Stuk **2012** (2008-2009) – Nr. 1

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

Zitting 2008-2009

17 december 2008

ONTWERP VAN DECREET

betreffende het grond- en pandenbeleid

5110
LEE

INHOUD

	Blz.
Memorie van toelichting	3
Voorontwerp van decreet d.d. 11 april 2008	199
Advies van de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed	243
Advies van de Vlaamse Woonraad	301
Advies van de Vereniging van de Vlaamse Provincies	323
Advies van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten	333
Advies van het Rekenhof	351
Advies van de Milieu- en Natuurraad van Vlaanderen	363
Advies van de Vlaamse Jeugdraad	425
Advies van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen	433
Voorontwerp van decreet d.d. 30 juni 2008	447
Advies van de Raad van State	511
Ontwerp van decreet	551

MEMORIE VAN TOELICHTING

ONTWERP VAN DECREET BETREFFENDE HET GROND- EN PANDENBELEID

ALGEMENE TOELICHTING

I. Verantwoording van de noodzaak aan decreetgeving

I.1. Inleiding

1. Grond- en pandenbeleid kan worden omschreven als een doelgerichte aansturing, door de overheid, van aspecten van de markt van onroerende goederen (gronden en panden).

Overheden doen dit voortdurend, alleen al bij het maken van ruimtelijkeordeningsplannen en het verlenen van stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen.

Met het toestaan of juist het tegengaan van bepaalde soorten gebruik worden de gebruiksmogelijkheden van grond, maar ook de waarde van de grond op de markt beïnvloed.

Soms maken overheden hierover afspraken met marktpartijen die tot ontwikkeling willen overgaan.

Deze vormen van sturing door de overheid worden ook wel "*faciliterend grond- en pandenbeleid*" genoemd.

2. Een meer directe vorm van interventie is er wanneer de overheid de grond zelf aankoopt.

Door vervolgens een plan te realiseren of de grond door te verkopen aan een ontwikkelende partij, wordt het grondgebruik actief beïnvloed.

Deze laatste strategie, waarbij de overheid de beschikkingsmacht over grond verwerft, noemen we "*actief grond- en pandenbeleid*".

3. Grond- en pandenbeleid wordt gevoerd om *publieke doelen* te realiseren.

De keuze voor een grond- en pandenbeleidsstrategie voor een project hangt samen met de vraag of de strategie krachtig genoeg is om deze doelen te bereiken.

Als het niet lukt afspraken te maken met ontwikkelende grondeigenaren, kan het zonder actieve strategie problematisch worden om publieke doelen te bereiken.

Zijn er wel alternatieven om de publieke doelen te bereiken, dan kan de overheid terughoudender zijn en gebruik maken van een meer faciliterende aanpak. Een faciliterende aanpak dringt zich uiteraard op als de grond al in handen is van partijen die zelf tot realisatie van een plan willen overgaan.

I.2. Retroacta

4. Het voorbije decennium zijn zeer diverse decretale en reglementaire initiatieven genomen op het vlak van het grond- en pandenbeleid.

Verschillende specifieke maatregelen en instrumenten van grond- en pandenbeleid zijn o.m. opgenomen in de bestaande decreetgeving en reglementering inzake huisvesting, de bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen en het archeologisch patrimonium, de bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, gebouwen en woningen, de Grondenbank, de Vlaamse voorkooprechten, en dergelijke meer.

5. Het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) gaat ervan uit dat het grond- en pandenbeleid een essentiële voorwaarde is om het ruimtelijk beleid effectief te laten functioneren en inzetbaar is zowel in stedelijke gebieden als in het buitengebied.

Het DRO voorziet in een rechtsbasis voor een (Vlaams) "grondbeleidsplan" dat een integratiekader kan zijn voor een degelijke, samenhangende toepassing van bestaande en verder te ontwikkelen grond- en pandenbeleidsinstrumenten.

Het DRO bepaalt ook dat de gemeenten een register dienen bij te houden van alle onbebouwde percelen gelegen in het woongebied. Eén en ander kan uiteindelijk uitgroeien tot een doorgedreven geïnformatiseerde gemeentelijke grondgegevensbank, wat een wetenschappelijk onderbouwd grond- en pandenbeleid ten goede kan komen[1].

Het DRO richt ten slotte een Grondfonds op. De middelen van het Grondfonds moeten worden aangewend voor de uitgaven die voortvloeien uit de toepassing van de regelgeving op de stedenbouw en de ruimtelijke ordening.

[1] X., "De toestand is ernstig, maar niet hopeloos. Komt er nu eindelijk een grondgegevensbank die de rechtszekerheid waarborgt", C.D.P.K. 1998, 581-585.

I.3. Gronden voor een nieuw beleid

6. De geschetste regelgevingen hebben belangrijke aanzetten gegeven voor de uitwerking van het grond- en pandenbeleid, doch er moet worden ingestemd met B. HUBEAU :

> *"Het grond- (en panden)beleid wordt in het decreet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) benaderd vanuit een eerder bescheiden invulling, zowel wat de legistieke context (inbedding in het ruimere decreet op de ruimtelijke ordening) als de inhoudelijke context betreft"* [2].

Het bestaande grond- en pandenbeleidsinstrumentarium van gemeenten, provincies en Vlaamse overheid blijkt effectief in een aantal opzichten niet goed meer te voldoen.

7. Allereerst is een herijking van het instrumentarium van het grond- en pandenbeleid gewenst in het licht van een nieuw beleid :

a) Het Vlaamse Regeerakkoord 2004-'09 schuift het *recht op een betaalbare woning* naar voor als één van de hoofdprioriteiten voor de legislatuur, waardoor er nood is aan een ruimer decretaal kader met stimulerende en dwingende maatregelen voor de activering van bouwgronden, renovatieprojecten, e.d.

b) Bijzondere aandacht verdient het *voorstel van resolutie* van de heren Patrick Lachaert en Bart Martens en de dames Veerle Heeren, Caroline Gennez, Dominique Guns en Joke Schauvliege "betreffende de beschikbaarheid van betaalbare bouwgronden"[3].

   Betrokken op het grond- en pandenbeleid, beveelt voornoemd voorstel inzonderheid aan om een activeringsbeleid uit te werken, om minimaal 25% van de gronden die eigendom zijn van de publieke of semipublieke sector een sociale bestemming te geven en om de private sector te betrekken bij het woonbeleid.

---

[2] B. HUBEAU, "Grond- en pandenbeleid", in B. HUBEAU en W. VANDEVYVERE (eds.), Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw, Brugge, Die Keure, 2004, 358.
[3] Parl. St., Vl. Parl., 2006-07, 1012/1.

8. Ten tweede omvat het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) *een duidelijk en uit te voeren programma* wat betreft de ontwikkeling van het grond- en pandenbeleid :

> *"Het grond- en pandenbeleid moet onderbouwd zijn met innovatieve en doeltreffende instrumenten. Het grond- en pandenbeleid en de instrumenten moeten een volwaardige decretale onderbouwing krijgen (naast de over diverse wetgevingen verspreide partiële regelingen) en een verdere uitwerking via uitvoeringsbesluiten. Dit impliceert dat het grond- en pandenbeleid op een planmatige wijze wordt benaderd. Grond- en pandenbeleid moet vertrekken vanuit een visie, moet strategische doelstellingen formuleren die zowel algemeen als gebiedsgericht (bv. voor probleemgebieden) kunnen zijn en aan de strategische doelstellingen beleidseffecten verbinden. In functie van het bereiken van de beleidseffecten, moeten de nodige initiatieven worden ontplooid en moeten de bestaande instrumenten worden bijgesteld en nieuwe instrumenten ontwikkeld"* [4].

Het RSV stelt dat deze programmatorische doelstellingen ten minste via volgende punten dienen te worden gerealiseerd : een betere inhoudelijke omschrijving van het vandaag gehanteerde begrippenkader, een positionering van het grond- en pandenbeleid tegenover het ruimtelijkeordeningsbeleid en de andere beleidsdomeinen, en een inhoudelijke uitwerking van de visie, de strategische doelstellingen en de na te streven beleidseffecten.

Het RSV dringt erop aan om in het grond- en pandenbeleid alleszins fiscale en bestuurlijk-organisatorische elementen op te nemen.

Eén en ander kan worden samengelezen met adviezen van zowel de MINA-raad als de VLACORO om de nodige technische en organisatorische werkinstrumenten van het grond- en pandenbeleid te bundelen en te integreren in een afzonderlijke tekst[5].

De nood aan een geïntegreerde tekst voor een integraal grond- en pandenbeleid, waarbinnen bestaande en nieuwe instrumenten op een harmonische wijze op elkaar worden afgestemd, is in dit licht zeer duidelijk.

9. Het RSV omvat, ten derde, ook een aantal reeds zeer duidelijk afgebakende doelstellingen voor het grond- en pandenbeleid.

Inzonderheid stelt het RSV *38.000 ha extra natuurgebied en 10.000 ha bosgebied* voorop.

Om de realisering van die doelstelling op een gedragen wijze te versnellen, is het aangewezen dat voorzien wordt in een *passende compensatieregeling* in hoofde van eigenaars van gronden waarvan de economische aanwendingsmogelijkheden worden beperkt, uiteraard voor zover de gecreëerde lasten hoger zijn dan wat elkeen in het kader van de vrijwaring van de basismilieukwaliteit moet dragen.

---

[4] RSV, 520 e.v.
[5] Parl. St., Vl. Parl., 1998-99, 1332/1, 199 en 225.

10. H.C. en F. SEBREGHTS dienen – ten vierde – te worden geciteerd :

"In de meeste definities die in omloop zijn zijn de "overheden" de spilactoren die het volledige grond- en pandenbeleid in handen hebben, richting geven, coördineren en uitvoeren. Op zeer korte tijd is het inzicht ontstaan dat de tijd dat "overheden" alles kunnen, zeer snel aan het voorbijgaan is. Overheden kunnen nog wel beleidsplannen opmaken, richtingen aangeven, keuzes maken en bij de uitvoering coördinerend optreden. Het uitvoeren van taken die altijd als "overheidstaken" werden aanzien moeten ze evenwel om diverse redenen meer en meer uit handen geven, zoals o.m. omwille van de snelheid van de maatschappelijke evolutie, de mogelijkheid om er snel op in te spelen door o.m. het aantrekken van gekwalificeerd personeel aan een prijs die er tegenover staat, de kostprijs van de acties en de omvang van de in te zetten middelen, de ingewikkeldheid van het maatschappelijk raderwerk. Op zeer korte tijd heeft een nieuwe "constructie", een nieuw instrument, hierop het antwoord trachten te zoeken : de publiek private samenwerking" [6].

De Nederlandse Nota Grond- en pandenbeleid van 2001 stelt zeer terecht :

"Het voordeel van actief grond- en pandenbeleid is dat publieke doelen - zoals het kostenverhaal, bevordering van concurrentie en particulier opdrachtgeverschap - relatief eenvoudig te realiseren zijn. Helaas benutten gemeenten deze mogelijkheden niet altijd optimaal. Een nadeel van actief grond- en pandenbeleid is het gevaar dat gemeenten te veel vanuit winstoogmerk en te weinig vanuit beleidsinhoudelijke doelstellingen gaan opereren. Daarnaast speelt het probleem van de "dubbele petten" : bij actief grond- en pandenbeleid is de overheid zowel speler als regulator. Dat vraagt om voldoende transparantie en om waarborgen dat de overheid alleen actief grond- en pandenbeleid voert als dat in het belang is van publieke doelen. Verder is de ruimte voor actief grond- en pandenbeleid het afgelopen decennium flink afgenomen door de actieve rol die particuliere marktpartijen zijn gaan spelen. Hoewel actief grond- en pandenbeleid dus minder vanzelfsprekend is geworden, kunnen publieke doelen voor groen, water, infrastructuur en in specifieke gevallen ook woningbouw dit toch vereisen.

De nadelen van actief grond- en pandenbeleid zijn tezamen met de trend naar een grotere rol van particuliere partijen en Publiek-Private Samenwerking (PPS) een belangrijke reden om het instrumentarium voor faciliterend grond- en pandenbeleid te versterken. De bestaande instrumenten voor faciliterend grond- en pandenbeleid zijn echter onvoldoende om genoemde publieke doelen te realiseren. Gemeenten hebben slechts beperkt wettelijke instrumenten tot hun beschikking. Omdat men vaak is aangewezen op vrijwillige medewerking van ontwikkelaars, zal men het vooral van onderhandelen moeten hebben" [7].

Inderdaad dient het grond- en pandenbeleid voortaan meer rekening te houden met *de mogelijkheden op het vlak van publiek-private samenwerking, of op het vlak van de uitvoering van publieke doelen door private actoren.*

Om de realisatie van deze publieke doelen hard te maken, zijn evenwel *duidelijke en bindende juridische instrumenten* nodig.

---

[6] H.C. en F. SEBREGHTS, Handboek voor de GECORO, Brugge, Vanden Broele, 2006, 134-135.

[7] Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Ministerie van Financiën, Nota Grond- en pandenbeleid, januari 2001.

I.4. Afzonderlijk "stamdecreet"

11. Om een geïntegreerd antwoord te kunnen bieden op bovenstaande maatschappelijke vragen, werd ervoor geopteerd om verschillende juridische en beleidsmatige instrumenten van het grond- en pandenbeleid samen te brengen in *één afzonderlijk ontwerpdecreet*.

Het ontwerpdecreet werd uitgewerkt als een eigenstandig geheel. Om de visibiliteit van het grond- en pandenbeleid te verhogen is dus niet geopteerd voor een integratie van de ontwerpteksten in het ontwerpdecreet houdende aanpassing van het DRO, dat gelijktijdig met voorliggend ontwerpdecreet is uitgewerkt.

Gelet op de nauwe verwevenheid tussen grond- en pandenbeleid en ruimtelijke ordening zijn in beide ontwerpdecreten uiteraard wel een aantal kruisverwijzingen opgenomen.

12. Het ontwerpdecreet omvat :

a) een algemeen luik met basisbegrippen, leidbeginselen en plannings- en monitoringsinstrumenten (boek 1 en boek 2)
b) instrumentaria voor een activeringsbeleid voor gronden en panden via enerzijds stimuli (activeringsprojecten, fiscale faciliteiten) en anderzijds specifieke dwingende maatregelen (toezicht, heffingen) (boek 3)
c) een kader voor het afbakenen van bindende (generieke, projectgebonden of gebiedsgerichte) objectieven op het vlak van betaalbaar wonen en effectieve realisatiemodellen, waarbij ook de private sector betrokken wordt (boek 4)
d) een regeling (die samenhangt met de bezorgdheden inzake betaalbaar wonen van boek 4) om sociale verdringing ten gevolge van de hoge grondprijs op specifieke plaatsen met een hoge migratiedruk terug te dringen (boek 5)
e) een methodiek in het kader van het versnellen van de RSV-doelstelling inzake natuur en bos (38.000 ha natuurgebied en 10.000 ha bosgebied) ; het gaat m.n. om een compensatie van planologische (en andere) initiatieven (van "landbouw" naar "groen") die in dat verband moeten worden doorgevoerd. Eén en ander is noodzakelijk om de RSV-doelstelling op een gedragen, aanvaardbare en effectieve manier te realiseren en kadert in het objectief van het grond- en pandenbeleid om de kosten en de opbrengsten van bestemmingswijzigingen en ingrepen in de markt van gronden en panden op een rechtvaardige manier te verdelen over en tussen overheidsinstanties en burgers (boek 6)
f) flankerende maatregelen die in andere decreten worden ingebracht via wijzigende bepalingen en overgangsmaatregelen (boek 7).

13. Sommige adviesorganen die omtrent voorliggend ontwerpdecreet advies hebben uitgebracht, hebben gewezen op de sterke nadruk die gelegd wordt op maatregelen inzake huisvestingsbeleid, daar waar het grond- en pandenbeleid uiteraard ook andere zaken dient.

In dat verband moeten drie zaken worden gesteld :

a) Voorliggend ontwerpdecreet grijpt niet rechtstreeks in op het huisvestingsbeleid, maar creëert instrumenten die *op de dwarsdoorsnede tussen ruimtelijke ordening en huisvesting* gelegen zijn (huisvestingsdoelstellingen in stedenbouwkundige voorschriften, stedenbouwkundige lasten inzake een betaalbaar woonaanbod,…). Waar op meer directe wijze geraakt wordt aan het huisvestingsbeleid, bvb. waar bijkomende doelstellingen voor het sociaal woonaanbod vastgesteld worden, is telkens geopteerd voor wijzigingsbepalingen die de Vlaamse Wooncode aanpassen.
b) De focus op (sociale) huisvesting is inderdaad aanwezig en kadert in de doelstellingen die het Vlaamse Regeerakkoord ter zake aan de dag legt. Het ontwerpdecreet is evenwel geconcipieerd als een *aanbouwdecreet* (vandaar de nummering per hoofdstuk). Gelet op de aanhoudende evoluties op de grond- en pandenmarkt, is het ondenkbaar dat de tekst niet op geregelde tijdstippen zou moeten worden bijgesteld en aangevuld.
c) In het verleden zijn reeds verschillende maatregelen van grond- en pandenbeleid genomen in sectorale wetgeving en reglementering. Het is de bedoeling dat ook deze bestaande teksten via de codificatietechniek aan het ontwerpdecreet worden toegevoegd. Dat betekent dat het ontwerpdecreet op termijn wordt uitgebouwd tot een handzame "Vlaamse codex grond- en pandenbeleid". Daartoe is achteraan in de tekst een *codificatiebepaling* opgenomen.

Men zal ook oog hebben voor het feit dat de gewestdecreetgever vanuit bevoegdheidtechnisch oogpunt niet alle door diverse geledingen geponeerde verzuchtingen kan waarmaken. Ondanks het feit dat de bijzondere wetgeving de gewesten belast met het grond- en pandenbeleid *(infra),* blijft een aantal instrumenten uit de gereedschapskist van het grond- en pandenbeleid in principe federale materie. Belangrijke aspecten van ondermeer de fiscaliteit, het prijsbeleid en het overeenkomstenrecht (dat cruciale effecten heeft op de wijze van verhandelen van gronden en panden) komen in beginsel toe aan de federale regelgever. Mede aan de hand van de ervaringen die bij de implementatie van voorliggend ontwerpdecreet opgedaan kunnen worden, zal een duidelijk beeld verkregen worden over eventuele opportuniteiten en wenselijkheden omtrent een meer gehomogeniseerd bevoegdhedenpakket inzake het grond- en pandenbeleid.

II. Synthese en analyse van de inhoudelijke elementen

II.1. Missie, planning en monitoring

II.1.1. Missie

14. "Grond- en pandenbeleid" wordt door het ontwerpdecreet omschreven als *het aansturen, het coördineren, het ontwikkelen en het aanwenden van ruimtelijke en sectorale beleidsstrategieën en instrumenten, met het oog op het faciliteren, het stimuleren, het bevorderen en het corrigeren van de grond- en pandenmarkt.*

15. Het ontwerpdecreet wijst de gewestelijke overheid daarbij aan als principiële *organisator-coördinator* van het grond- en pandenbeleid. Eén en ander kan worden teruggebracht op artikel 6, §1, I, 6°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen (B.W.H.I).

Het Gewest is bij uitstek het niveau om de samenwerking tussen de verschillende bij het grond- en pandenbeleid betrokken overheden te verbeteren, de professionaliteit te vergroten en te zorgen voor een betere toerusting van die overheden.

De lokale besturen worden uitdrukkelijk aangeduid als *meewerkende overheden* ; zij worden in voorliggend ontwerpdecreet belast met het nemen van aanvullende en beleidsversterkende maatregelen op het vlak van het grond- en pandenbeleid.

II.1.2. Grond- en pandenbeleidsplanning

16. Het ontwerpdecreet legt de basis voor een *Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen*. Dat plan is een strategische nota op hoofdlijnen. Het plan bevat geen uitspraken over concrete situaties waarin het grond- en pandenbeleid een rol speelt. Dat is een verantwoordelijkheid van betrokken partijen. In die zin is de nota instrumenteel te noemen.

17. Het Grond- en pandenbeleidsplan bevat in een eerste onderdeel alle relevante informatie omtrent :

a) de werking van de grond- en pandenmarkt
b) de vastgestelde knelpunten, die door middel van het grond- en pandenbeleid moeten worden aangepakt
c) het gevoerde grond- en pandenbeleid
d) de bestaande regelgeving, die verband houdt met het grond- en pandenbeleid.

18. In een tweede onderdeel wordt een *visie* gepresenteerd op het grond- en pandenbeleid ; tevens worden er beleidskeuzen gemaakt ten aanzien van het instrumentarium. Daarmee schetst het plan voor de komende jaren (de tijdshorizon van het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen valt normaliter samen met deze van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen) een kader voor het grond- en pandenbeleid. De nadere uitwerking van de beleidskeuzen vindt plaats in separate (regelgevings)trajecten.

19. In deel 3 van het plan wordt aangegeven wat er wanneer moet gebeuren om de beleidskeuzes uit te voeren (*actieprogramma*). Dat derde deel zal worden geïntegreerd in de ruimtelijke structuurplanning, zodanig dat een voldoende mate van publieke inspraak (openbaar onderzoek) en betrokkenheid van gemeenten en provincies (advisering op grond van artikel 20, §5, derde lid, van het DRO) kan worden gewaarborgd.

20. Het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen kan in functie van lokale noden worden verfijnd en uitgewerkt via lokale grond- en pandenbeleidsplanning.

Deze lokale planning wordt geïntegreerd in de lokale structuurplannen of uitgewerkt in eigenstandige grond- en pandenbeleidsplannen.

II.1.3. Monitoring

21. Een geobjectiveerd grond- en pandenbeleid kan slechts operationeel zijn indien er voldoende adequate parameters beschikbaar zijn.

22. Een eerste bestaand monitoringinstrument is het *register van onbebouwde percelen,* vermeld in artikel 62 DRO. De opbouw en de financiering van dat register vormen het voorwerp van het recente besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2008 houdende bepaling van de nadere regels voor de opmaak, de actualisering en de financiering van het register van de onbebouwde percelen.

Artikel 1, eerste lid, van dat besluit beklemtoont het belang van het register van onbebouwde percelen voor het grondbeleid, doordat wordt gesteld dat het register "*een grondbeleidsinstrument [vormt] dat onontbeerlijk is om een efficiënt beleid inzake ruimtelijke ordening te voeren op alle bestuurlijke niveaus. Potentiële bouwgrondreserves die in aanmerking kunnen komen voor bebouwing worden in het register opgenomen*".

Voorliggend ontwerpdecreet voorziet nu in een bijkomende functionaliteit van het register van onbebouwde percelen (artikel 2.2.5). In het ontwerpdecreet wordt immers bepaald dat minimaal 25% van de (realiseerbare) onbebouwde bouwgronden en kavels die eigendom zijn van de publieke of semipublieke sector (met uitzondering van de sociale woonorganisaties) binnen een gemeente bestemd moeten worden voor een sociaal woonaanbod. Daaromtrent moeten klare afspraken worden gemaakt (artikel 4.1.7) ; een schending van die afspraken kan desgevallend leiden tot een zgn. "activeringstoezicht" door het Gewest (artikel 3.2.1). Welnu, het register van onbebouwde percelen zal middels een specifieke functie of module in staat moeten zijn om die "bebouwbare" gronden van de (semi)publieke sector snel en adequaat aan te wijzen.

De vooropgestelde functie of module zal op een geleide en begeleide manier worden ingevoerd aangezien het bezit van een register van onbebouwde percelen een zgn. ruimtelijke "ontvoogdingsvoorwaarde" is. Het kan niet de bedoeling zijn dat het erg beperkt aantal gemeenten dat nog niet over een register beschikt (+/- 20) plotsklaps geconfronteerd zou worden met verstrengde vereisten. Om die reden wordt duidelijk bepaald dat de Vlaamse Regering een redelijk tijdspad voor de operationalisering van de uiteengezette nieuwe functionaliteit dient uit te tekenen.

23. In functie van de bestrijding van leegstand van gebouwen en woningen wordt in het kader van het medebewind ook voorzien in een *register van leegstaande gebouwen en woningen* op gemeentelijk niveau (artikel 2.2.6).

