen in het richtinggevend deel van het RSV en de relevante elementen overgenomen worden in het bindend deel van het RSV.

De procedures voor beide beleidsdocumenten wordt gelijkgeschakeld vanaf de ‘voorlopige vaststelling’. Hierdoor kunnen beide documenten samen in procedure gaan. De mogelijkheid bestaat echter ook om enkel het Vlaamse Grond- en pandenbeleidsplan uit te werken. Er mag immers geen enkel excuus meer mogelijk zijn om het Grond- en pandenbeleidsplan niet tegen 2012 uit te werken en goed te keuren.

AMENDEMENT Nr. 48**voorgesteld door de heer Rudi Daems**

Artikel 2.2.2

Dit artikel vervangen door wat volgt:*“Artikel 2.2.2*

§1. De Vlaamse Regering stelt het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen voorlopig vast.

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

1° *de strategische adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed;*

2° *de Vlaamse Woonraad;*

3° *de Sociaal-Economische Raad voor Vlaanderen;*

4° *de Milieu- en Natuurraad voor Vlaanderen.*

§3. *De Vlaamse Regering organiseert een openbaar onderzoek en het verdere verloop van de procedure, conform artikel 20, §3 tot §8, van het decreet Ruimtelijke Ordening.*

§4. *De Vlaamse Regering stelt het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen definitief vast binnen 240 dagen na de begindatum van het openbaar onderzoek, 300 dagen in geval van verlenging van de termijn, bedoeld in §8 van artikel 20 van het decreet Ruimtelijke Ordening.*

§5. *Indien het Vlaamse Grond- en pandenbeleidsplan gelijktijdig met de algehele herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt voorbereid, stelt de Vlaamse Regering het Vlaams Grond- en pandenbeleidsplan vast uiterlijk op het ogenblik van de voorlopige vaststelling van de algehele herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. De procedure vanaf voorlopige vaststelling tot definitieve goedkeuring van het Grond- en pandenbeleidsplan en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen kan gezamenlijk worden doorlopen.*

§6. *Het actieprogramma van het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen wordt integraal overgenomen in het richtinggevend gedeelte van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de relevante elementen worden geïntegreerd in de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Dit gebeurt uiterlijk op het ogenblik van de voorlopige vaststelling van dat structuurplan.”.*

VERANTWOORDING

Zie verantwoording bij amendement nr. 47.

AMENDEMENT Nr. 49

voorgesteld door de heer Rudi Daems

Artikel 2.2.6

In §1, eerste lid, op de eerste regel, na de woorden “Elke gemeente” de woorden “, of hiermee gelijkgestelde intergemeentelijke samenwerkingsvorm conform artikel 1.2, 21°/1,” invoegen.

VERANTWOORDING

Zie verantwoording bij amendement nr. 46.

AMENDEMENT Nr. 50

voorgesteld door de heer Rudi Daems

BOEK 6/1 (nieuw)

Een boek 6/1, dat bestaat uit een artikel 6/1.1.1 toevoegen, dat luidt als volgt:

“BOEK 6/1

Realisatie van de groene ruimte

Artikel 6/1.1.1

De Vlaamse Regering zal, ten laatste twee jaar na inwerkingtreding van voorliggend Grond- en panden-decreet het boek ‘realisatie van de groene ruimte’ uitwerken en bekrachtigen. Dit boek zal gebaseerd zijn op een grondige analyse van het ruimtelijkeorderingsbeleid in functie van de gewenste natuurlijke structuur, de sectorale wetgeving ter zake en de bijhorende sectorale instrumenten.”.