De opname van gebouwen of woningen in het leegstandsregister kan op termijn leiden tot de verplichte betaling van een gemeentelijke leegstandsheffing. Het is effectief de bedoeling om de leegstandsheffing op gebouwen en woningen op gemeentelijk niveau te organiseren.

De gemeentelijke leegstandsregisters zijn voorzien vanaf 1 januari 2010.

Zolang deze leegstandsregisters niet operationeel zijn, wordt de lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen, vermeld in artikel 28, §1, eerste lid, van het programmadecreet van 22 december 1995, beschouwd als zijnde het leegstandsregister (artikel 7.3.2). Op die manier wordt een soepele overgangsmatige regeling gegarandeerd.

24. In hoofde van de Vlaamse overheid wordt tot slot een decretale opdracht ingeschreven. De overheid moet een *geïnformatiseerde koppeling* bewerkstelligen tussen volgende gegevensbanken :

a) het vergunningenregister
b) het plannenregister
c) het register van onbebouwde percelen
d) het leegstandsregister
e) de inventaris die opgemaakt moet worden in het kader van de bestaande regelgeving op de leegstand en de verwaarlozing van (bedrijfs)panden
f) de lijsten van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

Dergelijke koppeling zal een cruciaal analyse- en werkingsinstrument zijn in de verdere evolutie van het grond- en pandenbeleid (artikel 2.2.10).

Opmerking

Bij de voorbereiding van de ontwerpteksten is gereflecteerd over de openbaarheid van het register van onbebouwde percelen, het leegstandsregister en – bij wijze van extrapolatie – de overige registers die het voorwerp zullen uitmaken van hogergenoemde "digitale koppeling".

Allereerst dient te worden gesteld dat deze registers "bestuursdocumenten" uitmaken in de zin die het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur daaraan geeft. Het uitgangspunt van voormeld decreet is dat eenieder een recht van toegang heeft tot een bestuursdocument zonder dat een belang moet worden aangetoond. In beginsel wordt uitzondering gemaakt voor "informatie van persoonlijke aard". Op grond van het decreet dient in principe (enkel) voor informatie (dus niet voor het volledige bestuursdocument) die onder de definitie van informatie van persoonlijke aard valt, een belang te worden aangetoond. De vereiste van het aantonen van een belang wordt evenwel – in lijn met het Verdrag van Aarhus – uitgesloten wanneer de informatie van persoonlijke aard ook gekwalificeerd kan worden als milieu-informatie. Als geweten ressorteert ruimtelijke informatie in zeer veel gevallen onder het ruime begrip "milieu-informatie" van het Verdrag van Aarhus.

Voor zover in het register van onbebouwde percelen of in het leegstandsregister persoonsgegevens zijn opgenomen in de zin van de privacywetgeving, zal de raadpleging van de registers door derden dienen te worden bekeken in het licht van het zich vormende contentieux omtrent de cumulatieve toepassing van privacy- en openbaarheidsregelingen.

Het actuele contentieux lijkt de traditionele voorrang van de privacywetgeving op de passieve openbaarheid te verwerpen :

> *"De toepassing van de Wet van 8 december 1992 [= privacywetgeving] en de openbaarheidsregelgeving is cumulatief, elk vanuit hun eigen finaliteit. De derde krijgt op grond van de openbaarheidsregelgeving een recht van toegang tot bestuursdocumenten. Eén van de uitzonderingsgronden die de openbaarmaking echter kunnen verhinderen, is dat de openbaarmaking afbreuk doet aan (de bescherming van) de persoonlijke levenssfeer. Of dit het geval is, zal in concreto moeten worden beoordeeld"* [8].

Bij die "in concreto-beoordeling" zal uiteraard rekening worden gehouden met de doelstellingen van het Verdrag van Aarhus en de Richtlijn 2003/4/EG van het Europees Parlement en de Raad van 28 januari 2003 inzake de toegang van het publiek tot milieu-informatie en tot intrekking van Richtlijn 90/313/EEG van de Raad[9].

Om dergelijke "in concreto-beoordeling" in hoofde van de gemeentebesturen mee richting te helpen geven (o.a. in het licht van het Aarhus-verdrag en de aangehaalde Europese Richtlijn), zal de Vlaamse Regering best voorzien in klare uitvoeringsreglementering of interpretatieve circulaires omtrent de toegankelijkheid van het register van onbebouwde percelen en van het leegstandsregister.

---

[8] F. SCHRAM, Tussen openbaarheid en privacy : een verhaal van grijstinten, Brussel, Politeia, 2006, 248.
[9] P.B. L.041, 14 februari 2003.

II.2. Een effectief activeringsbeleid

II.2.1. Algemeen

25. Boek 3 van het ontwerpdecreet biedt een "gereedschapskist" van *stimuli en bindende maatregelen om "slapende" gronden en panden te activeren.*

26. De stimuli bestaan zowel uit *projectsubsidiëring* als uit *fiscale incentives.*

Daarbij moet worden gesteld dat deze incentives in essentie betrekking hebben op leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbaar verklaarde *panden.*

Immers zijn voor de activering van *gronden* reeds belangrijke fiscale inspanningen geleverd :

a) Artikel *57* van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten houdt in dat bij aankoop van een bouwgrond weliswaar het gebruikelijke tarief van 10% wordt geheven, maar ook dat de helft van dat registratierecht wordt terugbetaald indien men op die grond een bescheiden woning opricht.
b) Bij de aankoop van een bouwgrond kan het abattement in de zin van artikel 46bis Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten worden genoten.
c) De Vlaamse decreetgever heeft verlaagde schenkingsrechten ingevoerd voor de schenking van bouwgronden om het doorgeven van ongebruikte bouwgronden tussen generaties te stimuleren.

II.2.2. Stimuli

II.2.2.1. Activeringsprojecten

27. Een eerste belangrijke nieuwe stimulus bestaat uit de gesubsidieerde *activeringsprojecten* (artikel 3.1.1 en 3.1.2).

28. *Tot en met het begrotingsjaar 2016* zal het subsidiëringsbeleid zich preferentieel richten op grootschalige projecten op het niveau van een buurt, een wijk of een stadsgedeelte, dewelke hoofdzakelijk zijn gericht op de (verwerving en) renovatie van leegstaande, ongeschikte, onbewoonbare of verwaarloosde gebouwen, woningen of bedrijfsruimten, en de terbeschikkingstelling van de gerenoveerde onroerende goederen voor de creatie van een bescheiden of sociaal woonaanbod (artikel 7.3.3).

Deze verplichte bijzondere inspanning voor huisvestingsprojecten maakt in 2017 plaats voor meer generieke mogelijkheden op het vlak van projectfinanciering. *Vanaf 2017* kan de overheid effectief een ondersteunend beleid voeren binnen de totaliteit van complexe ruimtelijke projecten die worden georganiseerd op initiatief van publieke, publiek-private of private initiatiefnemers en die een grote impact hebben op het sociaal, economisch, cultureel en ruimtelijk functioneren van een buurt, een wijk, een stadsdeel of zelfs een heel gebied (artikel 3.1.1).

Het kan bvb. gaan om :

a) *stadsrenovatie of stedelijke in- of uitbreiding,* middels o.a. de ontwikkeling van nieuwe woongebieden, de aanleg van publieke ruimte, de ontwikkeling of herinrichting van industriële, commerciële of dienstencentra, …
b) de transformatie van landelijke gebieden voor nieuwe, hedendaagse gebruiken (recreatie, natuur, landschap) in relatie tot het traditionele agrarische gebruik – de zgn. "*nieuw-rurale*" *projecten.*

Anders dan gewone vastgoedprojecten, kenmerken deze activeringsprojecten zich door een hoge mate van complexiteit. Ze vereisen immers een intense samenwerking tussen publieke en private actoren, die elk soms sterk uiteenlopende belangen nastreven en handelen vanuit de eigen logica.

29. De Vlaamse Regering zal telkens beleidsmatige accenten kunnen leggen door middel van zgn. "call-procedures", waarbij projectaanvragen worden aangezocht omtrent specifieke themata.

30. Het is de bedoeling dat de Regering bij de uitwerking van selectie- en beoordelingscriteria voor projecten in stedelijke omgevingen de klemtoon legt op inbreiding. Door voorrang te geven aan het bebouwen van percelen in bestaande woonwijken en in de bebouwde kom, kan de groei van het autoverkeer in de hand gehouden worden, blijven kosten voor nutsvoorzieningen beheersbaar en wordt de laatste open ruimte gespaard.

31. In het ontwerpdecreet houdende aanpassing van het DRO wordt bepaald dat de middelen voor de subsidiëring van activeringsprojecten in eerste instantie gegenereerd worden door de netto-opbrengsten van de *planbatenheffing*. De opbrengsten uit bestemmingswijzigingen worden met andere woorden inzonderheid ingezet om de activering van gronden en panden overeenkomstig de bestaande bestemming (mede) te verwezenlijken.

Het is in dat kader een evidentie dat bij de verdeling van de subsidie-enveloppes rekening zal worden gehouden met een billijke return naar die gemeenten die door hun planningsprocessen substantiële planbaten hebben doen ontstaan. Ook kunnen prioriteitsrechten worden toegekend aan gemeenten die een belangrijke planschade lijden (cfr. artikel 3.1.1, §2, tweede lid).

32. De activeringsprojecten staan los van de strategische projecten die het RSV verwezenlijken. De basis voor dergelijke projecten is en blijft artikel 23, derde lid, DRO.

De activeringsprojecten kunnen in tegenstelling tot de strategische projecten aansluiten bij de structuurplanning op alle onderscheiden planniveaus. Waar de strategische projecten gericht zijn op het veruitwendigen van nieuwe ruimtelijke visies, ligt bij de activeringsprojecten een belangrijke klemtoon op herontwikkeling van "stadskankers", verminkt landelijk gebied, of wijken waarvan de ruimtelijke inrichting achterhaald is en niet aansluit bij actuele noden en opvattingen.

II.2.2.2. Belastingvermindering voor renovatieovereenkomsten

33. Het ontwerpdecreet schrijft een belangrijke *belastingvermindering* in ten bate van kredietverstrekkers bij zgn. "*renovatieovereenkomsten*" (artikel 3.1.3 e.v.) ; dat zijn kredietovereenkomsten tussen kredietgevers en kredietnemers waarvan de oorzaak gelegen is in de renovatie van een goed dat (voor ten hoogste vier jaar) als leegstaand, verwaarloosd, ongeschikt of onbewoonbaar is geregistreerd. De renovatie moet gericht zijn op de bestemming tot hoofdverblijfplaats van ten minste één van de kredietnemers.

De systematiek van de belastingvermindering is goeddeels geënt op het voorbeeld van de zgn. "winwinlening" (decreet van 19 mei 2006 betreffende de winwinlening).

34. De ratio van deze belastingvermindering is dubbel.

Enerzijds is het wenselijk om een fiscale stimulus te geven opdat particulieren leningen zouden toestaan aan weinig vermogende personen die via renovatie voor zichzelf woongelegenheid wensen te creëren.

Anderzijds is de renovatie op zich uiteraard ook een belangrijke doelstelling van de maatregel ; het gaat immers om onroerende goederen die leegstaan of ongeschikt, onbewoonbaar of verwaarloosd zijn.

II.2.2.3. Abattement voor de overdracht van onbenutte bedrijfsruimten, gebouwen of woningen (voor de aanwending als hoofdverblijfplaats)

35. Ter aanmoediging van het opnieuw in gebruik nemen van nog renoveerbare panden die vandaag niet meer worden benut, wordt voorzien in een abattement (= vermindering van de heffingsgrondslag voor registratierechten) voor de overdracht van panden die voor ten hoogste vier jaar geregistreerd zijn als leegstaand, verwaarloosd, ongeschikt of onbewoonbaar (artikel 3.1.10 en 7.2.1). De maximumtermijn van vier jaar wil de overdrachten bespoedigen, en wil ook vermijden dat de regeling zou worden gebruikt voor panden die de facto niet meer voor renovatie in aanmerking komen of zelfs via intensieve saneringswerken niet meer tot een hoogwaardige woongelegenheid kunnen worden omgevormd.

36. Iemand die een geregistreerd pand koopt, kan meer bepaald genieten van een *abattement van 30.000 euro*.

Dit komt neer op een fiscaal voordeel van hetzij 3.000 euro (bij een aankoop, onderworpen aan 10% registratierechten) of 1.500 euro (bij een aankoop, onderworpen aan het zgn. "klein beschrijf" van 5%).

Voorwaarde is dat binnen de twee jaar na de aankoop[10] het aangekochte goed tot hoofdverblijfplaats wordt aangewend (niet noodzakelijk van de koper zelf).

[10] Wanneer het goed in een dermate slechte staat is dat het perceel (door de diensten van de Administratie van het kadaster, de registratie en de domeinen) met een bouwgrond wordt gelijkgesteld, geldt een termijn van vijf jaar.

37. De ratio van deze regeling kan meer uitgebreid als volgt worden weergegeven.

Het is sowieso vanzelfsprekend dat het renoveren van onroerende goederen die leegstaan of ongeschikt, onbewoonbaar of verwaarloosd zijn, een algemeen belang dient (m.n. het wegwerken van ruimtelijke "kankerplekken") en aldus aangemoedigd moet worden.

Indien personen leegstaande, ongeschikte, onbewoonbare of verwaarloosde onroerende goederen aankopen om deze vervolgens te renoveren en *opnieuw op de markt te brengen,* is het te verantwoorden dat een deel van de registratierechten bij de initiële aankoop "tussen haakjes" geplaatst wordt ; het is immers de bedoeling om het goed te renoveren en te verkopen, waarbij uiteraard opnieuw registratierechten verschuldigd zijn. Er moet ook worden vermeden dat de registratierechten bij de initiële heffing doorwegen in de verkoopprijs ; dat zou renovatie onaantrekkelijk maken.

Personen die onroerende goederen die leegstaan of ongeschikt, onbewoonbaar of verwaarloosd zijn, renoveren *om deze zelf te bewonen,* dragen bij tot een duurzaam ruimtelijk beleid en verminderen de druk op de woningbouwmarkt ; de keuze voor dergelijke operatie is echter allerminst evident ; een fiscale bonusregeling wordt daardoor verantwoord.

II.2.3. Bindende maatregelen

II.2.3.1. Activeringstoezicht

38. Op de (semi)publieke sector rust een belangrijke zorgplicht om de eigen onbebouwde gronden en kavels te activeren.

(Semi)publieke initiatiefnemers hebben immers een voorbeeldfunctie in het ondersteunen van de steunbehoevende doelgroepen op de woningmarkt. De slapende bouwgronden van de (semi) publieke actoren dienen bijgevolg prioritair ingezet te worden voor de verwezenlijking van die doelstelling.

De overheid in ruime zin beschikt daarenboven over ruim 8.000 ha onbebouwde percelen in woonzones.

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

39. Elke gemeente zal in de toekomst (binnen een decretaal en reglementair kader) een "bindend sociaal objectief" dienen te verwezenlijken *(infra)*. Het objectief betreft het bijkomend sociaal woonaanbod dat tijdens de tijdshorizon van de ruimtelijke structuurplanning moet worden verwezenlijkt.

Dat objectief zal worden gerealiseerd via de gebruikelijke instrumenten van de Vlaamse Wooncode, via een private input in het sociaal woonaanbod *(infra),* maar ook via het maken van afspraken, op gemeentelijk niveau, tussen publieke en semipublieke actoren. Die afspraken moeten er toe leiden dat minimaal 25% van de (realiseerbare) onbebouwde bouwgronden en kavels die eigendom zijn van de publieke of semipublieke sector (met uitzondering van de sociale woonorganisaties) binnen een gemeente worden bestemd voor een sociaal woonaanbod.

40. Aan de gemeenten, als regisseurs van het overleg over de implementatie van de 25%-norm, moet een voldoende zeggingskracht worden verleend.

Semipublieke actoren zullen bij nalatigheid veelal kunnen worden aangesproken middels de overheidscontrole op de financiering of subsidiëring van die actoren.

Wat betreft publieke actoren (opgesomd in artikel 1.2, eerste lid, 20°) wordt nu echter ook voorzien in een omwerking en specifiëring van bestaande dwangtoezichtsmechanismen. Indien het bindend sociaal objectief in een gemeente niet wordt behaald, kan de Vlaamse Regering publieke actoren die de gemaakte afspraken niet honoreren voortaan *aanmanen* om hun onbebouwde bouwgronden of kavels[11] te activeren, zodat zij geschrapt kunnen worden uit het register van onbebouwde percelen (artikel 3.2.2, §1). Die bouwgronden of kavels moeten uiteraard realiseerbaar zijn ; artikel 3.2.1, 1°, omschrijft in dat verband de precieze gevallen waarin bouwgronden en kavels niet kunnen worden bebouwd, bijvoorbeeld omdat de grond rechtstreeks dienstig is voor de uitoefening van de taak van het betrokken bestuur, ingericht is als collectieve voorziening, het voorwerp uitmaakt van een recht van erfpacht, van opstal, van vruchtgebruik of van gebruik, sorteert onder lopende planningsprocessen, en dies meer.

41. Een aangemaande publieke actor wordt in staat gesteld om aan de Vlaamse Regering een *rechtvaardigingsbesluit* over te maken (artikel 3.2.2, §2)

Zo'n rechtvaardigingsbesluit kan diverse inhouden hebben. Het bestuur kan onderbouwen dat ten onrechte geen rekening wordt gehouden met het feit dat zijn bouwgronden of kavels niet realiseerbaar zijn, in de zin van artikel 3.2.1, 1°. Het is ook mogelijk dat het bestuur verschoningsgronden aandraagt die aangeven waarom vooralsnog niet tot realisatie kon worden overgegaan (bvb. financiële moeilijkheden), en op een aannemelijke en gemotiveerde manier aangeeft hoe binnen een redelijke termijn aan de gemaakte afspraken zal worden voldaan.

42. Indien aangemaande publieke actoren geen gepast rechtvaardigingsbesluit voorleggen, legt de Vlaamse Regering hun een *dwingende activeringsplicht* op (artikel 3.2.2, §3).

43. Bij niet-naleving van een opgelegde plicht tot activering kan de hogere overheid (de Vlaamse Regering of een ander toezichthoudend bestuur) elk middel aanwenden dat in de organieke regelgeving op de betrokken publieke actor is voorgeschreven ter sanctionering van de niet-uitvoering van maatregelen die in rechte zijn voorgeschreven.

Dat betekent meestal concreet dat de Vlaamse overheid *in de plaats kan treden* van de publieke actor ; de Vlaamse overheid oefent dan rechtstreeks de eigen bevoegdheden van dat gedecentraliseerd bestuur uit.

De Vlaamse Regering kan aldus bvb. een goed verkopen, waarbij in de koopovereenkomst duidelijk wordt gestipuleerd dat de koper het goed zal bebouwen (de koopprijs wordt teruggestort aan de betrokken nalatige overheidsinstantie). Evengoed kan bvb. een opstalrecht worden verleend aan een sociale woonorganisatie met het oogmerk om het onroerend goed voor woningbouw te bestemmen (de overeenkomst waarin het opstalrecht wordt gestipuleerd, wordt strikt gezien afgesloten tussen het nalatige bestuur (waarvoor de Vlaamse Regering optreedt) en de houder van het opstalrecht.)

---

[11] Cfr. de definitie van deze begrippen "onbebouwd", "bouwgronden" en "kavels" in artikel 1.2 van het ontwerpdecreet.

44. Het spreekt voor zich dat de gronden die worden ontwikkeld op grond van het activeringstoezicht aangewend worden in functie van de creatie van een sociaal woonaanbod ; de aanleiding voor de uitoefening van het activeringstoezicht is immers net het feit dat het bindend minimumpercentage inzake het sociaal woonaanbod binnen de gemeente niet wordt bereikt.

II.2.3.2. Activeringsheffing

45. De bestaande figuur van de (facultatieve) gemeentelijke heffing op onbebouwde terreinen (artikel 143 DRO) heeft in de praktijk en blijkens de literatuur ontegensprekelijk haar nut bewezen voor de activering van slapende gronden[12].

Deze heffing wordt daarom verfijnd en bijgesteld onder de vorm van een *"activeringsheffing"* (artikel 3.2.5 e.v.).

46. De decretale regelen met betrekking tot die activeringsheffing, vallen uiteen in twee groepen.

De eerste groep bestaat uit regelingen van suppletief recht. Zij zijn opgenomen in afdeling 2. De gemeenten kunnen van deze regelen afwijken ; zij kunnen ze ook aanvullen (door bvb. te voorzien in bijkomende vrijstellingen). Eén en ander strookt met de vraag, vanuit de VVSG, naar een volwaardige invulling van het subsidiariteitsbeginsel en met de bedenkingen van de Afdeling Wetgeving van de Raad van State, die oordeelt dat – ook indien de decreetgever gemeenten "machtigt" om een heffing in te voeren – rekening moet worden gehouden met het feit dat de gewesten slechts via een beroep op de impliciete bevoegdheden kunnen raken aan de gemeentelijke belastingautonomie (p. 7).

De tweede groep bestaat uit dwingende regelingen. Behalve het evidente feit dat de heffing onder het proceduredecreet van 30 mei 2008 valt (artikel 3.2.13), gaat het om :

1° *de bepaling van de minimale heffingsbedragen die nodig zijn om de effectiviteit van de heffing te bewaken* (artikel 3.2.5, §1, tweede lid)[13] ;

2° *de verplichting om een heffing in te voeren wanneer het bouwpotentieel binnen de gemeente "onder de maat blijft" ten opzichte van de woonbehoefte in de gemeente*. Daaromtrent is in de artikelen 3.2.14 en 3.2.15 een genuanceerde regeling uitgewerkt. De eerste invoeringsdatum van een verplichte heffing (op kavels) is 1 januari 2011 (verplichting voor 3 jaar) ; de heffing op bouwgronden kan in voorkomend geval verplicht worden opgelegd vanaf 1 januari 2014 (verplichting voor 3 jaar).

---

[12] C. VANVYVE, "De gemeentebelasting op onbebouwde percelen en gronden", in M. DE JONCKHEERE en K. DE KETELAERE (eds.), Lokale & regionale belastingen 2004-2005, Brugge, Die Keure, 2005, 86).

[13] Deze minima zullen ook worden toegevoegd aan de in de volgende alinea genoemde omzendbrief BA - 2004/3.

Deze systematiek impliceert dat gemeenten die vandaag reeds over een heffingsreglement beschikken, perfect de huidige systematiek kunnen aanhouden en geen aanpassingen moeten doorvoeren. Strikt gesproken geldt vanaf de inwerkingtreding van dit ontwerp wél de voorwaarde dat de gemeentelijke regelingen de minimale heffingsbedragen van artikel 3.2.5, §1, tweede lid, in acht moeten nemen. Zulks kan in de praktijk echter geen probleem vormen, nu de Omzendbrief BA-2004/3 van 14 juli 2004 "Gemeentefiscaliteit – Coördinatie van de onderrichtingen" reeds een minimale aanslag van 125 euro (per perceel of grond) vooropstelt (zie ook nr. 5 van de juridische toelichting hieronder).

47. De verplichtingen, opgenomen in de "tweede groep" (zie vorig randnr.), kunnen bevoegdheidstechnisch als volgt worden onderbouwd.

Juridische onderbouw voor een decretale en geclausuleerde verplichting tot het invoeren van een activeringsheffing

Basishypothese

- 1 - Traditioneel wordt de mogelijkheid in hoofde van de hogere overheid om in te grijpen in de gemeentelijke fiscale autonomie verantwoord op basis van artikel 170, §4, G.W., dat luidt als volgt :

> *"§4. Geen last of belasting kan door (…) de gemeente worden ingevoerd dan door een beslissing van (haar) raad.*
>
> *De wet bepaalt ten aanzien van de in het vorige lid bedoelde belastingen, de uitzonderingen waarvan de noodzakelijkheid blijkt"*[14].

Waar deze regeling stelt dat "de wet" de uitzonderingen bepaalt waarvan de noodzakelijkheid blijkt, stelt zich de vraag of hier de federale wet dan wel het decreet (immers ook een wetskrachtige norm) wordt bedoeld.

- 2 - De adviespraktijk van de Raad van State, Afdeling Wetgeving, gaat alleszins uit van de idee dat effectief naar "de federale wet" wordt verwezen (zie inzonderheid de pgs. 7 – 8 van het advies bij voorliggend ontwerpdecreet).

De Raad oordeelt immers dat de libellering van voormelde bepaling bij de grondwetswijziging van 29 juli 1980 zeker niet in een bevoegdheidsneutrale context tot stand kwam ; op die datum was de grondwetgever reeds overgegaan tot de oprichting van de gemeenschappen en de gewesten en had hij aan de gemeenschappen (grondwetsherziening van 24 december 1970) en aan de gewesten (grondwetsherziening van 17 juli 1980) reeds wetgevende bevoegdheid verleend[15]. Bij de formulering van artikel 170, §4, tweede lid, G.W. kon met deze bevoegdheid van de deelstaten aldus perfect rekening worden gehouden, hetgeen evenwel níet is gebeurd ; het gebezigde wetsbegrip kan aldus slechts in strikt formele zin ("de federale wetgever") worden uitgelegd.

- 3 - Geredeneerd vanuit deze standaardvisie, kunnen de gewesten (zoals boven reeds gesteld) slechts ingrijpen in de gemeentelijke belastingautonomie via een beroep op de impliciete bevoegdheden, i.e. de bevoegdheden die strikt genomen niet binnen de eigen competenties vallen, maar die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van een eigen bevoegdheid. Zoals geweten is het beroep op de impliciete bevoegdheden volgens het Grondwettelijk Hof slechts toelaatbaar onder de voorwaarde dat de voorbehouden aangelegenheid zich tot een gedifferentieerde regeling leent, dat de weerslag op de betrokken federale aangelegenheid slechts marginaal is, en dat het beroep op de impliciete bevoegdheden noodzakelijk is.

Dergelijk beroep op de impliciete bevoegdheden is *in casu* zeker te verantwoorden ter onderbouwing van a) de in het ontwerpdecreet opgenomen geclausuleerde verplichting tot het invoeren van een activeringsheffing en b) de decretaal vastgelegde minimumbedragen voor de heffing.

---

[14] Zie o.m. J. SOHIER, "Le statut des collectivités locales", in F. DELPEREE, Les lois spéciales et ordinaire du 13 juillet 2001, Brussel, Bruylant, 2002, 230-231 en J. SOHIER, "La régionalisation des pouvoirs locaux", in CENTRE DE DROIT PUBLIC DE L'UNIVERSITE LIBRE DE BRUXELLES, Les accords du Lambermont et du Lombard, Brussel, Bruylant, 2003, 384.
[15] Parl. St., Vl. Parl., 2003-04, 2146/3.

Noodzakelijkheid

- 4 - De figuur van de gemeentelijke heffing op onbebouwde terreinen heeft blijkens de literatuur ontegensprekelijk haar nut bewezen[16].

- 5 - De belasting kan *"evenwel slechts haar doel bereiken, indien de belasting voldoende hoog is"* [17]. De Vlaamse overheid heeft, als toezichthoudend bestuur, in het verleden reeds geoordeeld dat om een nuttig effect te bereiken een minimumtarief van 125 euro vereist is[18]. Een vergelijkend onderzoek van West-Vlaamse belastingreglementen leert dat deze minimale aanslag effectief overal in acht wordt genomen[19]. Indien men dat basisbedrag extrapoleert naar een "hedendaagse" kavel van 500 m² met een normale straatbreedte van 10 meter, dan verkrijgt men de overige in artikel 3.2.5, §1, tweede lid, vermelde minima, m.n. 0,25 euro per vierkante meter (indien men werkt met een heffing op grond van oppervlaktenormen) c.q. 12,50 euro per strekkende meter palende aan de openbare weg.

Aangezien het bedrag van 125 euro (dat als basis dient voor de overige minima) reeds aangehouden wordt door de toezichthoudende overheid, en gelet op het feit dat dat minimumbedrag in de beleidspraktijk goed wordt opgevolgd en de nodige effecten sorteert, is het noodzakelijk om erover te waken dat gemeenten die nieuw toetreden tot het stelsel van de activeringsheffing bij het vaststellen van de heffingsbedragen ten minste de bestaande minimumnormering in rekening brengen.

- 6 - Gelet op de effectiviteit van de betrokken heffing, kan de Vlaamse overheid de eigen competenties op het vlak van het grond- en pandenbeleid daarenboen slechts waarmaken, wanneer zij de gevallen kan omschrijven waarin het instrument van de activeringsheffing móet worden ingezet in functie van het terugdringen en tegengaan van grondenspeculatie en het verwezenlijken van gebiedsbestemmingen. Vanuit de bevoegde centrale overheid dient immers in instrumenten te worden voorzien om het "stilzitten" van lokale besturen te doorbreken, wanneer de beleidsmatige einddoelen, zoals opgenomen in het ontwerpdecreet en ondermeer uit te werken in het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen, in het gedrang dreigen te komen. De ontwerpregeling vormt aldus een *noodzakelijk* instrument voor de operationalisering van de Vlaamse bevoegdheden op het vlak van het grond- en pandenbeleid, zoals bevestigd in artikel 6, §1, I, 6°, B.W.H.I.

Marginale weerslag

- 7 - Het feit dat de volledige ontwerpregeling inzake de activeringsheffing slechts een *marginale weerslag* heeft, kan op eenvoudige wijze worden afgeleid uit de vaststelling dat de activeringsheffing nauw aansluit bij hetgeen reeds in artikel 70bis Stedenbouwwet geregeld was ; één en ander leunt aldus sowieso dicht aan bij artikel 282 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening c.q. artikel 160 CWATUP.

Gedifferentieerde regeling mogelijk

- 8 - Het concept "activeringsheffing" leent zich ten slotte tot *een gedifferentieerde regeling,* omwille van de duidelijke lokaliseerbaarheid van het voorwerp van de heffing binnen het Vlaamse Gewest. De regeling van het ontwerpdecreet heeft daarenboven een beperkte draagwijdte binnen het geheel der fiscale regelingen en betreft het specifiek "gewestelijke" terrein van de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid ; aldus wordt niet of nauwelijks geraakt aan de principiële en generieke federale bevoegdheid ten aanzien van het bepalen van de uitzonderingen op de gemeentelijke belastingbevoegdheid.

Middels een beroep op de impliciete bevoegdheden kunnen de voorgenomen geclausuleerde verplichting op het vlak van de invoering van de activeringsheffing, en de decretale vastlegging van minimumbedragen voor de heffing, aldus zeer zeker – binnen de vigerende interpretatieschema's – worden onderbouwd.

---

[16] Zie de reeds aangehaalde bijdrage van C. VANVYVE, "De gemeentebelasting op onbebouwde percelen en gronden", in M. DE JONCKHEERE en K. DE KETELAERE (eds.), Lokale & regionale belastingen 2004-2005, Brugge, Die Keure, 2005, 86.
[17] C. VANVYVE, "De gemeentebelasting op onbebouwde percelen en gronden", in M. DE JONCKHEERE en K. DEKETELAERE (eds.), Lokale & regionale belastingen 2004-2005, Brugge, Die Keure, 2005, 86.
[18] Omzendbrief BA-2004/3 van 14 juli 2004 "Gemeentefiscaliteit – Coördinatie van de onderrichtingen".
[19] L. DE MEYERE en C. VAN HOUTE, "Patrimoniumbelastingen : een patrimonium aan belastingen", in M. DE JONCKHEERE en K. DEKETELAERE (eds.), Lokale & regionale belastingen 2005-2006, Brugge, Die Keure, 2006, 113.

Twee hypotheses in subsidiaire orde

- 9 - Geheel subsidiair dient te worden gewezen op het feit dat de voorgenomen regeling ook binnen bestaande, "niet-klassieke" interpretatieschema's kan worden gekaderd.

Hypothese 1

- 10 - Artikel 170, §4, tweede lid, G.W. dateert van 29 juli 1980.

Sinds de Vijfde Staatshervorming van 2001 is het zo dat artikel 19 B.W.H.I. expliciet bepaalt dat aan "de wet" voorbehouden materies in grondwetsbepalingen van vóór 1 oktober 1980 geen bevoegdheidsverdelende geladenheid hebben ; het gebruik van het begrip "wet" betekende toendertijd dat deze materie onttrokken werd aan de uitvoerende macht ; "wet" betekent in die bepalingen dus "wetgevende norm" (en niet alleen "federale wet"), met als gevolg dat dergelijke materies – zonder dat daartoe een grondwetsherziening nodig is – ook door de gemeenschappen en de gewesten kunnen worden geregeld, voor zover zij door een bijzondere wet aan de gemeenschappen of gewesten zijn opgedragen, of met toepassing van hun impliciete bevoegdheden[20].

In casu moet worden opgemerkt dat de regeling van "de samenstelling, de organisatie, de bevoegdheid en de werking van de provinciale en gemeentelijke instellingen" effectief is geregionaliseerd bij bijzondere wet van 13 juli 2001.

Aldus zou vanuit een eerder formeel standpunt kunnen worden geoordeeld dat "de wet" in artikel 170, §4, tweede lid, G.W. thans als "het decreet" moet worden gelezen.

Het feit dat de Grondwetgever in 1993 de bevoegdheid ex artikel 170, §4, tweede lid, G.W. aan Kamer en Senaat heeft toegewezen (artikel 77 G.W.) dient daarbij niet of niet noodzakelijk als een belemmering voor deze formele lezing te worden gezien ; volgens sommige auteurs is het immers zo dat artikel 77 G.W. enkel betekent dat Kamer en Senaat gelijkelijk bevoegd zijn voor de aldaar opgesomde materies, op voorwaarde dat de federale wetgever hiervoor bevoegd is, gelet op de andere grondwetsartikelen, de bijzondere wet of zijn residuaire bevoegdheid[21].

- 11 - De systematiek van artikel 3.2.5, §1, tweede lid van het ontwerpdecreet, en van de artikelen 3.2.14 en 3.2.15, kan aldus zeker ook vanuit deze formele lezing worden onderbouwd.

Hypothese 2

- 12 - Een bepaalde strekking in de rechtsleer stelt dat artikel 170, §4, G.W. alleen aanduidt welk orgaan gemeentebelastingen kan instellen (de gemeenteraad), zodat ook de in het tweede lid vermelde *"uitzonderingen waarvan de noodzakelijkheid blijkt"* alleen betrekking hebben op de bevoegdheid van de wetgever om gemeentebelastingen door andere organen te laten instellen[22].

De Raad van State, Afdeling Wetgeving, heeft in oudere en specifieke adviezen ten aanzien van artikel 170, §3, eerste en tweede lid, G.W. (deze leden betreffen provinciebelastingen doch zijn gelijkluidend aan artikel 170, §4, G.W.) gesteld :

> *"Uit een vrij korte maar zeer duidelijke passus in de besprekingen van het Nationaal Congres blijkt dat het vierde lid van de oorspronkelijke tekst van artikel 110 tot doel had af te wijken van de regel dat de provinciale belastingen alleen door de provincieraad kunnen worden ingevoerd : de bepaling staat de nationale wetgever toe, in uitzonderlijke gevallen, de toezichthoudende overheid te machtigen tot het invoeren van provinciale belastingen"* [23].

---

[20] A. ALEN, Addendum bij het compendium van het Belgisch Staatsrecht, 2001-'02, III.A.1.

[21] Zie daaromtrent W. PAS, "De door de Grondwet aan de 'wet' voorbehouden aangelegenheden. Vroeger en nu" in A. ALEN (ed.), De vijfde staatshervorming van 2001, Brugge, Die Keure, 2002.

[22] Zie de diverse auteurs geciteerd in M. DE JONCKHEERE, "De 'beperkingsbevoegdheid' inzake gemeentebelastingen", LRB 2003/2, 55, vn. 13.

[23] Parl. St., Kamer, 1982-83, 486/1, 1990-91, 1520/1 en Senaat, 1993-94, 1094/1.

Bemerk inderdaad dat artikel 13 van de ontwerpgrondwet van 1831 zich beperkte tot de bepaling dat geen enkele nationale, provinciale of gemeentelijke belasting kon worden ingevoerd dan door een beslissing van het bevoegde parlement c.q. de bevoegde raad.

LE GRELLE en VAN MENEN stelden evenwel (pas) op 27 januari 1831 voor om het (daags voordien) reeds goedgekeurde artikel 13 van de ontwerpgrondwet te amenderen, zodat de wetgever bevoegd zou worden om ten aanzien van de gemeentelijke en provinciale belastingen de uitzonderingen te bepalen waarvan de noodzakelijkheid blijkt. LE GRELLE onderbouwde dit voorstel als volgt :

> *"Avec l'article tel qu'il est conçu, la loi ne pourra pas imposer la commune pour contribuer à certaines charges qui lui sont particulières, telles que celle de l'entretien des enfants trouvés, des mendiants, des estropies"* [24].

Deze motivering was dus uitsluitend gelegen in het feit dat het artikel, zoals het initieel was goedgekeurd, niet toeliet dat de wetgever de gemeenten en provincies zou belasten teneinde hen te laten bijdragen tot bepaalde lasten die hun eigen waren.

Vanuit een historische interpretatiemethode zou aldus kunnen worden besloten *"dat het huidige art. 170, §4, G.W. in de optiek van de oorspronkelijke grondwetgever alleen het zogenaamde fiscale legaliteitsbeginsel poneerde en geen enkele bepaling bevatte omtrent de inhoud en de omvang van de gemeentelijke belastingbevoegdheid. Omvang en inhoud van de gemeentelijke belastingbevoegdheid moesten, net zoals alle andere vormen van gemeentelijke bevoegdheid, geregeld worden overeenkomstig wat nu art. 162 G.W. is"* [25].

- 13 - In het licht van deze interpretatie dient de beperkingsbevoegdheid inzake gemeentelijke belastingen te worden gelegitimeerd op basis van artikel 162 G.W., naar luid waarvan "de wet" het begrip "gemeentelijk belang" kan omschrijven.

Het begrip "de wet" moet evenwel, sinds de Staatshervorming van 2001, worden begrepen als "het decreet", nu de bevoegdheid inzake lokale besturen een gewestbevoegdheid geworden is. Eén en ander impliceert binnen deze visie dat ook de beperking van de gemeentelijke belastingbevoegdheid aan het gewest toekomt.

- 14 - In een antwoord op een parlementaire vraag werd door de federale vice-eerste minister en minister van Begroting, Maatschappelijke Integratie en Sociale Economie effectief gesteld dat *"de bevoegdheid om uitzonderingen te bepalen op de gemeentelijke belastingbevoegdheid samenhangt met de algemene bevoegdheid inzake lokale besturen"*, waarbij *"die bevoegdheid onder meer de bevoegdheid impliceert om te bepalen of een aangelegenheid van gemeentelijk belang is en aldus om de grenzen van de gemeentelijke autonomie te bepalen"* [26].

- 15 - Ook vanuit dit interpretatiekader kan de systematiek van het ontwerpdecreet aldus worden gelegitimeerd.

---

[24] E. HUYTTENS, Discussions du Congrès national de Belgique, Séance 27 janvier 1831, deel II, 281.
[25] M. DE JONCKHEERE, "De 'beperkingsbevoegdheid' inzake gemeentebelastingen", LRB 2003/2, 59.
[26] Vr. en Antw., Kamer 2002-03, 20035 (Van Weert, 19 september 2002).

II.2.3.3. Leegstandsheffing op gebouwen en woningen

48. Voorliggend ontwerpdecreet voert een nieuwe methodiek in wat betreft de *leegstandsheffing op gebouwen en woningen*. Eén en ander kan samenvattend als volgt worden geschetst :

a) Aan de gemeenten wordt door middel van voorliggend ontwerpdecreet opgedragen (in het kader van het medebewind) om een *register van leegstaande gebouwen en woningen* vast te stellen *(supra)*. De Vlaamse overheid ondersteunt de opmaak van deze registers (artikel 2.2.9, 6°) ; het lijkt logisch om die ondersteuning vorm te geven als een toelage per opgenomen woning.
b) De gemeenteraden worden decretaal *gemachtigd* [27] tot het instellen van een leegstandsheffing op gebouwen en woningen die zijn opgenomen in het leegstandsregister[28] (artikel 3.2.17, tweede lid), op voorwaarde dat daarbij een aantal minimumbedragen in acht wordt genomen. Een aantal modelbepalingen van suppletieve aard[29] wordt decretaal vastgelegd in de artikelen 3.2.18 t.e.m. 3.2.21 ; concreet gaat het om de afbakening van de heffingsgrondslag via een verwijzing naar het register van leegstaande gebouwen en/of woningen, de aanwijzing van de belastingplichtigen, en de omschrijving van de minimale vrijstellingenregeling.

---

[27] De noodzaak van dergelijke machtiging kan als volgt worden onderbouwd :
Vandaag wordt vaak aangenomen dat de gemeenten ter bestrijding van leegstand en verkrotting van bedrijfsruimten, gebouwen en woningen, opcentiemen kunnen heffen op de voorhanden zijnde gewestelijke belastingen ter zake, dan wel kunnen opteren voor een autonome gemeentebelasting op basis van hun fiscale autonomie. Sinds de invoering van het decreet van 7 mei 2004 hebben de gemeenten ook de mogelijkheid om de gewestelijke heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen of woningen voor hun grondgebied te vervangen door een eigen gemeentebelasting, door vrijstelling aan te vragen van de gewestelijke heffing.
Deze traditionele stellingname kan nu slechts staande worden gehouden, indien men aanneemt dat de mogelijke gemeentebelasting op leegstand verantwoord wordt door een fiscale doelstelling in het licht van het feit dat leegstand in een buurt een kost voor de gemeente betekent (bvb. de nood aan bijkomende politiecontroles ingevolge de vermindering van de zgn. "sociale controle"), en dat het tegengaan van leegstand eerder een niet-fiscaal "nevenresultaat" uitmaakt. Een gemeentelijke heffing moet immers in beginsel verantwoord worden door een financiële behoefte.
Met voorliggend ontwerpdecreet worden de leegstaande gebouwen en woningen echter ingekapseld in een stimulerend en sanctionerend grond- en pandenbeleid. De leegstandsheffing maakt effectief een "sanctie" uit binnen een ruimer geheel, waarin ook – eerst en vooral – plaats is voor stimuli zoals de subsidiëring van activeringsprojecten die de sanering en herontwikkeling van leegstaande panden willen aanpakken, en de fiscale maatregelen ten voordele van de renovatie en herbewoning van leegstaande panden.Uit de nieuwe decretale context dient ontegensprekelijk te worden afgeleid dat de heffing essentieel een instrument van het grond- en pandenbeleid (artikel 6, §1, I, 6°, B.W.H.I.) en van de stadsvernieuwing (artikel 6, §1, I, 4°, B.W.H.I.) uitmaakt, één en ander om maatschappelijk onaanvaardbaar geachte vormen van leegstand terug te dringen. Het gaat om een "sturende" belasting, die er (voortaan) in hoofdzaak op gericht is om bepaalde vastgeroeste gedragspatronen te veranderen. De heffing wordt uitdrukkelijk verankerd in de ontrading, middels fiscale bestraffing, van de verwaarlozing van het onroerend patrimonium. Leegstand is immers één van de voornaamste oorzaken van de verkrottingsspiraal die buurten doet vervallen, sociale achteruitstelling van de bewoners veroorzaakt en uiteindelijk leidt tot de desintegratie van het sociale en maatschappelijke weefsel.
Deze duidelijke extra-fiscale en predominante finaliteit, die overigens tot uiting komt middels de uitdrukkelijke organisatorische en tekstuele incorporatie in de totaliteit van het grondbeleid, verhindert dat nog langer beroep kan worden gedaan op de juridische redenering, volgens dewelke het terugdringen van leegstand als het ware slechts een niet-fiscaal "nevenresultaat" uitmaakt. Een gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen dient in dit licht (voortaan) gebaseerd te worden op een uitdrukkelijke decretale machtiging. Het ontwerpdecreet voorziet in dergelijke machtiging. Om elders in de toelichting aangegeven beweegredenen is beslist om de heffing op leegstaande gebouwen en woningen volledig op het gemeentelijke niveau te leggen.
[28] De machtiging strekt zich niet uit tot registers die niet beantwoorden aan de decretale normen ; het is immers van het grootste belang voor een effectief beleid dat voor gans Vlaanderen duidelijkheid bestaat over de invulling van het begrip "leegstand".
[29] D.w.z. dat deze bepalingen van toepassing zijn in zoverre daarvan niet wordt afgeweken.

Het werken met een decretaal "model" waarvan de gemeenten kunnen afwijken, strookt met vragen vanuit de VVSG naar een volwaardige invulling van het subsidiariteitsbeginsel en met de bedenkingen van de Afdeling Wetgeving van de Raad van State, die oordeelt dat – ook indien de decreetgever gemeenten "machtigt" om een heffing in te voeren – rekening moet worden gehouden met het feit dat de gewesten slechts via een beroep op de impliciete bevoegdheden kunnen raken aan de gemeentelijke belastingautonomie (p. 7).

c) Indien de gemeenten zouden "stilzitten" en wanneer aan een bepaalde ratio is voldaan (dit is wanneer de gemeente behoort tot de 10% gemeenten waar de leegstand het hoogst is en er een stijging van de gemiddelde leegstand merkbaar is[30]), kan het Vlaamse Gewest, voor wat die gemeenten betreft, een *gewestelijke leegstandsheffing* innen.

d) (Een equivalent van) de opbrengst van de heffing dient te worden aangewend binnen het *gemeentelijke woonbeleid* (artikel 3.2.23), met dien verstande dat het Vlaamse Gewest in bijkomende middelen kan voorzien (artikel 3.2.24).

49. De systematiek waarbij de leegstandsheffing op gemeentelijk niveau wordt georganiseerd op grond van een decretale machtiging, treedt in werking met ingang van 1 januari 2010.

Merk op dat één en ander geen belasting betreft die via het Lokaal Pact financieel wordt gesanctioneerd. Het invoeren van een gemeentelijke leegstandsheffing ter vervanging van de Vlaamse leegstandsheffing is in dat pact expliciet aangegeven als één van de gevallen die uit de gemeentelijke engagementen kunnen worden uitgesloten. Aangezien voorliggende regeling een generiek en decretaal gegeven uitmaakt, is het evident dat gemeenten voor deze uitsluiting geen toestemming dienen te vragen.

50. De omschrijving, in artikel 3.2.17, tweede lid, van een aantal minimumbedragen, voldoet aan de vereisten die gesteld worden voor de toepassing van de impliciete bevoegdheden (volgens de adviespraktijk van de Afdeling Wetgeving van de Raad van State kan de gewestdecreetgever enkel via een beroep op de "implied powers" eisen stellen aan gemeentelijke belastingreglementen[31]) :

a) Ten eerste moet worden gesteld dat *in casu* een bestaande gewestheffing gedenatureerd wordt tot een gemeentelijke heffing. Men komt dus vanuit een strak gereguleerd gewestelijk kader. Om te voorkomen dat het normale verwachtingspatroon van rechtsonderhorigen (zowel heffingsplichtigen als personen en instanties die baat hebben bij het snel komaf maken met de leegstandsproblematiek) zou worden geschokt, is het daarom noodzakelijk om te voorkomen dat zich op korte tijd té diverse gemeentelijke initiatieven zouden ontplooien. Om die reden is bij de redactie van de ontwerpteksten uitgegaan van een minimumbedrag voor volledige gebouwen en woonhuizen van 990 euro, i.e. het huidige minimumbedrag, voorgeschreven door het programmadecreet van 22 december 1995. Het minimumbedrag van 75 euro voor individuele kamers of studentenkamers is gelijk aan het minimale forfaitaire bedrag dat men vandaag vaststelt bij gemeenten die over een autonoom heffingsreglement beschikken[32]. Voor overige woongelegenheden (bvb. flat) is een tussenliggend minimumbedrag van 300 euro vastgesteld.

---

[30] Voor de eerste toepassing van deze bepalingen betekent dit dat de gemiddelde leegstand 2012-2014 hoger moet zijn dan de gemiddelde leegstand in de gemeente 2010-2011.