VERANTWOORDING

Als algemene kritiek op het decreet Grond- en pandenbeleid kan gesteld worden dat het decreet niet aan de verwachtingen voldoet. De bepalingen uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, vakliteratuur, vroegere versies van het ontwerp van decreet Ruimtelijke Ordening (RO), het lang verwachte Grond- en pandenbeleidsplan en het Grond- en panden-decreet waaraan meerdere studies voorafgingen, schiepen hoge verwachtingen. Deze documenten toonden aan dat een Grond- en pandenbeleidsdecreet, dat geïnitieerd wordt vanuit de ruimtelijke ordening, moet inzetten op een complementair beleid ten aanzien van de bestaande sectorale wetgeving en instrumenten. Het ruimtelijke grond- en pandenbeleid moet, volgens het RSV¹, sterk inzetten op een planmatige en coördinerende rol ten aanzien van deze sectorale wetgeving. Het decreet zou ook moeten inzetten op innovatieve en doeltreffende instrumenten. Er zou een evaluatie gebeuren van de knowhow, instrumenten en methodieken die reeds aanwezig zijn in Vlaamse overheidsinstellingen (onder andere bij de landinrichting, ontwikkeling bedrijventerreinen enzovoort).

Deze coördinerende en complementaire rol is noodzakelijk, vanuit de wetenschap dat het sectorale beleid op vlak van grond- en/of pandenbeleid sterk versnipperd is.

Eerst en vooral dient bijgevolg een duidelijke, grondige analyse gemaakt te worden van het sectorale beleid en alle sectorale instrumenten die gericht zijn op een grond- en pandenbeleid. Deze analyse ontbreekt in grote mate, bij het voorliggende ontwerp van decreet. Ook de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed (SARO) en de Minaraad sluiten zich hierbij aan en stellen dat “eerst beleidsvisies moeten ontwikkeld worden, nadien instrumenten”². Deze analyse moet gebaseerd zijn op een grondig onderzoek van het ruimtelijkeordeningsbeleid in functie van de gewenste natuurlijke structuur, de sectorale wetgeving ter zake en de bijhorende sectorale instrumenten.

De volgende vragen zouden in deze analyse aan bod moeten komen, ter onderbouwing van de opties uit het Grond- en pandenbeleidsdecreet:

- 1° in welke mate is het volledig subsidiestelsel nog overzichtelijk en beheersbaar? Moet dit stelsel sectoraal hervormd worden of dienen er bijkomende subsidies of andere instrumenten gecreëerd te worden?;
- 2° worden de te realiseren doelstellingen bereikt? Is de financiële stimulans voldoende om mogelijke initiatiefnemers over de streep te trekken? Zet de overheid voldoende in op het ondersteunen van derden om de inrichting en het beheer van een gebied (bestemming) te realiseren of moet de overheid zelf optreden?;
- 3° in welke mate verhinderen bepaalde subsidiestromen in bepaalde beleidssectoren de uitvoering van projecten in andere beleidsdomeinen?

In tegenstelling tot de verwachtingen, moet vastgesteld worden dat:

- de analyse van de bestaande instrumenten en de sectorale wetgeving niet of slechts deels (en niet tijdig) werd gemaakt: zo wordt de ‘kapitaalschade’ ingevoerd en in een bijkomend decreet de gebruikersschade. Op de resultaten van de studie ‘evaluatie van het natuur- en bosbeleid’ werd bijvoorbeeld om ‘redenen van hoogdringendheid’ niet gewacht;³
- het Grond- en pandendecreet verfijningen doorvoert aan bestaande instrumenten (zoals bijvoorbeeld leegstandheffing) en in die zin niet inzet op ‘complementariteit’, noch op innovatieve instrumenten;
- het decreet zich voornamelijk concentreert op een grond-activeringsbeleid en het pandenbeleid niet wordt ontwikkeld;⁴
- geen inschatting (of ruimtelijke impactanalyse) wordt gemaakt van de doeltreffendheid van de instrumenten in het nieuwe decreet enzovoort;⁵
- de nadruk sterk ligt op het sociaal woonbeleid in de brede zin en bijgevolg slechts één aspect sterk benadrukt. (boeken 3, 4 en 5 zijn allen gericht op ‘sociaal wonen’).⁶