[31] Deze stelling wordt niet door iedereen bijgetreden. Zie daaromtrent de "*Juridische onderbouw voor een decretale en geclausuleerde verplichting tot het invoeren van een activeringsheffing*", m.n. de twee hypotheses "in subsidiaire orde".

[32] L. DE MEYERE en C. VAN HOUTE, "Patrimoniumbelastingen : een patrimonium aan belastingen", in M. DE JONCKHEERE en K. DEKETELAERE (eds.), Lokale & regionale belastingen 2005-2006, Brugge, Die Keure, 2006, 96.

b) Het feit dat de bepaling van minimumbedragen slechts een marginale weerslag heeft op het federale bevoegdheidsdomein, mag blijken uit het feit dat de maatregel slechts betrekking heeft op gemeentelijke leegstandsheffingen, die een specifiek instrument binnen het grond- en pandenbeleid uitmaken (waarbij de gewestdecreetgever de "hoeder" van dat beleid is). Er wordt met andere woorden geen regeling getroffen die op generieke wijze raakt aan alle gemeentelijke heffingen.
c) De aangelegenheid leent zich tot een gedifferentieerde regeling, nu de leegstandsheffing specifiek gericht is op de stadsvernieuwing, waarvan de regeling door de bijzondere wetgever van 8 augustus 1980 specifiek aan de gewestdecreetgever is opgedragen. Daarenboven lokaliseert het voorwerp van de heffing zich duidelijk binnen het Vlaamse Gewest.

Het is wenselijk dat de Vlaamse overheid, als toezichthoudend bestuur, een omzendbrief aanneemt waarin uitdrukkelijk wordt aangegeven dat de vooropgestelde minimumbepalingen betrokken worden in het toezicht op de gemeentelijke heffingsreglementen.

51. Het mogelijke eigenstandige optreden door het Vlaamse Gewest indien een gemeente geen leegstandsheffing heeft, kan worden gemotiveerd vanuit volgende overwegingen :
a) dat de Vlaamse decreetgever de principieel bevoegde legifererende overheid is ten aanzien van heffingen die ingeschakeld worden in het grond- en pandenbeleid en het stadsvernieuwingsbeleid (zie voor dat laatste aspect artikel 6, §1, I, 4°, B.W.H.I.) ;
b) dat de Vlaamse decreetgever er aldus toe gerechtigd is om, in geval hij principieel beslist om deze bevoegdheid niet uit te oefenen, de gemeentelijke overheden te machtigen dergelijke heffing in te voeren ;
c) dat dergelijke machtiging nimmer afbreuk kan doen aan de bevoegdheid van de Vlaamse decreetgever om ter zake zelf op te treden ;
d) dat de beginselen van behoorlijke wetgeving, inzonderheid deze op het vlak van de rechtszekerheid, ertoe nopen dat de Vlaamse decreetgever de gevallen waarin en de modaliteiten waaronder de Vlaamse overheid desgevallend zelf zal optreden, vooraf omschrijft en bekendmaakt ;
e) dat er *in casu* voor gekozen wordt om slechts op te treden wanneer de gemeente zelf stilzit, waardoor het "non bis in idem"-principe gevrijwaard wordt ;
f) dat *in casu* bovendien – in lijn met de finaliteit van de heffing – slechts zal worden opgetreden indien de gemeente aantoonbaar kampt met een gebrekkig grondbeleid c.q. stadsvernieuwingsbeleid, daar zij tot de 10% Vlaamse gemeenten met de hoogste leegstandsgraad behoort (en er een stijging van de gemiddelde leegstand merkbaar is).

Eén en ander dient daarenboven gezien te worden in het licht van artikel 2.1.1 van het ontwerpdecreet, waarin aan de lokale besturen een meewerkende taak wordt opgedragen op het vlak van het grond- en pandenbeleid. Aan de gemeenten worden instrumenten voor dit grondbeleid aangereikt, inzonderheid de heffing op leegstaande gebouwen en woningen. Indien een gemeente deze instrumenten niet aanwendt en desalniettemin kampt met een hoge leegstandsgraad en stijgende leegstandscijfers, heeft zij klaarblijkelijk haar decretale opdracht niet ingevuld. In dat geval kan de Vlaamse overheid zich beroepen op de figuur van het dwangtoezicht om zelf in de plaats te treden van het lokaal bestuur, *in casu* door zelf een heffing in te voeren. Zulks voorkomt dat het door het ontwerpdecreet in te voeren stelsel in extreme gevallen dode letter blijft.

Het woord van J. DEMBOUR blijft van toepasssing :

> *"L'autorité de tutelle ne pourrait remplir que partiellement sa mission si son contrôle se limitait "ne varietur" à l'examen de la légalité et de la conformité à l'intérêt général des décisions prises ou projetées par une administration décentralisée. Il faut encore prévoir les hypothèses dans lesquelles l'organe autonome refuse de remplir des obligations qui lui sont imposées par la loi ou par un décret"* [33].

Er weze uitdrukkelijk gesteld dat het vervangend optreden door het Vlaamse Gewest niet voor gevolg heeft dat een "gedwongen gemeentelijke heffing" wordt doorgevoerd. Nee, in het geval van "indeplaatstreding" wordt manifest een gewestelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen geheven, conform de vandaag bestaande beginselen van het programmadecreet van 22 december 1995.

52. In de ingewonnen adviezen werd een aantal vraagstellingen geformuleerd over de "vergemeentelijking" van de leegstandsheffing op gebouwen en woningen.

In dat verband kan gewezen worden op volgende dragende redenen voor de aangehouden werkwijze :

a) Men kan niet ontkennen dat de gewestelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen aanleiding heeft gegeven tot tal van juridische bezwaren en bezwaarschriften, inzonderheid op het vlak van de "feitelijke gegevens eigen aan de zaak" die moeten uitmaken of er al dan niet sprake is van leegstand in relatie tot de bestemming van de woning en in het geval van langdurige renovatiewerkzaamheden[34]. Dergelijke problematiek stelt zich in veel mindere mate ten aanzien van de leegstandsheffing op bedrijfsgebouwen c.q. op ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde gebouwen of woningen – waarvoor geëigende gewestelijke controlemechanismen voorhanden zijn.
   Vanuit de vaststelling dat de doelstellingen inzake het bestrijden van leegstand terecht zijn, maar dat de feitelijke implementatie op gewestelijk niveau aanleiding geeft tot wrevel, is de logische idee gerijpt om de heffing op het gemeentelijke niveau te organiseren.
   Gemeenten hebben immers *onmiddellijk zicht* op de leegstandsproblematiek en op de (realiteitswaarde van de) aangedragen oorzaken voor de leegstand.

---

[33] J. DEMBOUR, Droit administratif, Luik, ULg, 1978, nr. 106 ; Ndl. : De toezichthoudende overheid zou haar controlebevoegdheid slechts gedeeltelijk kunnen uitvoeren indien deze controle te allen tijde beperkt blijft tot een louter legaliteits- en opportuniteitstoezicht op de door een gedecentraliseerd bestuur gestelde rechtshandelingen. Steeds moet ook worden voorzien in maatregelen voor het geval autonome overheidsorganen stilzitten c.q. weigeren om door de wet of het decreet voorgeschreven verplichtingen na te komen.

[34] Zie bvb. Parl. St., Vl. Parl., 2002-03, nr. 1678/2, 18. Dhr. J. Defever van de cel leegstandsheffing stelde ter zake : "*Sedert de inwerkingtreding van het decreet (over de heffingsjaren 1996 tot 2001) werden in totaal 67.603 aanslagbiljetten verstuurd. Over diezelfde periode hebben we 39.481 bezwaarschriften ontvangen. Dit betekent dat 58,4% van de heffingsplichtigen een bezwaarschrift indiende. Een opsplitsing van de aanslagbiljetten volgens de aard van de inventarisatie toont dat 49.146 aanslagbiljetten (of 72,7% van het totaal) betrekking hebben op een inventarisatie wegens leegstand, zonder dat er sprake is van verwaarlozing of ongeschiktheid*".

b) Men heeft het sinds enkele jaren over de regisseursrol van de gemeenten inzake het lokale woonbeleid (cfr. artikel 28 van de Vlaamse Wooncode).
De leegstandsheffing op gebouwen en woningen is nu een cruciaal instrument in het woon(kwaliteits)beleid. Het departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed heeft berekend dat ongeveer tienduizend woningen reeds langdurig leeg staan. Een doeltreffend hergebruik van deze panden zou op eenvoudige wijze tot bijkomende woongelegenheden kunnen leiden.
Vanuit een bestuurlijke logica is het aangewezen dat de instrumenten om te werken aan een beter lokaal woonbeleid "*in één hand*" verenigd zijn.

c) Een veelgehoorde kritiek is het feit dat het de lokale besturen aan middelen ontbreekt om een effectief lokaal huisvestingsbeleid te voeren.
De voorgestane systematiek houdt in dat de opbrengsten van de heffing rechtstreeks aan de gemeenten toekomen en als dusdanig voor het gemeentelijke woonbeleid aangewend kunnen worden.
In dat verband dient ook te worden gerefereerd aan het politieke afsprakenkader dat de opmaak van voorliggend ontwerpdecreet voorafging, en waarin het principe is opgenomen "*dat het Gewest [voor het gemeentelijke woonbeleid] bijkomende middelen voorziet voor zover binnen de goedgekeurde meerjarenbegroting middelen kunnen worden vrijgemaakt. Er zal worden nagegaan hoe één en ander financieel-technisch dient te worden geïmplementeerd ; het streefdoel daarbij is het principe '1 euro (bijkomende middelen) voor 1 euro (opbrengst heffing op gemeentelijk niveau)'*"[35].

53. Volledigheidshalve moet worden vermeld dat de leegstandsheffing op bedrijfsruimten gecontinueerd wordt conform de bestaande systematiek van het decreet van 19 april 1995.

Het Vlaamse Gewest blijft ook instaan voor de heffing op ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde gebouwen en/of woningen, één en ander op grond van het programmadecreet van 22 december 1995.

[35] Afsprakenkader van 18 januari 2008, "Beleidsmatige afspraken betreffende de resterende knelpunten inzake een aanpassing van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening en inzake ontwerpdecreetgeving op het grondbeleid" ; zie bijlage.

II.3. Nieuwe waarborgen voor het grondrecht op behoorlijke huisvesting

II.3.1. Inleidende beschouwingen

54. De woning vormt ieders uitvalsbasis naar de samenleving. De woning weerspiegelt de identiteit van een gezin en is het knooppunt en het verbindingspunt van familiale en sociale contacten.

De kwaliteit van de woning is sterk determinerend voor het welbevinden van de huisgenoten. Het is afdoende aangetoond dat een ondermaats wooncomfort in een direct causaal verband staat met ondermeer zwakkere schoolresultaten, wat op zich dan weer aanleiding geeft tot verminderde kansen op een degelijke tewerkstelling en op een behoorlijk inkomen.

Huisvestingskosten zijn vaste lasten waaraan niet te ontkomen valt zonder ingrijpende gevolgen. Indien deze vaste lasten te hoog worden, zien gezinnen zich gedwongen om te beknibbelen op de financiële ruimte die beschikbaar is "om mee te doen in de samenleving" (vervoer, communicatie, cultuur,…). Te hoge vaste lasten brengen een proces van sociale marginalisering op gang ; ze verhinderen een normale interactie met de familie, de vrienden, de buurt.

De Franse Conseil constitutionnel heeft dan ook geoordeeld dat de mogelijkheid voor iedere burger om te beschikken over een behoorlijke woning een grondwettelijke doelstelling is die in het verlengde ligt van de menselijke waardigheid en deze nog versterkt (C.C. 19 januari 1995, J.O. 21 januari 1995, 1166).

55. In deze vaststellingen ligt een ethisch appèl besloten. De humane verantwoordelijkheid voor de vrijheid en gelijkheid van de medemens impliceert onmiddellijk een verantwoordelijkheid voor diens behoorlijke huisvesting, zonder dewelke hij noch gelijk noch vrij kan zijn.

56. Die verantwoordelijkheid kan omwille van de complexiteit van de samenleving slechts indirect worden opgenomen.

Enerzijds door middel van allerlei *sociale, economische en juridische instituties*.

Anderzijds door middel van de definiëring van de *"achtergrondrechtvaardigheid" waartegen de verrichtingen op de Vlaamse woningmarkt zich afspelen*. De participanten van een goed geordende zelfregulerende markt hebben eigen doelstellingen en verwachtingen, maar zijn tegelijk bereid het feit van hun onderlinge afhankelijkheid te erkennen, elkaar een eerlijk deel van de vruchten van de coöperatie toe te kennen, en de ruimte te gunnen om het eigen goed te realiseren. Het is daarom belangrijk dat de redelijke en aanvaardbare termen voor de coöperatie aan de woningmarkt publiek bediscussieerd worden en zichtbaar worden gemaakt.

II.3.2. Bestaande (grond)wettelijke verankering

57. De constitutionele grondslag voor een huisvestingsbeleid dat zowel bestaat uit een "institutioneel luik" als uit een luik dat de fundamentele "achtergrondrechtvaardigheid" van de vrije woningmarkt aan het licht brengt, ligt verankerd in artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet.

Tijdens de parlementaire besprekingen van de betreffende grondwetsbepaling is het volgende gesteld :

> "*Het recht op menswaardig wonen behelst niet louter het recht op een dak boven het hoofd. De overheid moet er voor ijveren dat eenieder gehuisvest is in een woning die in verband met veiligheid, kwaliteit en omvang aangepast is aan de sociale en economische toestand van de maatschappij*" [36].

58. Het volledige artikel 23 van de Grondwet (het recht op een menswaardig leven) geldt inderdaad in de eerste plaats als een instructienorm : een opdracht voor de overheid om te streven naar een samenleving die niet enkel wordt gekarakteriseerd door vrijheid en de juridische gelijkheid bij de uitoefening van deze vrijheid, maar waar tevens, via de bemiddeling van allerlei sociale, economische en juridische structuren, instellingen en organismen, aan de benaarstiging van meer feitelijke gelijkheid (*in casu* op het vlak van huisvesting) gewerkt wordt.

Dit aspect van artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet vindt zijn vertaling in het indrukwekkende corpus aan *instituties* (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, sociale huisvestingsmaatschappijen, Vlaams Woningfonds van de Grote gezinnen, sociale verhuurkantoren, huurdersorganisaties,…) en juridische instrumenten (subsidiëringsmechanismen, sociale leningen en waarborgen, voorkoop- en wederinkoopechten, sociaal beheer van woningen,…) van de Vlaamse Wooncode.

---

[36] Parl. St., Senaat, B.Z., 1991-92, 100-2/3°, 19.

59. Artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet dwingt de overheid niet enkel tot actief overheidsoptreden. De bepaling zet de overheid er ook toe aan om binnen het gegeven socio-economisch kader de *fundamentele rechtvaardigheidsnormen te bepalen waaraan de vrije woningmarkt zich dient te conformeren.*

Men zal zich daarbij onthouden van een interpretatie conform dewelke enkel nog ruimte overblijft voor een plangeleide economie, voor een verstikkende greep van de overheid op de samenleving en het particulier initiatief[37]. Aan de andere kant zou een "legistieke windstilte" omtrent de implementatie van een constitutionele principebepaling kunnen worden bestempeld als cynisch of zelfs hypocriet[38].

Fundamentele rechtvaardigheidsnormen die gericht zijn op de verwezenlijking van het recht op behoorlijke huisvesting komen onvermijdelijk in conflict met andere (klassieke en sociale) grondrechten, inzonderheid het eigendomsrecht. Artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet zal in dat geval betrokken moeten worden in de beoordeling van de redelijkheid en de proportionaliteit voor het geval de huisvestingsmaatregelen een inbreuk zouden vormen op andere rechten. In dat verband moet ondermeer gewezen worden op het principearrest van het Grondwettelijk Hof nr. 105/2000 van 25 oktober 2000[39]. Het Hof diende in die zaak te oordelen over bepalingen in de Waalse Huisvestingscode die equivalent zijn aan het Vlaamse stelsel van het sociaal beheer van bepaalde onbewoonde woningen. Deze maatregel was ingegeven door de zorg een antwoord te geven *"op de toenemende bekommernis inzake het gebrek aan woningen, een ontoelaatbaar fenomeen gelet op het aantal onbewoonde woningen"*. Het Hof stelde vast *"dat het doel van de bestreden maatregelen, zoals het uitdrukkelijk is vermeld in artikel 2, §2, van de Waalse Huisvestingscode, namelijk het verzekeren van de gezondheid van de woningen en het bevorderen van de sociale huisvesting, in overeenstemming is met artikel 23 van de Grondwet, en meer in het bijzonder met het derde lid, 3°, van dat artikel"* (overw. B.8).

In datzelfde licht wees het Europees Hof voor de Rechten van de Mens er meermaals op dat het eigendomsrecht ontnomen of getemperd kan worden om de sociale onrechtvaardigheid te doen afnemen, hetgeen een essentiële taak is voor een democratische wetgever[40]. Meer specifiek heeft het Hof beklemtoond dat de zorg voor een behoorlijke huisvesting een centrale plaats inneemt in de hedendaagse sociale en economische politiek ; de overheid kan vanuit die zorgplicht herstructureringsmaatregelen nemen die de participatie van éénieder aan de woningmarkt vrijwaren[41].

De Vlaamse Wooncode heeft ook deze facetten van artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet omgezet in decreetgeving, in die zin dat de Vlaamse Wooncode het optreden op de woningmarkt koppelt aan fundamentele veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen.

---

[37] O.m. Parl. St., Senaat, 7 december 1993, 421-422.
[38] O.m. Parl. St., Kamer, 1991-92, 484/1, 421.
[39] B.S. 10 november 2000.
[40] E.H.R.M., 21 februari 1986, JAMES, Serie A, nr. 98, §47 ; E.H.R.M., 21 november 1995, VELOSA BARRETO, Serie A, nr. 334, §55.
[41] E.H.R.M., 19 december 1989 MELLACHER e.a., Serie A, nr. 169 ; Rev. trim. D.H. 1990 (verkort), 381, noot J. FLAUSS.

II.3.3. Beleidsmatige uitdieping

60. Vlaanderen bewandelt met de Vlaamse Wooncode het boven geschetste dubbele spoor :

a) (Semi)publieke *instituties* vrijwaren actief de verwezenlijking en bestendiging van een sociaal woonaanbod.
b) De werking van de vrije woningmarkt wordt gekoppeld aan *behoorlijkheidsnormen* op het vlak van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.

61. Het Vlaamse Regeerakkoord 2004-'09 wil deze sporen verdiepen en verder uitwerken.

Het regeerakkoord poneert het recht op een "betaalbare woning" als één van de hoofdprioriteiten voor de legislatuur.

Het uitgangspunt daarbij is dat nog meer Vlamingen een eigen woning moeten kunnen verwerven. Dat kan door kopen, renoveren of bouwen.

Voor wie dat niet haalbaar is, moet er een voldoende aanbod zijn aan kwalitatieve huurwoningen.

Het sociaal woonaanbod moet conform het regeerakkoord sterk uitbreiden door een verhoging van de middelen voor sociale woningbouw en door de betrokkenheid van de privésector.

62. Het regeerakkoord wordt beleidsmatig aangevuld door het voorstel van resolutie van de heren Patrick Lachaert en Bart Martens en de dames Veerle Heeren, Caroline Gennez, Dominique Guns en Joke Schauvliege "betreffende de beschikbaarheid van betaalbare bouwgronden" (Parl. St., Vl. Parl., 2006-07, 1012/1).

Betrokken op het grond- en pandenbeleid, beveelt voornoemd voorstel inzonderheid aan om :

a) "*Minimaal 25% van de gronden die eigendom zijn van de publieke of semipublieke sector een sociale bestemming te geven en een activeringsbeleid uit te werken voor het volledige patrimonium dat in handen is van zowel private eigenaars als van de publieke of semipublieke sector, met name een gedeelte van de gronden een sociale bestemming te geven, rekening houdend met de specifieke noodwendigheden van iedere gemeente, en die via een gemeentelijke, provinciale of gewestelijke stedenbouwkundige verordening of via een decretaal initiatief te vertalen*".
b) "*Alle partners als volwaardige en gelijkwaardige actoren (private partners, VHM, sociale huisvestingsmaatschappijen enzovoort) te erkennen en de lat voor alle partners die bij het woonbeleid betrokken zijn gelijk te leggen, op voorwaarde dat zij aan dezelfde randvoorwaarden moeten voldoen en dezelfde rechten en plichten hebben als de socialehuisvestingsmaatschappijen, voor de ontwikkeling van sociale bouwgronden*".
c) "*De nodige regelgevende en financiële elementen uit te werken om het aanbod van bouwgronden en panden te beïnvloeden en de betaalbaarheid te waarborgen*".

63. Deze uitgangspunten dwingen om evidente redenen tot een herijking en verrijking van het bestaande instrumentarium :

a) De overheid dient niet enkel een sociaal woonaanbod maar ook een *"betaalbaar woonaanbod"* (waarvan het sociaal woonaanbod "slechts" een onderdeel uitmaakt) te garanderen.
b) Er moeten doelstellingen worden afgebakend voor de *verhoging van de inspanningen op het vlak van sociale woningbouw*.
c) Er moet een kader worden gecreëerd voor de *betrokkenheid van de privésector* bij de realisering van het betaalbaar wonen.
d) Een substantiële toename van het aantal goede en betaalbare woningen, waarvan een belangrijk aandeel bestaat uit een sociaal woonaanbod, kan inderdaad realistisch gezien slechts worden verwezenlijkt door een gezamenlijke maatschappelijke inspanning van overheid én privésector ; *de woningmarkt dient om die reden afgestemd te worden én op veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen, én op rechtvaardige en redelijke normen op het vlak van de creatie van een betaalbaar woonaanbod*.

II.3.3. Feitelijke context

64. De beleidsmatig vooropgestelde ontwikkelingen moeten worden uitgetekend tegen de achtergrond van de feitelijke maatschappelijke context.

Op basis van een onderzoek door het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid, inzichten van het departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed en divers wetenschappelijk materiaal[42] kunnen volgende essentialia worden onderscheiden.

II.3.3.1. Ondanks de stijgende prijzen blijft wonen voor de meeste Vlamingen haalbaar

Steeds meer Vlamingen hebben een eigen woning

65. Uit onderzoek blijkt dat ¾ van de Vlaamse gezinnen over een eigen woning beschikt.

Lager opgeleiden, alleenstaanden, éénoudergezinnen en gezinnen met leden die werkloos, langdurig ziek of arbeidsonbekwaam zijn, bezitten minder vaak een woning dan anderen.

Woningen worden stelselmatig duurder, vooral rond de steden

66. Nieuwbouw inclusief grondaankoop kost thans gemiddeld 250.000 euro ; de aankoop van een woning kost gemiddeld 180.000 euro ; de kostprijs van een appartement bedraagt gemiddeld 172.000 euro[43].

Woningen zijn het duurst in de grootstedelijke en regionaalstedelijke gebieden.

De duurte is relatief : binnen een Europese context liggen de Vlaamse prijzen in de middenmoot.

De prijs van vastgoed hangt af van de koopkracht

67. De prijs van het vastgoed is in belangrijke mate afhankelijk van de koopkracht van de kopers.

Die koopkracht stijgt als de hypothecaire rentetarieven dalen, of als kopers de mogelijkheid krijgen de looptijd van deze leningen te verlengen.

De overheid kan vooral ingrijpen in de fiscaliteit, met name in de registratierechten (Vlaamse bevoegdheid) en de aftrekbaarheid van hypothecaire leningen (federale bevoegdheid).

---

[42] Inzonderheid APS, Stativaria 31. Analyse van de Vlaamse woningmarkt, Brussel, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 2004 ; P. DE DECKER, L. GOOSSENS en I. PANNECOUCKE, "Wonen en Woonbeleid in Vlaanderen : Welvaartswig of Welvaartsweg?", in B. HUBEAU en L. GOOSSENS, Behoorlijk wonen. Een lokale wegwijzer, Brugge, Vanden Broele, 2007, VI.1.3 e.v., evenals de aldaar genoemde publicaties.

[43] Cijfers FOD Economie – 1ste helft 2007.

II.3.3.2. Voor sommigen is wonen manifest te duur

Huurders hebben het moeilijker met de maandelijkse kosten dan afbetalende eigenaars

68. Het inkomen van eigenaars stijgt sneller dan hun woonkosten. Voor huurders is dit omgekeerd : zij zien hun huurkost sneller stijgen dan hun inkomen.

Afbetalende eigenaars kunnen na betaling van woonkosten gemiddeld 1.451 euro overhouden. Bij huurders is dat gemiddeld 880 euro.

69. De gezinnen die de meeste betaalbaarheidsproblemen kennen, zijn de private huurders die tot de 40% laagste inkomens behoren, de ouderen op de private huurmarkt, alleenstaanden en éénoudergezinnen, en de huishoudens met een zieke, arbeidsongeschikte of werkloze referentiepersoon.

Hoe meer eigenaars, hoe zwakker de huurder op de private markt

70. De evolutie naar steeds meer eigenaars heeft negatieve effecten voor de resterende private huurders. Omdat enkel de socio-economisch sterkere huurders de stap zetten naar kopen, wordt het profiel van de huurder verder verzwakt. Daardoor wordt verhuren minder aantrekkelijk. Verhuurders trekken zich terug uit de markt of beperken investeringen, zodat de kwaliteit van het aanbod op de private huurmarkt afneemt. In een krappe huurmarkt nemen de risico's op wanpraktijken ook toe.

71. Aansluitend dient gewezen te worden op het feit dat 60% van de particuliere verhuurders slechts één woning verhuurt ; een groot deel van deze verhuurders zijn daarenboven gepensioneerden. Het gaat daarbij vaak om woningen die via nalatenschap verworven werden. Er bestaat een belangrijk risico dat deze woningen bij overdracht naar de volgende generatie uit het huursegment verdwijnen.

II.3.3.3. Het woonaanbod vertoont specifieke deficiënties

Lage nieuwbouwactiviteit

72. Naar internationale maatstaven is in ons land na de Tweede Wereldoorlog relatief weinig gebouwd. Onder andere daardoor bestaat er in Vlaanderen tot vandaag een tekort aan goede woningen. Een versterkt woningvernieuwingsbeleid is nodig om te vermijden dat slechte woningen (veelal op de private huurwoningmarkt) noodzakelijkerwijze in gebruik moeten blijven. Vandaag blijft een "harde kern" van 200.000 tot 300.000 slechte woningen in gebruik.

Vlaanderen bevindt zich daarenboven in een economisch-maatschappelijke overgangsfase, gekenmerkt door een aanhoudend discours van onzekerheid, een zich herstructurerende arbeidsmarkt (minder vaste jobs in de industrie, meer tijdelijke en/of deeltijdse jobs in de dienstensector, over het algemeen lagere (individuele) lonen). De impact van één en ander op de huisvesting is vrij groot : de nieuwbouwproductie die internationaal gesproken eerder laag uitvalt, daalt nog en bereikt niettegenstaande de omvangrijke behoeften niet opnieuw het vroegere niveau.

Onvoldoende afstemming op gezinsdemografische ontwikkelingen

73. Sinds halfweg de jaren 1960 wordt Vlaanderen geconfronteerd met wat demografen de "desinstitutionalisering" van het huwelijk noemen : het aantal huwelijken neemt af, het aantal echtscheidingen stijgt, en nieuwe relatievormen ontstaan, waardoor alleen wonen toeneemt.

Deze ontwikkelingen houden in dat, ook bij een stagnerende bevolking, de behoefte om de woningvoorraad uit te breiden, blijft bestaan. De tijdelijkheid van gezins- en woonvormen impliceert gewoonweg dat er vaker verhuisd wordt. Om een vlot verloop te kennen, is een ruime voorraad nodig.

Daarnaast hebben alleenwonenden of eenoudergezinnen doorgaans een lager inkomen, waardoor de keuzemogelijkheden op de woningmarkt afnemen.

74. In combinatie met deze ontwikkelingen speelt ook het vrij massale effect van de veroudering. Nu al wonen heel wat bejaarden in precaire omstandigheden : huurders betalen vaak te veel voor te weinig kwaliteit.

Een beperkte sociale huurwoningenvoorraad

75. Het Belgische huisvestingsbeleid stimuleerde sinds de eerste initiatieven op het einde van de 19de eeuw in hoofdzaak het eigen woningbezit.

Ook in het actuele Vlaamse woonlandschap blijft de sociale huurwoningenvoorraad met een marktaandeel van +/- 6% van het totale woonaanbod eerder marginaal.

Medio 2007 gelden volgende basiscijfers :

a) in totaal voldoen 317.500 gezinnen aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning
b) 143.226 gezinnen beschikken effectief over een sociale huurwoning
c) +/- 75.000 kandidaat-huurders staan op een wachtlijst *(cijfer met uitfiltering van "dubbeltellingen" van kandidaat-huurders die intekenden op meerdere wachtlijsten)*
d) +/- 55.000 kandidaat-huurders zijn "sociaal woonbehoeftig" cfrm. de VMSW-criteria, dat wil zeggen dat zij ingeschreven staan op een wachtlijst, momenteel niet verblijven in een sociale woning en dat hun voorkeuren zodanig zijn dat zij op korte tot middellange termijn een sociale woning toegewezen kunnen krijgen[44].

De huidige realiseringsratio komt neer op een 1.600 à 2.000 nieuwe sociale huurwoningen op jaarbasis.

Deze cijfers leren dat er ondanks belangrijke inspanningen vandaag te weinig sociale huurwoningen zijn en worden gerealiseerd om mensen vanuit marginale woonvormen te laten instromen.

76. Tekorten uiten zich in wachttijden. Een kandidaat sociale huurder die in de loop van 2005 een woning toegewezen kreeg, stond gemiddeld 872 dagen of 2 jaar en 4 maand op de wachtlijst[45].

Op het Vooruitgangscongres van 17 mei 2001 signaleerden niet enkel de academici problemen inzake toegankelijkheid van de sociale huursector ; ook welzijnswerkers en verenigingen waar armen het woord nemen maakten gelijkaardige opmerkingen. Ondanks enkele positieve ontwikkelingen, zoals de uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen en het - in vergelijking met vroeger - beter bereiken van de lage inkomens, stellen ze vast dat de sociale huursector de harde kern onder de armen niet bereikt[46].

---

[44] Zie inz. VMSW, Statistisch Bulletin Kandidaat-huurders, Editie 1ste jaarhelft 2007, Brussel, 2007.
[45] VMSW, 2006.
[46] VANHOVE, 2001.

II.3.3.4. Ongelijke beschikbaarheid van informatie leidt tot marktimperfecties

77. Gezien de woningmarkt in Vlaanderen in belangrijke mate op individuele markttransacties draait, moet ze voldoende ruim zijn om in voldoende keuzemogelijkheden te kunnen voorzien.

De woningmarkt wordt evenwel met endogeen falen geconfronteerd ten gevolge van imperfecte informatie.

Voornamelijk bevolkingsgroepen met een laag en/of onzeker inkomen beschikken over een onvoldoende referentiekader aangaande prijzen en kwaliteitsnormen om op een volwaardige manier aan de woningmarkt te kunnen participeren.

II.3.3.5. Er worden reeds belangrijke beleidsinspanningen geleverd

78. De Vlaamse overheid levert vandaag reeds belangrijke inspanningen op het vlak van het huisvestingsbeleid.

79. Enerzijds kan worden gewezen op de ruime gereedschapskist die in de Vlaamse Wooncode besloten ligt :

a) de sociale woonorganisaties, met hun respectieve bevoegdheden en taken
b) de sociale leningen en waarborgen
c) de verbeterings- en aanpassingspremie, de renovatiepremie, de tegemoetkoming in de huurprijs
d) projectsubsidies
e) huursubsidies
f) voorkooprechten.

80. Anderzijds levert de overheid belangrijke fiscale inspanningen om het eigenwoningbezit aan te moedigen.

Artikel *57* van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten houdt in dat bij aankoop van een bouwgrond weliswaar het gebruikelijke tarief van 10% wordt geheven, maar ook dat de helft van dat registratierecht wordt terugbetaald indien men op die grond een bescheiden woning opricht.

Bij de aankoop van een bouwgrond kan het abattement in de zin van artikel 46bis van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten worden genoten.

De Vlaamse decreetgever heeft verlaagde schenkingsrechten ingevoerd voor de schenking van bouwgronden om het doorgeven van ongebruikte bouwgronden tussen generaties te stimuleren.

II.3.3.5. Er is een ruim aanbod aan bouwmogelijkheden

81. Volgens tellingen van het departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed zijn er in de woongebieden in Vlaanderen nog ruim 410.000 onbebouwde percelen beschikbaar, goed voor meer dan 59.000 ha woongebied. Hierop kunnen rekenkundig nog 800.000 à 910.000 woongelegenheden gerealiseerd worden.

Het departement heeft berekend dat in de periode 2007-2012 92.000 à 104.000 bouwmogelijkheden zullen gerealiseerd worden via invulling van verkavelingen en percelen langs uitgeruste wegen. Dat is ongeveer 1/5de van het totaal aantal bouwmogelijkheden.

Voor projectontwikkeling op binnengebieden (de niet-ontsloten woongebieden en woonuitbreidingsgebieden) zijn momenteel geen betrouwbare gegevens bekend omtrent de verwezenlijkingsratio's. Potentieel kunnen er in deze gebieden wel ongeveer 300.000 à 400.000 woongelegenheden gerealiseerd worden. Indien men zelfs een zeer lage realisatiegraad aanhoudt voor deze binnengebieden (bijvoorbeeld 10% op 5 jaar), dan zal de woonbehoefte reeds volledig ingevuld kunnen worden en is er al een aanbodoverschot (122.000 à 144.000 bouwmogelijkheden).

82. Op 31 december 2006 bedroeg de totale bruto grondvoorraad van de sociale huisvestingsmaatschappijen 15.084.027 m² (1508 ha). Conform de atlas van de woonuitbreidingsgebieden zou 420 ha in woonuitbreidingsgebied op korte termijn ontwikkeld kunnen worden. Deze vrijgegeven gronden zijn goed voor de bouw van circa 10.000 sociale woningen.

De grondreserves van de sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen procentueel als volgt worden ingedeeld :

	woongebied	woonuitbreidingsgebied	overige
Antwerpen	47%	44%	9%
Limburg	25%	72%	3%
Oost-Vlaanderen	34%	61%	5%
Vlaams-Brabant	21%	60%	21%
West-Vlaanderen	62%	31%	7%

83. Naast de bouwpercelen bieden de kernen en steden nog tal van bijkomende woonmogelijkheden door hergebruik van bestaande panden. Ongeveer 10.000 woningen staan reeds langdurig leeg. Op vele plaatsen hebben goed gelegen panden en sites hun vroegere gebruikswaarde verloren (bvb. opslagplaatsen, scholen, kloosters, bedrijven,…). Een doeltreffend hergebruik van het bestaande patrimonium zou voor 31.500 bijkomende woongelegenheden kunnen zorgen.

84. Het aantal onbebouwde percelen en de beschikbare oppervlakte aan onbebouwde percelen (+/- 202.000 percelen en 28.000 à 31.000 ha) zijn ongeveer gelijkmatig verdeeld over gemeenten van het buitengebied en gemeenten die als stedelijk gebied zijn geselecteerd. Indien men zich beperkt tot het aanbod binnen de (al dan niet vermoedelijke) afbakeningslijnen van de stedelijke gebieden, dan is het aanbod beperkter : ongeveer 115.000 percelen en 14.000 ha. Dit duidt er op dat het aanbod in de buitengebieddelen van de als stedelijk gebied geselecteerde gemeenten nog aanzienlijk is.

Binnen de stedelijke gebieden beschikken de kleinstedelijke gebieden relatief gezien over de grootste grondreserves en bouwmogelijkheden. Wellicht verklaart dit mede de trend dat de migratie naar kleinstedelijke gebieden de afgelopen jaren is toegenomen. Het aanbod is ook regionaal verspreid : de provincies Oost-Vlaanderen, Antwerpen en Limburg beschikken relatief gezien over de grootste grondreserves ; het aanbod in Vlaams-Brabant en West-Vlaanderen is beperkter.

85. Het aanbod aan woongebied "sensu lato" is zeer ruim, maar deze gronden zijn niet allemaal ogenblikkelijk beschikbaar op de markt. Het is daarom wel belangrijk om beleidsinitiatieven te nemen die ertoe bijdragen dat de bestemde, goed gelegen maar nog onbebouwde gronden op de markt komen.

Het Vlaamse Regeerakkoord 2004-'09 stipuleert in dat verband dat woonuitbreidingsgebieden, "*rekening houdend met hun ligging, de watertoets, de afstand tot een woonkern*", moeten kunnen worden aangesneden door sociale huisvestingsmaatschappijen, "*via een vereenvoudigde en versnelde procedure*". Het regeerakkoord stelt eveneens dat alle gemeenten, en ook private partners, de kans krijgen, via vereenvoudigde procedures, woonuitbreidingsgebieden aan te snijden.

II.3.4. Verdere implementatie van het grondrecht op behoorlijke huisvesting

86. Voorliggend ontwerpdecreet wil vanuit het oogpunt van het grond- en pandenbeleid een aantal wezenlijke instrumenten toevoegen ten behoeve van een huisvestingsbeleid dat invulling geeft aan de bezorgdheden van het Vlaamse Regeerakkoord 2004-'09.

Deze instrumenten kunnen geordend worden volgens een aantal thematische lijnen.

Deze thematische lijnen en de daarbij horende instrumentaria worden hieronder uiteengezet, waarbij tegemoet wordt gekomen aan de vragen van een aantal adviesorganen naar een duidelijke schets van de interdependentie en de synergieën tussen de nieuwe regelingen inzake huisvesting.

II.3.4.1. Kwalitatieve omschrijving van het betaalbaar woonaanbod : sociaal wonen en bescheiden wonen

87. De zorgplicht van de regelgever voor het sociaal woonaanbod (zoals thans omschreven in de Vlaamse Wooncode) wordt verruimd naar het "betaalbaar woonaanbod".

Dat betekent dat naast het sociaal woonaanbod een nieuwe subcategorie van het betaalbaar wonen moet worden gecreëerd. Het ontwerpdecreet benoemt deze subcategorie als "bescheiden wonen".

88. Het bescheiden woonaanbod bestaat uit het aanbod aan kavels van ten hoogste 500 m², woningen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³ en andere woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³ (artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het ontwerpdecreet). Deze omschrijving gaat terug op de typevoorschriften voor de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" (besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008), waar dergelijke norm gehanteerd wordt voor de bepaling van "kleine woningen" en "kleine kavels". Bij het bescheiden woonaanbod wordt de betaalbaarheid aldus als het ware gevrijwaard middels ruimtelijke criteria (kavelgrootte of bouwvolume). Opgemerkt moet worden dat de gehanteerde volume- en oppervlaktenormen scherper kunnen worden gesteld via gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen of middels bestemmingsplannen ; op die manier kan een gebiedsspecifieke aanpak worden uitgewerkt (cfr. artikel 4.2.2, §1, tweede lid, en artikel 4.2.4, §1, tweede lid).

Voor deze categorie van kavels, woningen en woongelegenheden zullen ook zgn. "*indicatieve streefprijzen*" worden vastgesteld (artikel 4.2.9 van het ontwerpdecreet), één en ander na een grondige marktconsultatie in het kader van de op- en uitbouw van een kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen (*infra*). Deze indicatieve streefprijzen vormen objectieve waardeschattingen binnen een van overheidswege omschreven methodiek ; zij zijn niet bindend voor de partijen in hun contractsluiting, maar zij dichten wél in een belangrijke mate de informatiekloof tussen de aanbieders en de afnemers van het bescheiden woonaanbod.

89. Uiteraard zullen veel sociale kavels en woningen strikt gezien ook beantwoorden aan de ruimtelijke criteria voor het bescheiden woonaanbod. Daarom wordt decretaal uitdrukkelijk bepaald dat sociale kavels en woningen voor de toepassing van het ontwerpdecreet nooit onder het bescheiden woonaanbod sorteren. Anders kan geen duidelijk en specifiek beleid worden gevoerd naar, enerzijds, sociaal wonen, en, anderzijds, bescheiden wonen ("sensu stricto").

Met andere woorden :

betaalbaar wonen = sociaal wonen + bescheiden wonen.

II.3.4.2. Kwantitatieve descriptie en prescriptie van het betaalbaar woonaanbod

90. Het Vlaamse Regeerakkoord en het bovengenoemde voorstel van resolutie leiden tot de noodzaak aan een verstevigd actief overheidsoptreden én aan een duidelijk kader voor de betrokkenheid vanuit de vrije woningmarkt bij de ontwikkeling van een betaalbaar woonaanbod.

Dat "actief overheidsoptreden" én het openstellen van de woningmarkt voor beide vormen van betaalbaar wonen worden telkenmale gekoppeld aan kwantitatieve objectieven ("prescriptie"), die uiteraard vertrekken vanuit een onderzoek naar het bestaande aanbod ("descriptie").

Die wisselwerking tussen descriptie en prescriptie, en de daartoe gehanteerde modellen, worden hieronder toegelicht.

II.3.4.2.1. Wat betreft het sociaal woonaanbod

A. Descriptie

(Generieke) nulmeting

91. Telkens wanneer een algehele herziening[47] van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen wordt vastgesteld, gelast de Vlaamse Regering een nulmeting op het vlak van het bestaande sociaal woonaanbod (artikel 4.1.1).

Dit sociaal woonaanbod omvat volgens de definities (artikel 1.2, eerste lid, 16°) het aanbod aan sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en sociale kavels die bestemd zijn tot hoofdverblijfplaats, respectievelijk tot oprichting van een woning-hoofdverblijfplaats, voor zover zij volledig onderhevig zijn aan de reglementering aangaande het sociaal huurstelsel (thans het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007) of aangaande de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode (thans het besluit van 29 september 2006).

[47] Een fundamentele herziening of een volledig nieuw plan.

92. De nulmeting dient gegevens te omvatten op het niveau van elke gemeente.

93. De eerste nulmeting wordt door de decreetgever zelf vastgesteld en toegevoegd als bijlage bij het ontwerpdecreet.

Deze nulmeting geldt voor de periode 2009-2020 (2012-2020 is de vooropgestelde geldingsduur van het nieuwe, volledig herziene ruimtelijk structuurplan Vlaanderen).

Specifieke meting (semi)publieke sector

94. Telkens op Vlaams niveau een (generieke) nulmeting georganiseerd moet worden (dat betekent telkens wanneer een nieuw of volledig herzien ruimtelijk structuurplan Vlaanderen wordt vastgesteld), dienen de gemeenten een berekening door te voeren van de gezamenlijke oppervlakte van de onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen en Vlaamse semipublieke rechtspersonen (artikel 4.1.7). De begrippen "onbebouwd", "bouwgrond", "kavel", "Vlaams bestuur" en "Vlaamse semipublieke rechtspersoon" zijn gedefinieerd in artikel 1.2, eerste lid.

95. Deze specifieke meting moet worden gekaderd in het eerder genoemde voorstel van resolutie "betreffende de beschikbaarheid van betaalbare bouwgronden". Er werd reeds aangegeven dat dit voorstel van resolutie volgende aanbeveling omvat :

> *"minimaal 25% van de gronden die eigendom zijn van de publieke of semipublieke sector een sociale bestemming te geven en een activeringsbeleid uit te werken voor het volledige patrimonium dat in handen is van zowel private eigenaars als van de publieke of semipublieke sector, met name een gedeelte van de gronden een sociale bestemming te geven, rekening houdend met de specifieke noodwendigheden van iedere gemeente, en die via een gemeentelijke, provinciale of gewestelijke stedenbouwkundige verordening of via een decretaal initiatief te vertalen".*

Aan deze aanbeveling kan uiteraard slechts uitvoering worden gegeven indien eerst een duidelijk zicht wordt gekregen op de oppervlakte aan realiseerbare onbebouwde bouwgronden en kavels.

96. "Realiseerbaar" betekent dat daadwerkelijke bebouwing mogelijk moet zijn.

Dat betekent bijvoorbeeld dat bouwgronden en kavels die nuttig zijn voor de uitoefening van de taak van de rechtspersoon, of bouwgronden en kavels die "waterziek" zijn, niet bij de meting worden betrokken.

De precieze aanduiding van de bouwgronden en kavels die niet voor bebouwing in aanmerking komen, wordt gegeven in artikel 3.2.1, 1°, van het ontwerpdecreet. Het is de bedoeling dat deze "onbebouwbare" bouwgronden en kavels op termijn opgenomen worden in het register van onbebouwde percelen, zodanig dat een meting zeer snel kan worden doorgevoerd.

97. Vanuit de resultaten van de specifieke meting voor de (semi)publieke sector zal een krachtdadig sociaal activeringsbeleid worden gevoerd.

Om die reden is het vanzelfsprekend dat de gronden die eigendom zijn van sociale woonorganisaties uit de meting gelaten worden. Artikel 25 van de Vlaamse Wooncode verplicht deze sociale woonorganisaties immers om hun activiteiten (quasi) exclusief af te stemmen op de verwezenlijking van de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, vermeld in artikel 4 van de Vlaamse Wooncode. In diezelfde filosofie worden ook de gronden die eigendom zijn van Vlabinvest niet bij de meting betrokken, aangezien Vlabinvest in hoofdzaak participeert in sociale woonprojecten.

98. Aanvullend dient te worden gesteld dat de gemeenten in dit kader ook een visie op langere termijn kunnen ontwikkelen over de inpassing van de zgn. "binnengebieden" (niet gelegen aan een voldoende uitgeruste weg of in een verkaveling) in het gemeentelijk sociaal woonbeleid.

B. Prescriptie

Macrodoelstellingen op het gewestelijk niveau voor de periode 2009-2020

99. Het jaarlijkse volume aan bijkomende sociale huurwoningen en koopwoningen blijft quasi gelijk. (Voor sociale kavels bestaat weinig statistisch materiaal ; het gaat alleszins om een zeer beperkte fractie van het sociaal woonaanbod.)

Bij ongewijzigd beleid (d.w.z. +/- 20.000 gerealiseerde sociale huurwoningen en +/- 7.000 gerealiseerde sociale koopwoningen in de periode 2009-2020) kan de bestaande krapte op de sociale woonmarkt niet worden weggewerkt.

Om die reden voorziet voorliggend ontwerpdecreet in een (versterkte) inhaalbeweging voor sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels vanuit ambitieuze, gekwantificeerde doelstellingen gekoppeld aan een concrete timing (artikel 7.2.16).

Het huidige bouwritme wordt fel aangezwengeld. Het bijkomend aanbod dient evenwel niet altijd via nieuwbouw te worden gerealiseerd. Indien gemeenten, OCMW's, CAW's, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden,… hun aanbod voor woonbehoeftigen onder het Sociaal Huurbesluit (besluit van 12 oktober 2007) of het Overdrachtenbesluit (besluit van 29 september 2006) brengen, wordt deze operatie evenzeer beschouwd als de creatie van een bijkomend aanbod. Het op de sociale huurmarkt brengen van bestaande woningen via sociale verhuurkantoren wordt eveneens als een bijkomend aanbod gezien.

100. De Vlaamse overheid beperkt zich niet tot het bepalen van (deel)objectieven betreffende het sociaal woonaanbod ; ook worden de nodige instrumenten aangereikt om deze objectieven effectief te behalen. Hiertoe zijn ondermeer in dit ontwerpdecreet instrumenten ingeschreven *(zie ook verder)*.

Ondermeer wordt het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden aanzienlijk versoepeld.

Om de vooropgestelde ambitieuze doelstellingen waar te maken, krijgt ook de privé-sector de mogelijkheid om onder billijke voorwaarden (d.w.z. aansluitend bij de voorwaarden die gelden in hoofde van sociale huisvestingsmaatschappijen) sociale huurwoningen te bouwen. De regelingen inzake het optreden van de private sector op de sociale woningmarkt worden verder besproken.

Voorts werkt de Vlaamse Regering aan een vermindering van procedurele hinderpalen om het realiseren van het sociaal woonaanbod te versnellen. Zo is dankzij de operatie Beter Bestuurlijk Beleid één uitvoeringsinstantie gecreëerd (de Vlaamse Maatschappij Sociaal Wonen) waaronder alle Vlaamse ondersteuningsmechanismen voor het sociaal woonaanbod worden gebundeld. Door die bestuurlijke operatie zal de doorlooptijd van projecten ongetwijfeld versnellen.