Met deze algemene kritiek in het achterhoofd, wordt in de eerste plaats gepleit voor een snelle, noodzakelijke aanvulling van het ontwerp van decreet op korte termijn. Het Grond- en pandendecreet is immers opgevat als aanbouwdecreet. Op korte termijn dient een boek ter ondersteuning van de groene ruimte, zowel binnen stedelijke gebieden als in het buitengebied, opgemaakt te worden. Door deze toevoeging zal het Grond- en pandendecreet op korte termijn tot een evenwichtiger geheel uitgebouwd worden, waarbij zowel de sociale als de functionele verdringing aandacht krijgen. Het grond- en pandenbeleid moet immers een corrigerende rol spelen ten aanzien van de vrije markteconomie en moet de inrichting en het beheer van de gronden overeenkomstig hun bestemming vergemakkelijken en de sociale en functionele verdringing tegengaan. Groene ruimte, natuurgebieden, bossen enzovoort,

³ Zie Minaraad, advies van 9 september 2008, briefadvies evaluatie natuur en bos (afl. 2008-46).

Zie Minaraad, advies van 28 augustus 2008, advies Gebruikerscompensatie, (afl. 2008-42): onder andere ‘de krachtlijnen’.

Zie ook Minaraad, advies van 22 mei 2008, advies voorontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid en voorontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (afl. 2008-26) (onder andere [113]).

⁴ SERV, advies van 4 juni 2008, voorontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid, p. 2.

⁵ Idem.

⁶ Zie ook Minaraad, advies van 22 mei 2008 advies voorontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid en voorontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (afl. 2008-26): [95].

¹ Zie RSV p. 523-524.

² SARO, toelichting, VP, p. 1.

zijn immers ook ruimtelijk (en economisch) ‘zwakke’ functies die bij het spel van vraag en aanbod in de verdringing komen.

Bij de opmaak van het boek dient eerst en vooral een analyse gemaakt te worden van de bestaande instrumenten en de doeltreffendheid van deze instrumenten. Op basis van deze analyse, moet vanuit de ruimtelijke ordening nagegaan worden hoe planmatig en coördinerend innovatieve instrumenten ingezet kunnen worden om het palet aan instrumenten aan te vullen en te optimaliseren.

Enkele elementen die bij de uitwerking van dit boek aan bod kunnen komen zijn:

- de aanduiding van actiegebieden in de open ruimte of in het buitengebied, waar coördinerend opgetreden wordt, en dit gedurende een langere periode. Een vast gegeven lijkt dat aan de stedenbouwkundige voorschriften inzake de inrichting en het beheer een actieprogramma gekoppeld moeten worden aan inrichtingsprojecten en beheersmaatregelen, die de dynamiek van het actiegebied bepalen. In een actieprogramma kunnen de verschillende sectorale partners vanuit hun beleidsterrein meespelen. Het programma zou een timing en een geldigheidsduur van bijvoorbeeld vijf jaar kunnen hebben.⁷ Aan de strategische actiegebieden kan eventueel een convenantenstructuur gekoppeld worden, ter realisering van de strategische actiegebieden;⁸
- normen op vlak van groenvoorzieningen (zoals bijvoorbeeld oppervlakte groen/inwoner)⁹ al dan niet gekoppeld aan benuttingnormen voor probleemgebieden;¹⁰
- het voeren van een effectief inrichtingsbeleid, waarbij de overheid bijvoorbeeld tijdelijk in de plaats treedt van derden en de inrichting van een volledig gebied op zich neemt of de voorwaarden creëert om dit te kunnen doen.¹¹ Hierdoor wordt een nieuw niet-sectoraal grondbeleid gevoerd, dat inzet op het effectief realiseren van de driedeling ‘bestemmen, inrichten en beheer’. (Gelijkaardig aan bedrijventerreinen met een openbaar karakter die bijvoorbeeld ontwikkeld worden voor startende ondernemingen (doorgangsgebouw, bedrijvent centrum voor startende bedrijven)¹², kan gedacht worden aan groene impulsgebieden

den waar de overheid de inrichting en het beheer coördineert en ondersteunt);