Het bindend sociaal objectief

101. Elke gemeente wordt door het ontwerpdecreet geresponsabiliseerd om een sociaal huisvestingsmodel uit te bouwen.

In de toekomst zal elke gemeente binnen de tijdshorizon van de ruimtelijke structuurplanning (en voor het eerst lopende de periode 2009-2020) een "bindend sociaal objectief" in acht moeten nemen.

Een bindend sociaal objectief is *een omschrijving van de totaliteit van het sociaal woonaanbod (sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en sociale kavels) dat binnen een bepaalde periode (de tijdshorizon van een structuurplan) ten minste moet worden verwezenlijkt.*

102. De Afdeling Wetgeving van de Raad van State heeft geoordeeld dat het ontwerpdecreet in ruime mate beantwoordt aan het legaliteitsbeginsel van artikel 23 G.W. (p. 10, nr. 1.3).

Evenwel stelde de Raad dat wat betreft het bindend sociaal objectief voorzien moet worden in een meer nauwgezette decretale aflijning van de beleidsruimte van de gemeenten.

Om die reden omvatten de artikelen 4.1.4 – 4.1.6 duidelijke richtsnoeren die afgeleid worden uit de (in de Vlaamse Wooncode verankerde) gewestelijke macrodoelstellingen voor de sociale huursector en de sociale koopsector.

Wat de sociale huursector betreft, wordt de gewestelijke macrodoelstelling verdeeld over de gemeenten i.f.v. het aantal huishoudens.

Gemeenten die vandaag over weinig tot geen sociaal huuraanbod beschikken (= minder dan de helft van het Vlaamse gemiddelde), leveren een extra inspanning.

Gemeenten die vandaag reeds beschikken over een sociaal huuraanbod van 9% (of meer) van het aantal huishoudens (= 150% van de huidige gemiddelde verhouding), dienen geen verplichting op zich te nemen. Zij kunnen (net als andere gemeenten) wél op vrijwillige basis een sociaal woonbeleidsconvenant onderhandelen met de Vlaamse Regering (in dergelijk convenant engageert de gemeente zich tot de creatie van een bepaald aanbod en doet de Vlaamse Regering een aantal financiële toezeggingen). Die convenanten bewaken de finaliteit van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen conform dewelke een zeker percentage (nu 60%) van het bijkomend woonaanbod in de stedelijke gebieden moet worden gepositioneerd).

De inspanningen van gemeenten die vandaag net onder de 9%-drempel zitten, worden eveneens "afgetopt" op 9%. Zo zal een gemeente waar het sociaal huuraanbod 8,5% van het aantal huishoudens inneemt, slechts verplicht zijn om een meerinspanning van 0,5% te verrichten.

Wat de sociale koopsector betreft, worden de gewestelijke macrodoelstellingen verdeeld (i.f.v. het aantal huishoudens) over de provincies. Op provinciaal niveau worden de doelstellingen dan verder "uitgesmeerd" over de gemeenten, ondermeer op basis van het gemeentelijk woonoverleg en rekening houdend met de budgettaire mogelijkheden.

Actor- en projectsgewijze verbijzondering van het bindend sociaal objectief

(Semi)publieke sector

103. *Minimaal 25%* van de (realiseerbare) onbebouwde bouwgronden (in woongebied en aansnijdbaar woonuitbreidingsgebied) en kavels die eigendom zijn van de publieke of semipublieke sector (met uitzondering van de sociale woonorganisaties) binnen een gemeente dient te worden bestemd voor een sociaal woonaanbod[48] (artikel 4.1.7).

Daaromtrent dienen op gemeentelijk niveau duidelijke afspraken te worden gemaakt. Artikel 28 van de Vlaamse Wooncode kent aan de gemeenten effectief een regisseursrol toe aangaande het lokale woonbeleid. De literatuur stelt :

> *"De gemeente neemt de nodige initiatieven en creëert stimulansen. Ze organiseert het overleg tussen de diverse betrokken actoren met het oog op een afgestemd lokaal beleid en stimuleert het tot stand komen van woonprojecten. Voor de lokale planning en het aansturen van de sociale woonprojecten wordt rekening gehouden met de plaatselijke behoeften"* [49].

In het reeds vermelde ontwerpdecreet houdende aanpassing van het DRO wordt bepaald dat aanvragen voor een vergunning worden geweigerd, wanneer deze onverenigbaar zijn met de afspraken die op grond van artikel 4.1.7 van voorliggend ontwerpdecreet gemaakt worden.

Het miskennen van deze afspraken of het "stilzitten" van overheden en semipublieke rechtspersonen kan worden gesanctioneerd middels de figuur van het *activeringstoezicht* (artikel 3.2.1). In gemeenten waar het vooropgestelde sociaal objectief niet wordt bereikt, kan de Vlaamse Regering dwangmaatregelen nemen ten aanzien van besturen die de afspraken in de schoot van het gemeentelijk overleg niet correct honoreren. Deze regeling versterkt uiteraard de zeggingskracht van de gemeenten-regisseurs bij het lokaal overleg omtrent de 25%-norm *(supra)*.

---

[48] Bij de voorbereidingen van voorliggend ontwerpdecreet is de vraag gesteld in welke mate deze systematiek ook van toepassing kan zijn op de kerkfabrieken en de instellingen die belast zijn met het beheer van de temporaliën van de erkende erediensten, gelet op de beperkte vervreemdingsmogelijkheden die in hoofde van deze besturen zouden gelden. In dat kader weze beklemtoond dat bij de totstandkoming van het decreet van 7 mei 2004 betreffende de materiële organisatie en de werking van de erkende erediensten uitdrukkelijk is uitgegaan van het feit dat de kerkbesturen volledig autonoom zijn om over hun patrimonium te beschikken (J. DUJARDIN (ed.), Bestuur van de erediensten, Brugge, Die Keure, 2007, 14) ; de verkoop van privaatdomeingoederen van de kerkbesturen kan sinds de decreetgeving van 2004 geschieden om gegronde redenen, zals het aanwenden van middelen voor het uitvoeren van herstellignswerken, de verkoop van gronden die weinig opbrengen, etc. (o.c., 78).

[49] P. VAN DAMME, "Een institutioneel kader en recente beleidsopties", in P. DE SMEDT, B. HUBEAU en E. JANSSENS, Omzien in verwondering. Terugblik op tien jaar Vlaamse Wooncode, Brugge, Die Keure, 2007, 37.

Verkavelings- en bouwprojecten

Generieke regeling

104. In grote nieuwe verkavelings- en bouwprojecten zal voortaan een bepaald percentage sociaal woonaanbod moeten worden gerealiseerd, wil een aanvraag voor vergunning in aanmerking komen.

Concreet gaat het om volgende projecten (artikel 4.1.8, eerste lid) :

a) verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw en verkavelingen met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten
b) groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden
c) de bouw of de herbouw van grote appartementsgebouwen (= waarbij tenminste vijftig "appartementen" (het kan dus niet gaan om studentenresidenties) gecreëerd worden)
d) verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de bovenvermelde voorwaarden, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.

De bovenvermelde oppervlaktematen en normen kunnen worden onderbouwd als volgt :

a) *In globo* kan worden gesteld dat deze maten en normen erop gericht zijn om voldoende grote projecten te dekken, waarbinnen de realisatie van een sociale mix die inzonderheid diverse bouwtypologieën en –volumes impliceert, mogelijk en verantwoordbaar is. De projecten moeten voldoende moduleerbaar zijn om, ook vanuit bouwtechnisch oogpunt, een vermenging van reguliere en sociale wooneenheden toe te laten.
b) De norm van ½ ha stemt overeen met de oppervlaktenorm die gehanteerd wordt bij het "typevoorschrift" inzake "bescheiden wonen" in de bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.
c) Uit een screening van gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen blijkt dat tien loten/woongelegenheden in de praktijk een vast criterium is om te spreken van een groot project waaraan bijzondere eisen kunnen worden verbonden.
d) In Vlaanderen is geen norm voorhanden om grote appartementsgebouwen (waarbinnen een sociale mix kan worden gecreëerd zonder drastisch of op onevenwichtige wijze te moeten ingrijpen in de context en de textuur van het gebouw) te identificeren. In Nederland hanteert men evenwel een duidelijke cesuur tussen kleine (tot 20 appartementen), middelgrote (21 – 50 appartementen) en grote appartementen (meer dan 50 appartementen)[50]. Die norm wordt overgenomen ; er wordt niet gewerkt met oppervlaktenormen, daar zulks wat appartementsbouw betreft weinig zegt over het aantal mogelijk te creëren wooneenheden.

[50] Zie o.m. VROM-raad, Koopappartementen in Nederland, Deel I : eindrapport, Amersfoort, 4 november 2002, 16, raadpleegbaar via www.vrom.nl.

105. Om een noodzakelijke eenheid[51] te bewerkstelligen tussen de lokaal (in een reglement of door het vergunningverlenende bestuursorgaan) gehanteerde percentages, worden duidelijke decretale marges vastgesteld (artikel 4.1.8, tweede en derde lid).

De Afdeling Wetgeving van de Raad van State heeft meer bepaald gesteld dat de grote krijtlijnen van de percentageregeling decretaal moeten worden verankerd (p. 22). Om die reden is afgestapt van de idee van een Vlaams Reglement waarin de uitvoerende macht een aantal vorken en normen zou bepalen. Er wordt nu decretaal bepaald dat het sociaal woonaanbod binnen de opgesomde projecten tussen 20 à 40% (voor publieke gronden) c.q. tussen 10 à 20% (voor private gronden) moet bedragen. In gemeenten waar het bindend sociaal objectief reeds bereikt is[52], laten deze procentuele vorken meer beleidsruimte toe : tussen 0% - 40% (publieke gronden) c.q. 0% - 20% (private gronden).

De grotere verantwoordelijkheid in hoofde van de (semi)publieke sector kan worden onderbouwd op grond van het feit dat de groep van eigenaars die meer dan tien percelen aanhouden voor 65% bestaat uit overheden in ruime zin én op grond van het administratiefrechtelijke specialiteitsbeginsel, betrokken op het domeinrecht, hetgeen inhoudt dat (functionele) openbare diensten in beginsel slechts goederen kunnen aanhouden die ten nutte komen van hun takenpakket.

---

[51] Eén en ander vanuit de zorgplicht van de overheid om tot een evenwichtige geografische spreiding van het sociaal woonaanbod te komen, en uiteraard ook vanuit de aansturende van de Vlaamse overheid bij de verdeling van de middelen voor sociaal wonen (artikel 22 van de Vlaamse Wooncode).

[52] Eén en ander moet bekend worden gemaakt (via aanplakking). Vervolgens moet de eventuele verlaging van de percentages verankerd worden in een gemeentelijk reglement (artikel 4.1.8, derde lid). Op die manier wordt verzekerd dat "*een flexibel rechtssubject zijn plannen in enige mate [kan] aanpassen aan nieuwe omstandigheden. Het overheidsoptreden mag […] niet geschieden op een moment waarop dergelijke aanpassing redelijkerwijze niet meer mogelijk is zonder aanzienlijke 'investeringsschade'*" (P. POPELIER, Toepassing van de wet in de tijd, Antwerpen, Kluwer, 1999, 183).

Regeling voor nieuwe terreinen

106. De bovenvermelde generieke regeling voor bepaalde verkavelings- en bouwprojecten *kan* worden verstrengd in zoverre de projecten worden ontwikkeld binnen *nieuw gecreëerde woongebieden* van ten minste ½ hectare, waarbij :

a) zachte bestemmingen ("landbouw", "bos", "overig groen" of "natuur") of woonuitbreidings- of woonreservegebied[53] omgezet worden in woongebied,
of
b) het nieuwe gebied ontwikkeld wordt bij een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (vanuit de filosofie dat voorliggend ontwerpdecreet het Gewest aanwijst als "hoeder" van het grond- en pandenbeleid) (artikel 4.1.12).

In dat geval wordt het objectief vastgesteld :

a) tussen 40 en 50% voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse (semi)publieke rechtspersonen (met uitzondering uiteraard van sociale woonorganisaties, waarvan de hoofdopdracht (quasi) uitsluitend bestaat in de creatie van sociale woningen)
   → *enkel op gemotiveerde wijze kan een percentage van t.m. 20% worden vastgesteld*
b) tussen 20 en 25% voor gronden die in eigendom zijn van private personen[54]
   → *enkel op gemotiveerde wijze kan een percentage van t.m. 10% worden vastgesteld.*

Het objectief wordt concreet vastgelegd in het bestemmingsplan dat de bestemmingswijziging naar woongebied doorvoert.

De grotere verantwoordelijkheid in hoofde van de (semi)publieke sector werd onder de vorige rubriek reeds onderbouwd.

107. De uiteengezette systematiek *moet* worden toegepast in gemeenten waar het bindend sociaal objectief nog niet is bereikt.

---

[53] Artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit van 28 december 1972 stelt dat de woonuitbreidingsgebieden uitsluitend bestemd zijn voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid nog niet heeft beslist over de (ruimtelijke) ordening van dit gebied. De woonuitbreidingsgebieden waren in eerste instantie dus bedoeld voor groepswoningbouw. Een typisch voorbeeld hiervan zijn de wijken van sociale woningbouw en de wijken opgericht door de gemeenten en de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden.
Woonreservegebieden kunnen worden ontwikkeld op overheidsinitiatief aan de hand van een behoeftestudie (cfr. bvb. artikel 4 van het Gewestplan Brugge – Oostkust).
Zowel bij woonuitbreidingsgebieden als bij woonreservegebieden ligt dus een sterke klemtoon op overheidsverantwoordelijkheden inzake huisvesting.

[54] Doordat de principieel toepasselijke objectieven letterlijk in het decreet worden weergegeven, is voldaan aan het door de Raad van State, Afdeling Wetgeving, aangehaalde legaliteitsbeginsel (o.a. p. 10).

II.3.4.2.2. Wat betreft het bescheiden woonaanbod

A. Descriptie

108. De organisatie van het bescheiden woonaanbod kan vandaag reeds middels ruimtelijke uitvoeringsplannen (of, overgangsmatig, plannen van aanleg) worden vormgegeven.

De "descriptie" van het voorhanden zijnde bescheiden woonaanbod zal in die filosofie dan ook in de eerste plaats een zaak zijn van de voorbereidende onderzoeken naar de plaatselijke woonsituatie en –behoefte die in het kader van de opmaak van de ruimtelijke uitvoeringsplannen worden gevoerd.

109. Het ontwerpdecreet voorziet dat in het kader van dat onderzoek zo nodig strengere oppervlakte- en volumenormen kunnen worden gehanteerd dan deze die voorzien zijn in de decretale definitie (kavels van ten hoogste 500 m^2, woningen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m^3, en andere woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m^3). Bij een planmatige aanpak kan immers rekening worden gehouden met de gemiddelde waarden voor een specifiek gebied, die inderdaad enigszins variëren over het Vlaamse Gewest heen (zie ter zake artikel 4.2.4, §1, tweede lid).

B. Prescriptie

Het bestaande instrumentarium : ruimtelijke uitvoeringsplannen (of – overgangsmatig – plannen van aanleg)

110. Het begrip "bescheiden wonen" is een ruimtelijk-stedenbouwkundig gedefinieerd concept (cfr. artikel 1.2, eerste lid, 1°). In die zin is het zoals gesteld vandaag reeds mogelijk om in een ruimtelijk uitvoeringsplan te bepalen dat een vergunning slechts kan worden verleend indien een project een aantal bescheiden woongelegenheden omvat. De bescheiden woongelegenheden die door een private actor op de markt worden gebracht, worden door deze actor zelf verkocht, aan marktprijs.

De omschrijving van de typologie van de binnen een gebied te ontwikkelen woongelegenheden, is een onmiddellijke toepassing van de planologische autonomie, die ondermeer wordt weergegeven in artikel 38, §1, eerste lid, 2°, DRO ; daar wordt gesteld dat een uitvoeringsplan ondermeer voorschriften kan omvatten met betrekking tot de "inrichting" van het betrokken gebied.

Eén en ander wordt louter bevestigd door artikel 4.2.4, §1.

111. In specifieke plangebieden schrijft het ontwerpdecreet (artikel 4.2.4, §2) een uitdrukkelijke normstelling voor. Voor projecten (in de zin van artikel 4.2.1, eerste lid) die worden ontwikkeld binnen nieuw gecreëerde woongebieden van ten minste ½ hectare, waarbij zachte bestemmingen ("landbouw", "bos", "overig groen" of "natuur") of woonuitbreidings- of woonreservegebieden[55] omgezet worden in woongebied, dient een objectief van *(40% - het percentage sociaal woonaanbod)* te worden vastgelegd[56][57]. Aangezien de overheid hier een duidelijke gunst verleent middels de creatie van bijkomend woongebied, is het verantwoordbaar dat zij in het algemeen belang strenge normen op het vlak van bescheiden wonen vaststelt. Daarenboven kadert het aansnijden van zachte bestemmingen c.q. woonuitbreidings- of woonreservegebied in een bepaalde ruimtelijke en woongebonden overheidsvisie, die vertrekt vanuit concrete woonbehoeften, hetgeen eveneens zwaardere lasten rechtvaardigt.

Hetzelfde principe geldt voor woongebieden die worden aangewezen door een gewestelijk uitvoeringsplan, vanuit de filosofie dat voorliggend ontwerpdecreet het Gewest aanwijst als "hoeder" van het grond- en pandenbeleid.

Overige normen

112. Artikel 4.2.1 e.v. omvat de normen die van toepassing zijn in gebieden die niet zijn geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan dat normen bevat op het vlak van het bescheiden woonaanbod.

113. Rekening houdend met de opmerkingen van de Raad van State, Afdeling Wetgeving (p. 25), is het toepassingsgebied van deze normen decretaal afgelijnd : het gaat om dezelfde typologie van verkavelings- en bouwprojecten als deze bij de reglementering inzake Sociaal Wonen.

---

[55] Artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit van 28 december 1972 stelt dat de woonuitbreidingsgebieden uitsluitend bestemd zijn voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid nog niet heeft beslist over de (ruimtelijke) ordening van dit gebied. De woonuitbreidingsgebieden waren in eerste instantie dus bedoeld voor groepswoningbouw. Een typisch voorbeeld hiervan zijn de wijken van sociale woningbouw en de wijken opgericht door de gemeenten en de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden.
Woonreservegebieden kunnen worden ontwikkeld op overheidsinitiatief aan de hand van een behoeftestudie (cfr. bvb. artikel 4 van het Gewestplan Brugge – Oostkust).
Zowel bij woonuitbreidingsgebieden als bij woonreservegebieden ligt dus een sterke klemtoon op overheidsverantwoordelijkheden inzake huisvesting.

[56] Die procentuele norm kan enkel op gemotiveerde wijze worden verlaagd, zonder onder 10% te mogen zakken. Uitzonderlijk kan de norm dalen tot 0%, m.n. indien het bindend sociaal objectief in de gemeente bereikt is (en dat bekendgemaakt is op de wijze als voorgeschreven in artikel 186 van het Gemeentedecreet (aanplakking)).

[57] Aangezien voor "overheidsgronden" reeds hoge percentages sociaal woonaanbod gelden (artikel 4.1.12, eerste lid, 3°, a), zal de impact van deze regeling voor "overheidsgronden" eerder beperkt zijn.

In het licht van het legaliteitsbeginsel in de zin van artikel 23 van de Grondwet is voorts decretaal bepaald op welke wijze percentages inzake bescheiden wonen tot stand komen[58]. Artikel 4.2.1, §1, tweede lid, waarborgt :

a) dat binnen de omschreven verkavelingsprojecten en bouwprojecten steeds 40 % betaalbaar wonen (sociaal + bescheiden wonen) tot stand komt, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of semipublieke rechtspersonen : het percentage bescheiden wonen is immers gelijk aan *(40 % - het percentage sociaal woonaanbod opgelegd bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen)*

b) dat binnen de omschreven verkavelingsprojecten en bouwprojecten steeds 20 % betaalbaar wonen (sociaal + bescheiden wonen) tot stand komt, indien de gronden eigendom zijn van overige personen : het percentage bescheiden wonen is dan immers gelijk aan *(20 % - het percentage sociaal woonaanbod opgelegd bij of krachtens [59] het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen)*.

Vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief verwezenlijkt is, kan de gemeente (via een specifieke stedenbouwkundige verordening) afzien van het opleggen van een percentage bescheiden woonaanbod, of een percentage bescheiden woonaanbod hanteren dat lager is dan de uiteengezette normering.

II.3.4.3. Outputmodel. Nieuw en vernieuwd instrumentarium

114. Hiervoor is aangetoond dat het ontwerpdecreet op het vlak van betaalbaar wonen ambitieuze kwantitatieve doelstellingen vooropstelt of mogelijk maakt.

Het ontwerpdecreet acht het bereiken van die doelstellingen van veel groter belang dan de vraag wie de vooropgestelde objectieven behaalt.

Om die reden legt het ontwerpdecreet verantwoordelijkheden en mogelijkheden bij *zowel de (semi)publieke als de private sector*.

Daartoe wordt waar nodig ook een nieuw instrumentarium ontwikkeld, zowel ten bate van overheden als particuliere ondernemers. Het bestaande instrument van de aan een vergunning te verbinden "last" wordt binnen dit kader verfijnd.

Hieronder worden deze instrumenten kort toegelicht.

---

[58] In eerdere ontwerpversies was de gewestelijke normering gedelegeerd naar de Vlaamse Regering, die zou kunnen optreden via een gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

[59] De term "krachtens" wijst op de situatie waarin het vergunningverlenende bestuursorgaan op basis van de motieven, omschreven in het gemeentelijk reglement (cfr. artikel 4.1.9, derde lid), een lager percentage oplegt dan datgene dat principieel reglementair is voorzien.

II.3.4.3.1. Activeringsprojecten voor een doelgroepengericht woonbeleid

115. In het "activeringsluik" van het ontwerpdecreet wordt voorzien in *activeringsprojecten,* die structureel ingrijpen op het functioneren van hun omgeving en de hefboom vormen van nieuwe ruimtelijke en sectorale ontwikkelingen.

De activeringsprojecten kunnen een gewestelijke betoelaging ontvangen, inzonderheid op grond van de opbrengst van de planbatenheffing.

De betoelaging maakt abstractie van de publieke of private aard van de initiatiefnemers. Via deze betoelaging kunnen dus zowel publieke, private als publiek-private projecten worden ondersteund.

116. De link tussen dit activeringsgegeven en het huisvestingsbeleid wordt gelegd middels artikel 7.3.3 ; conform dat artikel zal de betoelaging van de activeringsprojecten in de periode tot en met het begrotingsjaar 2016 bij voorkeur worden gericht op grootschalige projecten die in hoofdzaak betrekking hebben op de gecoördineerde (verwerving en) renovatie van leegstaande, ongeschikte, onbewoonbare of verwaarloosde gebouwen, woningen of bedrijfsruimten, en de terbeschikkingstelling van de gerenoveerde onroerende goederen voor de creatie van een sociaal of bescheiden woonaanbod.

II.3.4.3.2. Intensivering van de zorgplichten van de overheid-actor

A. Activeringstoezicht

117. Eveneens in het "activeringsluik" van dit ontwerpdecreet wordt voorzien in een zgn. "*activeringstoezicht*" op (semi)publieke rechtspersonen die onbebouwde bouwgronden (in woongebied c.q. aansnijdbaar woonreservegebied) of kavels aanhouden (artikel 3.2.1).

Door dat activeringstoezicht beoogt het ontwerpdecreet dat bijkomende gronden vrijkomen voor de creatie van een sociaal woonaanbod.

Het spreekt inderdaad voor zich dat de gronden die ontwikkeld worden op grond van de regeling inzake het activeringstoezicht, aangewend worden voor de verwezenlijking van sociale woningen of kavels : de aanleiding voor de uitoefening van het activeringstoezicht is immers net het feit dat het bindend minimumpercentage inzake het sociaal woonaanbod binnen de gemeente niet wordt bereikt.

B. Versterking van de regisseurs- én actorrol van gemeenten

118. Er werd reeds gewezen op de versterking van de regisseursrol van gemeenten op het vlak van het huisvestingsbeleid (artikel 28 van de Vlaamse Wooncode).

119. Ook de actorrol van de gemeenten op het vlak van het sociaal huisvestingsbeleid wordt door voorliggend ontwerpdecreet geïntensifieerd.

Gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden kunnen eigenstandig een sociaal woonaanbod verwezenlijken in uitvoering van de 25%-norm van artikel 4.1.7. Dat aanbod wordt geacht door een sociale huisvestingsmaatschappij te zijn gerealiseerd, in zoverre alle voorwaarden die gelden in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappijen in acht genomen worden, en het aanbod verwezenlijkt wordt op gronden die de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband op 31 december 2008 in eigendom heeft (artikel 4.1.15, jo. artikel 7.2.20). Die regeling stelt de gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden in staat om het bestaande bouwpotentieel te ontwikkelen, waarbij het verwezenlijkte aanbod geacht wordt door een sociale huisvestingsmaatschappij te zijn gerealiseerd (wat ondermeer inhoudt dat het BTW-tarief van 6% van toepassing is).

Tevens vormt de systematiek van de nulmeting inzake het bestaande sociaal woonaanbod voor gemeenten een stimulans om hun huur- en koopwoningen in het sociaal woonaanbod onder te brengen ; wanneer de door de gemeenten aangehouden woningen volledig onder het Sociaal Huurbesluit (besluit van 12 oktober 2007) c.q. het Overdrachtenbesluit (besluit van 29 september 2006) worden gebracht, worden zij meegerekend bij de nulmeting *(supra)*.

II.3.4.3.3. Een vernieuwd instrument voor de input vanuit private partijen aan het huisvestingsbeleid : de figuur van de "last" herbekeken

A. Sociale lasten

Algemeen

120. Aan het ontwerpdecreet ligt de algemene idee ten grondslag van een outputgerichte controle van het sociaal woonaanbod, waarbij niet de aard ((semi)publiek- of privaatrechtelijk) van de actor prevaleert, maar wel de effectieve realisatie van sociale kavels resp. woningen.

Een efficiënt en geëigend instrument voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod door de privésector ontbreekt vandaag in Vlaanderen.

Dat instrument moet idealiter volgende aspecten onderbouwen, faciliteren of toelaten :

a) De privésector moet worden toegelaten tot de sociale woonmarkt, onder billijke voorwaarden die analoog zijn aan diegene die gelden in hoofde van sociale huisvestingsmaatschappijen.
b) Die openstelling van de sociale woonmarkt voor de privésector mag evenwel niet voorbijgaan aan de traditionele en goedwerkende planmatige aanpak van het sociale huisvestingsbeleid, nu dergelijke aanpak op wetenschappelijke wijze woonnoden in rekening brengt, een geografisch evenwichtige spreiding van het sociaal woonpatrimonium bewerkstelligt, en middelenversnippering tegengaat.
c) De privésector kan een billijke compensatie krijgen voor de geleverde inspanningen, zonder dat zulks tot ongeoorloofde staatssteun aanleiding mag geven, en zonder dat voorbij mag worden gegaan aan het feit dat de van de privésector verlangde prestaties een belangrijke sociale dimensie hebben in het kader van het grondrecht op wonen en deels gerechtvaardigd worden door het voordeel dat door de verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning wordt verkregen.

121. Redenerend vanuit deze oogmerken werd aansluiting gezocht bij de figuur van de *last,* verbonden aan een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning.

Die figuur wordt in de literatuur en in het contentieux vanuit twee invalshoeken onderbouwd.

Enerzijds is er de onderliggende gedachte dat een last niets meer is dan een billijke "prijs" die de eigenaar moet betalen voor het mogen uitvoeren van de vergunning ; de last spruit daarbij voort uit de bijkomende beleidstaken die de vergunningverlenende overheid door de uitvoering van de vergunning op zich dient te nemen of uit de inperking van de ruimtelijke beleidsbevoegdheden (= de mogelijkheden om zelf projecten te realiseren) van de vergunningverlenende overheid ten gevolge van de uitvoering van de vergunning.

Anderzijds zijn "*stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen [...] niet louter een toelating om iets te doen wat zonder vergunning verboden is. Het zijn instrumenten om steden en gemeenten verder te ontwikkelen. Meer dan welke vergunning ook kan het verlenen van een dergelijke vergunning nieuwe taken en opdrachten genereren voor het plaatselijke bestuur (parkeerproblemen, verkeersafwikkeling, afvoer van afvalwater, waterzuivering, bijkomende behoefte aan woningen, sociale voorzieningen, e.d.). Het is dit element dat het opleggen van een last rechtvaardigt*" [60].

Ook *in casu* speelt een dubbel oogmerk.

Ten eerste doet de creatie van nieuwe "reguliere" woningen op grond van een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning in een verzorgingsstaat ontegensprekelijk de behoefte rijzen aan een verhoging van het sociaal woonaanbod dat gelijke tred houdt met het extra gecreëerde reguliere aanbod.

Ten tweede moet het vergunningsmatig aansnijden van woongebieden zeer zeker ook gekaderd worden in een algemene ontwikkelingspolitiek, die mede gericht is op het bereiken van sociale doelstellingen, conform de door dit ontwerpdecreet vooropgestelde normering.

Het is dus niet onredelijk om van de ontwikkelaar van een woonproject te verlangen dat hij binnen redelijke perken zijn medewerking verleent aan de totstandkoming van een sociaal woonaanbod. Een "*sociale last*" kan in dat licht worden geformuleerd als *de eis om binnen een woonproject waarvoor een verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning wordt gevraagd, een gedeelte te reserveren voor de totstandkoming van een sociaal woonaanaanbod en om die totstandkoming daadwerkelijk (via diverse mogelijke wegen) te bewerkstelligen* (cf. artikel 4.1.16).

In de Belgische rechtspraktijk zijn vandaag overigens reeds voorbeelden aanwijsbaar waarbij lasten gericht zijn op de creatie van een woonaanbod.

In de huidige tekst van artikel 105 DRO is ondermeer reeds bepaald dat de lasten de verwezenlijking van woningen kunnen inhouden. Bij de parlementaire bespreking van één en ander werd ter zake het voorbeeld gegeven van de realisatie van een buurthuis, op kosten van de vergunninghouder[61]. Ook is verwezen naar de mogelijkheid om het optrekken van kantoorgebouwen te laten compenseren door het optrekken van woningen.

Men kan in dat verband verwijzen naar de compensatieregeling die geldt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ; via lasten wordt bvb. van een bouwpromotor die een vergunning aanvraagt voor een financieel aantrekkelijke kantoorruimte, verwacht dat deze daarnaast ook woongelegenheden realiseert.

---

[60] F. DE PRETER, "Lasten en voorwaarden verbonden aan stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen", TROS 2003/29, 6.
[61] Parl. St., Vl. Parl., 1998-99, 1332/8, 92.

122. De figuur van de "sociale" last als instrument om een redelijke en gerechtvaardigde private input in de sociale huisvestingssector mogelijk te maken, beantwoordt goed aan de doelstellingen die hoger werden gesteld.

Een sociale last van overheidswege laat immers toe om de privésector toegang te verschaffen tot de sociale woonmarkt, doch onder welbepaalde condities die aansluiten bij diegene die gelden in hoofde van sociale huisvestingsmaatschappijen.

Doordat de sociale last wordt opgelegd door de overheid, kan de private verwezenlijking van sociale woongelegenheden en kavels ook worden ingebed in de bestaande planmatige aanpak van het sociale huisvestingsbeleid, hetgeen noodzakelijk is voor een goede geografische spreiding van het sociaal woonaanbod en het vermijden van middelenversnippering.

De lastgeving, binnen een decretaal uitgetekend kader, maakt het ten slotte mogelijk om een billijke compensatie voor de geleverde inspanningen op het vlak van de creatie van een sociaal woonaanbod duidelijk af te lijnen en decretaal-reglementair te omkaderen, zodanig dat geen sprake kan zijn van ongeoorloofde staatssteun. De lastgeving moet overigens, zoals gesteld, voor een stuk gezien worden in het licht van het voordeel dat door de verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning wordt verkregen.

123. De uitgewerkte lastenregeling laat maatwerk en flexibiliteit toe. De sociale last zelf wordt immers generiek omschreven : het leveren van acties om het vooropgestelde percentage sociaal wonen te realiseren. Wat de precieze uitvoeringswijzen betreft, zijn diverse alternatieven toegelaten. Eén en ander wordt hiernavolgend besproken.

<u>Uitvoering in natura</u>

124. De eerste manier om een sociale last uit te voeren, is uiteraard "*in natura*" : de ontwikkelaar verwezenlijkt zélf (rechtstreeks of via aanbesteding) een sociaal woonaanbod, binnen het project zelf, of, in zoverre het vergunningverlenende bestuursorgaan daarmee instemt, op (zowel vanuit economisch als ruimtelijk oogpunt) gelijkwaardige gronden binnen de gemeente. In dat laatste geval dient het niet noodzakelijk te gaan om gronden die eigendom zijn van de verkavelaar of bouwheer ; het kan bvb. gaan om gronden die ter beschikking worden gesteld in het kader van een PPS-project.

Het gecreëerde sociaal woonaanbod zal zeker moeten beantwoorden aan de reglementaire normen die gelden in hoofde van sociale huisvestingsmaatschappijen[62]. Deze normen worden in het spoor van dit ontwerpdecreet[63] uitgewerkt op grond van ondermeer de handleidingen, bouwtechnische beschrijvingen en concept- en ontwerponderrichtingen van de VMSW. De vandaag door de VMSW vooropgestelde maximale kostprijssimulatie voor de verwezenlijking van sociale huur- en koopwoningen zal in dat verband louter indicatief zijn.

---

[62] De VMSW kan op gemotiveerd verzoek beperkte afwijkingen op deze reglementaire normen toelaten, indien deze afwijkingen bijdragen aan een meer kwaliteitsvolle architectuur en/of een betere prijszetting.

[63] Het uitvoeringsbesluit zal gelijktijdig met het ontwerpdecreet in werking treden, opdat een onmiddellijke operationalisering van het ontwerpdecreet kan worden gewaarborgd.

125. De VMSW attesteert de conformiteit van de creatie van een sociaal woonaanbod door private actoren middels *drie deelattesten*. Deelattest nr. 1 spreekt zich uit over de conformiteit van de plannen en lastenboeken. Deelattest nr. 2 wordt afgeleverd naar aanleiding van de finalisering van de werken. Deelattest nr. 3 wordt uitgereikt ter attestering van de overdracht van gecreëerde sociale huurwoningen aan een sociale woonorganisatie (infra) c.q. van het feit dat gecreëerde sociale koopwoningen of kavels op een regelmatige manier worden aangeboden aan het publiek via bemiddeling door een sociale woonorganisatie (infra).

Vanaf de afgifte van het deelattest nr. 1 wordt het woonaanbod geacht te worden gerealiseerd door een sociale huisvestingsmaatschappij voor de toepassing van zowel de *verminderde registratierechten (1,5% i.p.v. 6%)* in de zin van inz. artikel 52 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten als het *BTW-tarief van 6% i.p.v. 21%*. In de bepalingen aangaande de activeringsheffing *(supra)* is tevens opgenomen dat de vrijstelling in hoofde van sociale woonorganisaties eveneens geldt in hoofde van private actoren in zoverre zij een sociaal woonaanbod creëren onder de voorwaarden als bepaald in een sociale last.

126. Verwezenlijkte sociale huurwoningen worden door de verkavelaar of de bouwheer *verkocht aan een sociale woonorganisatie*, conform een gereglementeerd cascadesysteem. De verkavelaar of de bouwheer beschikt dus over een overnamegarantie.

De overnameprijs is ten hoogste gelijk aan de (geïndexeerde) subsidiabele prijsplafonds als bepaald bij (artikel 4 en 6 van) het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten.

127. Verwezenlijkte sociale koopwoningen c.q. kavels kunnen door de verkavelaar of de bouwheer aan de doelgroep worden aangeboden via *bemiddeling door de sociale huisvestingsmaatschappij tot wiens werkgebied de gemeente behoort* [64]. Die maatschappij bewaakt dat de verplichtingen uit de reglementering voor de overdracht van sociale koopwoningen en sociale kavels gehonoreerd worden. De verkavelaar of de bouwheer sluit daartoe een administratieovereenkomst met de sociale huisvestingsmaatschappij. Het sluiten van die overeenkomst is een voorwaarde voor de uitvoerbaarheid van de vergunning.

De sociale koopwoningen en kavels worden aan de doelgroep aangeboden aan een verkoopprijs die ten hoogste gelijk is aan de maximale verkoopprijs die de VMSW hanteert voor de overdracht, krachtens de Vlaamse Wooncode, van sociale koopwoningen c.q. kavels aan de doelgroep. Daarenboven mag de prijs van het grondaandeel nooit meer bedragen dan 75% van de gemiddelde venale waarde van de bouwgrond in de betrokken gemeente (voor sociale koopwoningen) c.q. 85% van de gemiddelde venale waarde van de bouwgrond in de betrokken gemeente (voor sociale kavels).

[64] Het begrip "werkgebied" verwijst naar de werkgebieden, vermeld in artikel 41 van de Vlaamse Wooncode. Elke Vlaamse gemeente valt binnen het werkgebied van één sociale huisvestingsmaatschappij.

128. De realisatie van sociale koopwoningen c.q. sociale kavels kan in overeenstemming met artikel 7.2.16 in aanmerking komen voor een *infrastructuursubsidie* (verleend onder dezelfde voorwaarden als deze die gelden voor de sociale huisvestingsmaatschappijen, a rato van het sociaal aandeel in het verkavelingsproject) ; de verwezenlijkte infrastructuur moet in dat verband uiteraard zeker voldoen aan de normen die worden gesteld in het Standaardbestek voor de wegenbouw (thans bestek n° 250[65]).

De Vlaamse Regering zal in het spoor van de behandeling van dit ontwerpdecreet een besluit op de infrastructuursubsidiëring goedkeuren, dat ook zal gelden ten aanzien van sociale woonorganisaties (m.a.w. de huidige uitvoeringsreglementering op de Huisvestingscode dient te worden vervangen). De grote lijnen van deze reglementering zijn de volgende :

a) De bestaande subsidiepercentages blijven van kracht (bij "sociale lasten" gelden deze voor het grafisch aandeel van de wegen in het "sociale deel" van het project).
b) Het Standaardbestek voor de wegenbouw (thans bestek n° 250) bepaalt de normen voor de wegenaanleg.
c) Er wordt een eenvoudige procedure uitgetekend, bestaande uit volgende stappen : projectvoorstel – inaanmerkingneming (toetsing aan erkenningsvoorwaarden) – opportuniteitsonderzoek – attestering door AGI (= infrastructuurdienst binnen de VMSW) – programmatie ; AGI zal instaan voor de technische en kwaliteitscontroles en voor het toezicht op de correcte uitvoering der werken.
d) De werken kunnen uitgevoerd worden door de actoren (private actoren en woonorganisaties) zelf (rechtstreeks of via een aanbesteding) ; er dient geen aanbesteding door AGI te gebeuren.

Het voorgestelde artikel 4.1.23, §2, voorziet dat de verplichtingen en termijnen in hoofde van de verkavelaar/bouwheer gedurende een redelijke termijn geschorst worden, indien een infrastructuursubsidie wordt aangevraagd.

[65] Raadpleegbaar via http://wegen.vlaanderen.be/documenten/sb250/.

Uitvoering door verkoop aan een sociale woonorganisatie

129. Een verkavelaar of bouwheer dient géén sociale last uit te voeren in natura indien hij beslist de voor het vooropgestelde sociaal woonaanbod vereiste gronden te *verkopen aan een sociale woonorganisatie*. Het kan gaan om gronden binnen of buiten het project ; in dat laatste geval dient het te gaan om economisch en ruimtelijk gelijkwaardige gronden.

Deze verkoop dient te geschieden aan schattingsprijs, aangezien sociale woonorganisaties, gelet op hun opdrachten en hun onderworpenheid aan de Vlaamse Wooncode, slechts tegen een objectief geraamde prijs kunnen aankopen.

Uitvoering middels verhuring van verwezenlijkte woningen aan een sociaal verhuurkantoor

130. Een sociale last kan ook uitgevoerd worden door verhuring van binnen een verkaveling of een bouwproject verwezenlijkte woningen aan een sociaal verhuurkantoor. Dergelijke woningen behoren immers conform de definitielijst, opgenomen vooraan in het ontwerpdecreet, effectief tot het sociaal woonaanbod.

Er moet worden voldaan aan een aantal randvoorwaarden om de effectieve en langdurige terbeschikkingstelling aan woonbehoeftigen te vrijwaren. Concreet gaat het om volgende cumulatieve vereisten :

a) de hoofdhuurovereenkomst tussen de verkavelaar of de bouwheer en het sociaal verhuurkantoor wordt uiterlijk gesloten op de datum van de afgifte van de verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning
b) de hoofdhuurovereenkomst geldt voor een periode van ten minste 27 jaar
c) de huurprijs van de woning mag op de inschrijvingsdatum niet meer bedragen dan 485 euro, te verhogen met 7% per persoon ten laste en maximaal te verhogen met 28%, met dien vestande dat deze bedragen gekoppeld worden aan het gezondheidsindexcijfer van oktober 2006 en jaarlijks op 1 januari aangepast worden aan het gezondheidsindexcijfer van de maand oktober, die voorafgaat aan de aanpassing, en afgerond worden op het hogere tiental (cfr. de huidige bepaling van artikel 4, §1, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders).

Uitvoering middels een financiële compensatie ("sociale bijdrage")

131. Subsidiair kan de uitvoering van de sociale last in natura worden "vervangen" door het betalen van een *financiële compensatie* ten bate van het gemeentelijk sociaal woonaanbod. Deze mogelijkheid kan niet worden benut in (voormalige) woonuitbreidings- of woonreservegebieden die immers inzonderheid ten behoeve van groepswoningbouw c.q. sociale bestemmingen gecreëerd werden.

Combinatie

132. De aangegeven uitvoeringswijzen kunnen desgevallend worden gecombineerd.

Juridische aandachtspunten

133. Bij de voorbereiding van de tekstvoorstellen is gereflecteerd over de verenigbaarheid van de figuur van de sociale last met de overheidsopdrachtenregelgeving en de Europese normering aangaande staatssteun.

Verhouding met de overheidsoprachtenregelgeving

Wat betreft het opleggen van een sociale last

- 1 - Het opleggen van een sociale last sorteert in beginsel niet onder de overheidsopdrachtenregelgeving.

- 2 - Uiteraard wordt de concurrentiegerichte doelstelling van de overheidsopdrachtenregelgeving zeer zeker reeds waargemaakt voorafgaand aan het opleggen van de sociale last, die immers vooraf kenbaar is omschreven in regelgeving of uitvoeringsplanning.

Een factische marktwerking ontstaat inderdaad doordat de overheid *a priori* een percentage "sociaal woonaanbod" vastlegt (waarbij bij en krachtens de Vlaamse Wooncode duidelijk vooropgesteld wordt wat precies onder "sociaal woonaanbod" moet worden verstaan). Door het stelselmatig, vrijwillig en in concurrentie aankopen van gronden (op de vrije grondenmarkt) waarvoor dergelijke normen gelden, plaatsen projectontwikkelaars en verkavelaars zich onder een vooraf bepaald en gekend normenstelsel. De concurrentie speelt aldus inderdaad ten volle vooraleer een sociale last wordt opgelegd.

- 3 - Men zal in dit licht beklemtonen dat overheidsopdrachten overeenkomsten onder bezwarende titel zijn ; het gaat om wederkerige overeenkomsten die tot stand komen op grond van de wilsovereenstemming van twee partijen waarbij de ene partij er zich jegens de andere ((semi)publieke) partij toe verbindt om voor een tegenprestatie een werk, een levering of een dienst te verrichten. De overeenkomst is daarbij dus constitutief voor de opdracht.

Daartegenover staat dat de sociale last opgelegd wordt van overheidswege (eenzijdig), en zulks op grond van aan de vergunning voorafgaande regelgeving (desgevallend uitgevoerd via uitvoeringsplanning c.q. reglementering), die geldt in hoofde van elkeen die de betrokken gronden verwerft.

De private actor wordt met andere woorden niet aangezocht ; door het feit dat de private actor gronden verwerft en om een vergunning verzoekt, maakt hij zichzelf onderhevig aan een vooraf van overheidswege vastgelegde verplichting, die van rechtswege wordt "toegevoegd" aan de eenzijdige, administratieve vergunningsbeslissing.

Gewezen moet worden op de preambule bij de Europese richtlijn diensten, volgens dewelke "*alleen dienstverlening op basis van deze richtlijn wordt bestreken (en) dat dienstverlening op andere grondslagen, zoals wettelijke of bestuursrechtelijke bepalingen of arbeidsovereenkomsten, niet onder deze richtlijn valt*".

Zeer zeker is ook volgende passus uit de rechtsleer relevant :

> *"Ook bij de afgifte van een vergunning doet de medewerking van de particulier bij het overheidsoptreden geen contractuele relatie ontstaan. Voor het bekomen van een vergunning is weliswaar een aanvraag van de geïnteresseerde nodig doch dit is enkel een voorwaarde voor het totstandkomen van de eenzijdige handeling en niet gelijk te stellen met een aanbod om te contracteren. Ook wanneer de vergunning wordt toegestaan mits naleving van een aantal voorwaarden, doet het "akkoord" met die voorwaarden geen contract ontstaan"* [66].

[66] D. D'HOOGHE, De gunning van overheidscontracten en overheidsopdrachten, Brugge, Die Keure, 1997, 177.

Ook de buitenlandse literatuur treedt dit principe bij :

> *"De private partij die op zijn gronden woningen o.d. wenst te realiseren kan daartoe een bouwvergunning aanvragen. Tussen overheid en private partij komt in zo'n geval geen overeenkomst tot stand, althans niet een civielrechtelijke overeenkomst zoals omschreven in boek 6 BW. Van een aanbestedingsplicht is in zodanig geval n.m.m. dan ook reeds om die reden geen sprake omdat aan het element "overeenkomst" (als onderdeel van de definitie van overheidsopdracht voor de uitvoering van werken) niet wordt voldaan"* [67].

Men zal ook niet blind zijn voor het feit dat de Europese Commissie zelf de figuur van compenserende lasten, verbonden aan een vergunning, als publiekrechtelijk instrument aanvaardt. Men kan hier met goed gevolg ondermeer verwijzen naar de Gids die de Europese Commissie heeft samengesteld aangaande mogelijke compensaties verbonden aan vergunningen die ingrijpen op bijzondere beschermingszones[68].

- 4 - Men kan dus met recht en rede besluiten dat de figuur van de sociale last volledig naast de overheidsopdrachtenregelingen bestaat en zich daarmee verdraagt.

In het geval waarin de Europese drempelbedragen voor werken[69] overschreden zijn, zal evenwel moeten kunnen worden aangetoond dat de gehanteerde publiekrechtelijke weg noodzakelijk is om een doelstelling van algemeen belang te realiseren. Het beroep op de publiekrechtelijke weg mag niet als enig doel hebben om de Europese overheidsopdrachtenreglementering te omzeilen. Minstens zullen op dergelijke handelingen, ingevolge het gelijkheidsbeginsel, gelijkaardige verplichtingen van toepassing moeten zijn als diegene die in de aanbestedingsrichtlijnen zijn geformaliseerd[70].

In dat verband kan het volgende worden gesteld.

- 5 - *Ten eerste*. De noodzaak van een sociale lastenregeling is evident, nu de publiekrechtelijke weg het enig denkbare instrument is om te komen tot de vereiste planmatige spreiding van het sociaal woonaanbod.

Men zal daarbij opmerken dat de sociale last in feite tot stand komt binnen een hiërarchie van normen :

a) normen op Vlaams niveau, waarbij beklemtoond moet worden dat de financiële planning van het sociaal woonaanbod in essentie een zaak is van de Vlaamse overheid
b) eventuele normen op gemeentelijk niveau (reglementering of planning).