- instrumenten in functie van een snelle marktinterventie, zoals bijvoorbeeld het tijdelijk instellen van een verbod op overdracht van gronden (en panden) (behoudens met toestemming van de overheid) in bepaalde gebieden met een ‘oververhitte’ grondmarkt in een bepaald gebied;¹³
- het uitwerken van gebruiks- en benuttingsnormen in het licht van ruimtelijke inrichting en beheer.¹⁴ De ruimtelijke ordening is voornamelijk gericht op het geven van bestemmingen. In het kader van een grondbeleid is het echter van wezenlijk belang hoe een gebouw of grond wordt gebruikt of benut, hoe dit zo optimaal mogelijk kan. Indien een stadswijk te kampen heeft met een hoge concentratie van opbrengsteigendommen, waardoor de huurprijzen en koopprijzen stijgen en de leefbaarheid van de buurt in het gedrang komt, kan het gebiedsgericht instellen van benuttingsnormen op korte termijn een oplossing bieden. Dit impliceert dat de overheidscontrole sterker moet worden uitgebouwd (dan bijvoorbeeld momenteel het geval is bij vergunningsplichtige functiewijzigingen). Dergelijke gebruiks- of benuttingsnormen zouden op snelle wijze (en reversibel) moeten kunnen worden opgelegd (sneller dan bijvoorbeeld bij stedenbouwkundige verordeningen of stedenbouwkundige voorschriften het geval is).¹⁵ Snel ingrijpen zou bijvoorbeeld ook mogelijk moeten zijn om resterende groene ruimten in de stad te beschermen of om normen op te leggen in functie van de bestrijding van de klimaatopwarming (bijvoorbeeld een verplichting tot het aanplanten van minstens één hoogstamboom, in een tuin van minstens 100 m²).

AMENDEMENT Nr. 51

**Subamendement voorgesteld door de dames
Michèle Hostekint en Tinne Rombouts en de heren
Karlos Callens, Lode Ceyssens, Patrick Lachaert
en Bart Martens
op amendement nr. 11, D**

Artikel 3.2.8

In de voorgestelde tekst van 2°, op de laatste regel, de woorden “met wie het wettelijk of feitelijk samenwoont” vervangen door de woorden “met de persoon met wie het gehuwd is of wettelijk of feitelijk samenwoont”.

⁷ De terminologie ‘actiegebied’ verwijst o.a. naar een studie voor een voorontwerp van decreet betreffende het grondbeleid, die werd uitgevoerd in 1997.

⁸ Studie ter voorbereiding van voorontwerp grondbeleidplan – eindrapport. Oktober 2002, Gedas NV.

⁹ In Nederland bestaat deze norm al langer.

¹⁰ Zie studie van 2002 op p 70.

¹¹ ADS: de RP blijft immers tot nu toe ‘steken’ op het niveau van bestemmen, maar om tot effectieve kwalitatieve ontwikkeling te komen en de doelstellingen van het RSV te realiseren, moet ook ingezet worden op inrichting en beheer.

¹² Zie BVR 16/05/2007 ‘besluit van de Vlaamse Regering houdende subsidiëring van bedrijventerreinen’: ‘strategisch bedrijventerrein’ en BVR 11/05/2007 besluit van de Vlaamse Regering houdende subsidiëring van bedrijvent centra en doorgangsgebouwen (BS 21/06/2007).

¹³ Zie studie van 2002 p 56.

¹⁴ Zie studie van 2002 (GEDAS) p 70.

¹⁵ Idem.

VERANTWOORDING

Dit is een louter technische wijziging.

Doordat het amendement nr. 11, D, enkel verwijst naar de wettelijke of feitelijke samenwoning, wordt de verkeerde indruk gewekt dat een huwelijksband niet wordt meegerekend.