Het opleggen van de sociale last is (slechts) een individuele bestuurshandeling die voornoemd normenstelsel als het ware bevestigt. De sociale last is inderdaad een last die wordt opgelegd van rechtswege.

Het opleggen van dergelijke lasten kan onmogelijk het voorwerp zijn van een overeenkomst, nu dat zou neerkomen op een onderhandeling over hogere rechtsnormen en over de huisvestingsplanning van de overheid. Men zal niet ontkennen dat dergelijke planning in de diverse Europese lidstaten principieel een overheidsprerogatief uitmaakt, hetgeen inhoudt dat een publiekrechtelijke operationalisering noodzakelijk en redelijk is.

- 6 - *Ten tweede*. Het feit dat een sociale last tot stand komt binnen een generiek normenstelsel dat afgeleid wordt van sociale woonbehoeften, onderbouwt dat het niet gaat om specifieke opdrachten (die ontstaan ter gelegenheid van een concrete vergunningsaanvraag) die perfect zouden kunnen worden gegund.

Zulks blijkt ten overvloede uit het feit dat de sociale last op diverse wijzen kan worden uitgevoerd (in natura, middels de overdracht van gronden, middels de betaling van een sociale bijdrage).

---

[67] R.D. LUTEIJN, "Projectontwikkeling na Roanne", Vastgoedrecht 2007-1 (Nl.).
[68] Zie ter zake F. HAUMONT, Droit européen de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, Brussel, Bruylant, 2007, 313.
[69] Het drempelbedrag is thans gelegen op 5.278.000 euro (excl. BTW). Het is evident dat dat bedrag slechts bereikt kan worden in "onwezenlijk" grote verkavelingen, die men in de dagelijkse praktijk niet vaak aantreft.
[70] D. D'HOOGHE en F. VANDENDRIESSCHE, Publiek-Private Samenwerking, Brugge, Die Keure, 2003, 73.

- 7 - Zoals gesteld is het niettemin aangewezen dat bij het bereiken van drempelbedragen waarborgen worden geboden op het vlak van een open marktconsultatie[71].

Het beroemde "Scala-arrest" van het Hof van Justitie[72] wijst in dat verband op de mogelijkheid tot het "doorleggen" van de aanbestedingsplicht naar een marktpartij ; dat houdt in dat afgesproken wordt dat de marktpartij de aanbesteding van de werken met een openbaar karakter op haar grond op zich neemt. Deze marktpartij voert het werk dus niet zelf uit. Letterlijk luidt het arrest :

> *"Het nuttig effect van de aanbestedingsrichtlijn wordt even goed verzekerd indien het gemeentebestuur op grond van de nationale wetgeving de exploitant- vergunninghouder door middel van de met hem gesloten overeenkomsten kan verplichten de overeengekomen werken uit te voeren volgens de in de aanbestedingsrichtlijn omschreven procedures, zulks ter vervulling van de plichten die dienaangaande krachtens de richtlijn op het gemeentebestuur rusten".*

Uit de conclusie van de Advocaat-generaal in de zaak-Roanne[73] blijkt dat het doorleggen van de aanbestedingsplicht verantwoordbaar is in gevallen waarin de overheid door de grondpositie van de marktpartij (dus wanneer de marktpartij eigenaar is van de grond waarop de overheid wil ontwikkelen) gedwongen is voor die partij te kiezen.

In gevallen waarin de Europese drempelbedragen zijn bereikt, is het dus aangewezen om in de last of contractueel te stipuleren dat de aanbestedingsplicht door de ontwikkelaar of een door hem aangewezen derde zal worden overgenomen[74].

Wat betreft het uitvoeren van een sociale last

- 8 - Nu vaststaat dat het opleggen van een sociale last niet onder de overheidsopdrachtenregelgeving sorteert, wordt hieronder nagegaan in welke mate de schuldenaar van een sociale last, dewelke bij de uitvoering daarvan een beroep op derden doet, onderworpen is aan de overheidsopdrachtenregelgeving.

- 9 - Artikel 4 van de Overheidsopdrachtenwet van 24 december 1993 bepaalt het toepassingsgebied van die wet.

De verkavelaars/ontwikkelaars vallen uiteraard niet onder de publiekrechtelijke instellingen die aldaar worden genoemd.

Er dient enkel te worden onderzocht of zij desgevallend sorteren onder de rechtspersonen, bedoeld in §2, 8°, van bedoeld artikel.

---

[71] Uiteraard slechts in zoverre overgegaan zal worden tot een uitvoering in natura. De overige uitvoeringswijzen (overdracht van gronden, sociale bijdrage) hebben een louter compenserend karakter en kunnen nimmer als een "werk" worden gezien.

[72] HvJ EG 12 juli 2001, C-399/98, Ordine degli architetti delle Province di Milano e Lodi – Scala, www.curia.europa.eu.

[73] HvJ EG 18 januari 2007, C-220/05, Jean Auroux v. gemeente Roanne ; conclusie van AG J. KOKOTT : C-220/05 d.d. 15 juni 2006, www.curia.europa.eu.

[74] Het kan dan bvb. gaan om een vennootschap die inzonderheid is opgericht met het doel om "sociale lasten" (en eventueel "lasten inzake bescheiden wonen") over te nemen van verkavelaars en bouwheren.

Aldaar is sprake van rechtspersonen die cumulatief aan volgende criteria moeten voldoen :

a. De rechtspersoon moet opgericht zijn met het specifieke doel te voorzien in behoeften van algemeen belang die niet van industriële of commerciële aard zijn :

Het Hof van Justitie heeft in het arrest-KORHONEN[75] gesteld dat het weinig waarschijnlijk is dat, indien de organisatie onder normale marktvoorwaarden actief is, winst nastreeft, en de met de uitoefening van haar activiteit verbonden verliezen draagt, de behoeften waarin zij wil voorzien, van andere dan industriële of commerciële aard zijn.

Men kan er aldus geredelijk van uitgaan dat de normale verkavelaar of ontwikkelaar, dewelke zich op de concurrentiële vastgoedmarkt begeeft, niet aan dit criterium voldoet. Het maatschappelijk doel van deze verkavelaar of ontwikkelaar is immers in essentie gericht op het verwezenlijken van winst in een commerciële omgeving.

Iets anders is het geval waarin een vennootschap zou worden opgericht dewelke zich in hoofdzaak of uitsluitend tot doel stelt om de "sociale lasten" die aan stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen worden verbonden, op een geconcerteerde manier van de verkavelaars of ontwikkelaars over te nemen en uit te (laten) voeren. In dat geval is het doel van deze specifieke vennootschap immers zeker gericht op de invulling van behoeften van algemeen belang, m.n. de invulling van de nood aan sociale huisvesting.

b. De rechtspersoon wordt gekenmerkt door een bijzondere overheidsinvloed, i.e. een nauwe afhankelijkheid en verbondenheid met de overheid. Deze voorwaarde omvat drie niet-cumulatieve criteria die, volgens de bewoordingen van het Hof van Justitie, een nauwe afhankelijkheid ten aanzien van de overheid weerspiegelen :

i. ofwel worden de werkzaamheden in hoofdzaak gefinancierd door aanbestedende overheden :

Aan het criterium van de meerderheidsdeelname in de financiering is voldaan vanaf het ogenblik dat meer dan de helft van de financiële middelen van de instelling ter beschikking is gesteld door één of meerdere van de overheden die aan de Overheidsopdrachtenwet onderworpen zijn[76].

In casu is aan dit criterium dus kennelijk niet voldaan. Het gros van de financiële middelen van de private verkavelaars/ontwikkelaars is niet afkomstig van enige overheid.

ii. ofwel is het beheer onderworpen aan toezicht van die overheden :

Het criterium betreffende het toezicht op het beheer door de overheden of instellingen, heeft het Hof van Justitie nader kunnen toelichten in het arrest van 27 februari 2003. Het Hof was van oordeel dat een loutere controle achteraf niet volstaat om aan het criterium van toezicht op het beheer te voldoen. Er is daarentegen wel sprake van een dergelijke controle wanneer de overheid één of meer commissarissen aanwijst bij de betrokken instellingen of wanneer iedere andere maatregel kan beschouwd worden als een bewijs voor de nauwe afhankelijkheid ten aanzien van de overheid[77].

Ook aan dít criterium niet voldaan. De werking van de private verkavelaar/ontwikkelaar is niet onderhevig aan enig beheerstoezicht. Wél is, in zoverre het gaat om de ontwikkeling van een sociaal woonaanbod, sprake van een beperkt toezicht op de overeenstemming van het afgeleverde product met de normen die gelden in hoofde van sociale huisvestingsmaatschappijen (hetgeen leidt tot een VMSW-attestering). Dergelijke controle is echter een "product"-controle, en geen proces- of beheerscontrole op de activiteiten van de verkavelaar/ontwikkelaar.

iii. ofwel zijn de leden van de directie, van de raad van bestuur of van de raad van toezicht voor meer dan de helft door die overheden aangewezen.

Uiteraard is in casu aan dít criterium niet voldaan.

---

[75] H.v.J., 22 mei 2003, zaak C-18/01, Riitta Korhonen e.a. t./Varkauden Taitotalo Oy.
[76] C. DE KONINCK en P. FLAMEY, Overheidsopdrachten, Antwerpen, Maklu, 2007, 37.
[77] C. DE KONINCK en P. FLAMEY, Overheidsopdrachten, Antwerpen, Maklu, 2007, 38.

- 10 - Wat betreft de nauwe afhankelijkheid of verbondenheid ten aanzien van de aanbestedende overheid zegt de Beknopte leidraad bij de toepassing van de wet van 24 december 1993 en haar uitvoeringsbesluiten van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap (mei 1997) nog het volgende :

> *"Men moet zich hoeden voor een verregaande interpretatie van deze wettekst. De tekst vindt zijn Europese oorsprong in de betrachting te beletten dat rechtspersonen die op initiatief van de overheid in het leven worden geroepen of feitelijk door personen uit de overheid worden gestuurd, niet aan de wet op de overheidsopdrachten zouden onderworpen zijn, omdat ze een privaatrechtelijke rechtsvorm hebben aangenomen. Dit heeft niet noodzakelijk voor gevolg dat bv. iedere VZW die werkzaam is in een sector die het algemeen belang raakt – en hiervoor via subsidiëring wordt aangemoedigd – vanaf nu voor al haar opdrachten aan de wet onderworpen zou zijn.*
> *De rechtspersonen moeten opgericht zijn met het specifieke doel te voorzien in een behoefte van algemeen belang. Dat veronderstelt toch een zekere feitelijke verbondenheid met de overheid die meent dat de oprichting van een bepaalde rechtspersoon kan bijdragen tot het algemeen belang.*
> *(…) Een rechtspersoon verkrijgt m.a.w. niet automatisch de status "opgericht met een specifieke doelstelling van algemeen belang" door het feit dat ze op een bepaald ogenblik subsidies ontvangt van de overheid, daar waar dit voorheen niet het geval was.*
>
> *Er zijn nog andere argumenten die pleiten voor deze interpretatie :*
> *- De richtlijnen hebben het wel degelijk over publiekrechtelijke rechtspersonen i.p.v. privaatrechtelijke rechtspersonen.*
> *(…)*
> *- Het zou contradictorisch zijn een apart artikel in de wet op te nemen dat stelt dat privaatrechtelijke personen enkel voor bepaalde gesubsidieerde opdrachten zijn onderworpen aan de wet, indien ze automatisch voor alle opdrachten aan de wet op de overheidsopdrachten onderworpen zouden zijn.".*

Inderdaad bepaalt §4 van het bedoelde artikel 4 van de Overheidsopdrachtenwet dat de wet bij koninklijk besluit toepasselijk kan worden gemaakt op de opdrachten voor aanneming van werken, leveringen of diensten gegund door privaatrechtelijke personen die daartoe overheidssubsidies genieten.

Voor wat betreft de aanneming van werken moet worden verwezen naar artikel 1, §2, en artikel 11 van het KB van 8 januari 1996. De Overheidsopdrachtenwetgeving is slechts van toepassing op privaatrechtelijke personen voorzover :

a) de opdracht rechtstreeks voor meer dan 50% wordt gesubsidieerd door aanbestedende overheden, én
b) de werken betrekking hebben op werkzaamheden in klasse 50, groep 502 van de nomenclatuur bedoeld in bijlage 1 van de Overheidsopdrachtenwet (het gaat om water-, spoor- en wegenbouw / cultuurtechnische werken) of betrekking hebben op bouwwerken voor ziekenhuizen, inrichtingen voor sportbeoefening, recreatie en vrijetijdsbesteding, schoolgebouwen andere dan universiteitsgebouwen en op gebouwen met een administratieve bestemming, én
c) het geraamde bedrag van de opdracht gelijk is aan of groter dan 5.278.000 euro (excl. BTW) voor opdrachten die onderworpen zijn aan de Europese bekendmaking, dan wel 135.000 euro (excl. BTW) voor opdrachten die niet onderworpen zijn aan de Europese bekendmaking.

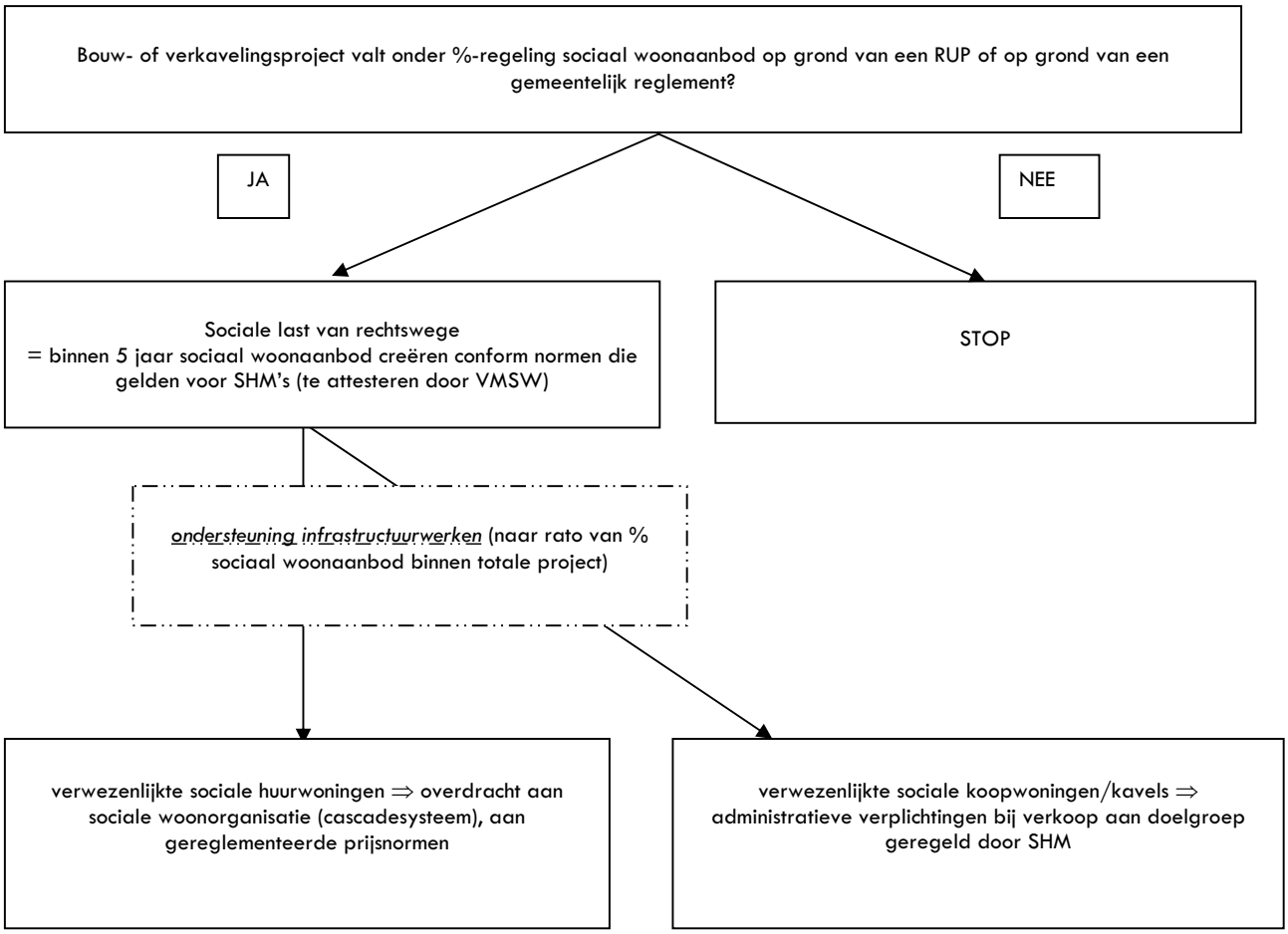
De uitvoering van sociale lasten komt dus vooralsnog ook niet voor in de activiteiten die zijn bedoeld in het KB van 8 januari 1996.

- 11 - De hiervoor ontwikkelde redenering werd bevestigd in het advies van de Afdeling Wetgeving van de Raad van State (p. 15 – 16).

Verhouding met de beginselen inzake staatssteun

- 12 - De verzoenbaarheid van de beperkte compensaties van private maatschappijen bij de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod in het kader van een sociale last met de Europese regelgeving inzake staatssteun kan als volgt worden onderbouwd.

Vooraleer tot een onderzoek over te gaan, verdient het aanbeveling het model van de sociale last nog eens schematisch in herinnering te brengen.



- 13 - De creatie van sociale woongelegenheid is door de Europese Commissie uitdrukkelijk geduid als een dienst van algemeen economisch belang" (DAEB). Een DAEB onderscheidt zich van reguliere economische activiteiten omdat er een publiek (algemeen) belang mee gemoeid is waarin door de markt niet, onvoldoende of op onjuiste wijze is voorzien. Kort gezegd : een DAEB zou niet of op voor de overheid onbevredigende wijze worden uitgevoerd als de overheid niet zou ingrijpen ("marktfalen").

De beslissing of een activiteit van algemeen belang wordt geacht, ligt bij de overheid in kwestie. Die beslissing moet niet worden aangemeld bij de Europese Commissie[78].

Het is echter ten zeerste relevant dat de Europese Commissie heeft verklaard dat het voorzien in sociale woongelegenheden zeker als een DAEB mag worden beschouwd, zulks in de Beschikking N 89/2004 "Housing Financing Agency".

In casu kan perfect bij die beschikking worden aangesloten. De "sociale verplichting" in de schoot van een sociale last bestaat immers in de creatie van :

a) sociale huurwoningen, die overgenomen moeten worden door een sociale woonorganisatie, overeenkomstig gereglementeerde transactienormen, vastgelegd krachtens de Vlaamse Wooncode
b) sociale koopwoningen of kavels, die middels een SHM aangeboden worden aan woonbehoeftigen ; deze doelgroep wordt krachtens de Vlaamse Wooncode afgebakend middels strikte inkomensgrenzen en voorwaarden (thans artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode).

De creatie van sociale huisvesting gebeurt binnen het Vlaamse "vangnetmodel" ; dit model *"heeft als kenmerken het verzekeren van de toegang van de zwakste groepen én de betaalbaarheid van het wonen"* [79].

Het gaat dus ook hier om de creatie van een sociaal aanbod voor woonbehoeftigen in de zin van de Vlaamse Wooncode, hetgeen uiteraard inhoudt dat sprake is van kwetsbare groepen op de pandenmarkt ; het gaat om groepen die zonder corrigerend optreden veel minder makkelijk via private initiatieven worden bediend.

Terzijde kan ook worden gesteld dat decretaal voldaan wordt aan de voorwaarde van de Europese Transparantierichtlijn van 15 juli 2005, conform dewelke ondernemingen die deels DAEB-activiteiten en deels commerciële activiteiten verrichten, steeds een gescheiden boekhouding moeten voeren.

- 14 - De overheid mag het verrichten van een DAEB in beginsel financieren. Voor de taak die de overheid oplegt, moet de uitvoerder van de DAEB een extra inspanning verrichten, en daarvoor mag ook extra betaald worden.

Er moet echter worden nagegaan of die financiering (of andere ondersteuning) al dan niet een vorm van staatssteun uitmaakt.

Als de financiering voldoet aan de criteria van het ALTMARK-arrest van het Hof van Justitie[80], dan is er geen sprake van staatssteun, en moet de financieringsmaatregel niet bij de Commissie worden aangemeld.

In het ALTMARK-arrest stelt het Hof dat de financiële compensatie door de overheid ten behoeve van een onderneming belast met een DAEB geen staatssteun is in de zin van artikel 87, eerste lid, van het EG-Verdrag, wanneer die toelage beperkt blijft tot een compensatie van de meerkosten die de onderneming maakt voor de openbaredienstverplichtingen. In dat geval is er immers geen voordeel voor de onderneming waardoor zij ten opzichte van haar concurrenten op de gemeenschappelijke markt in een gunstiger positie geplaatst wordt.

Om te zorgen dat de steun inderdaad beperkt blijft tot compensatie van de DAEB, heeft het Hof vier cumulatieve eisen gesteld.

---

[78] Zulks zou indruisen tegen de huidige verdragssystematiek en het subsidiariteitsprincipe. Daarbij is dergelijke aanmelding ook niet nodig : er zijn momenteel voldoende instrumenten om oneerlijke concurrentie te voorkomen.
[79] P. VAN DAMME, "Een institutioneel kader en recente beleidsopties", in P. DE SMEDT, B. HUBEAU en E. JANSSENS, Omzien in verwondering. Terugblik op tien jaar Vlaamse Wooncode, Brugge, Die Keure, 2007, 53.
[80] HvJEG, 24 juli 2003, zaak C-280/00, Jur. 2003, p. I-07747.

Ten eerste. De begunstigde onderneming moet daadwerkelijk belast zijn met de uitvoering van openbaredienstverplichtingen en die verplichtingen moeten duidelijk zijn afgebakend.

De "sociale verplichting" vloeit in casu voort uit een door een bevoegde autoriteit vastgesteld "sociaal percentage" en wordt opgelegd in het kader van het "vergunningenprerogatief" van de overheid. De ruimte waarbinnen het percentage wordt bepaald, wordt vooraf vastgesteld bij dit decreet. Het normenstelsel waaraan het sociaal woonaanbod dient te voldoen, wordt omschreven in reglementering, opgesteld krachtens de Vlaamse Wooncode. De verplichtingen worden opgelegd bij wijze van een sociale last, verbonden aan een vergunning van overheidswege. De uitvoering van die sociale last wordt gebonden aan een decretaal afgebakend tijdskader.

De private actor die een sociale last uitvoert, is gebonden door de normeringen die krachtens de Vlaamse Wooncode worden vastgesteld en aan het toezicht in de zin van artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode. De aanbieding van het gecreëerde aanbod aan het publiek geschiedt via gereglementeerde processen (verplichte overdracht van sociale huurwoningen, verplichte tussenkomst van sociale huisvestingsmaatschappij bij verkoop sociale koopwoningen en kavels,…).

Deze elementen onderbouwen dat sprake is van een officiële omschrijving van de DAEB én van een officiële toewijzing van de DAEB.

Ten tweede. De criteria op basis waarvan de compensatie wordt berekend, moeten vooraf op objectieve en doorzichtige wijze zijn vastgesteld.

De steunmaatregelen die worden verleend aan de private actor (compensatie voor infrastructuurwerken, verlaagde registratierechten, verlaagde BTW[81]) zijn in beginsel identiek aan de sterk gereglementeerde ondersteuning van sociale huisvestingsmaatschappijen. De steunverlening geldt slechts naar rato van het "sociaal aandeel" binnen het volledige verkavelings- of bouwproject.

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

Ten derde. De compensatie mag niet hoger zijn dan nodig is om de kosten van de uitvoering van openbaredienstverplichtingen geheel of gedeeltelijk te dekken, rekening houdend met de opbrengsten alsmede met een redelijke winst uit de uitvoering van die verplichtingen.

De compensatie voor infrastructuurwerken, de verlaagde registratierechten en het verlaagde BTW-tarief zijn uiteraard niet kostendekkend.

In zoverre er sprake is van een overnamegarantie (sociale huurwoningen) wordt voorzien in een limitering van het aankoopbedrag via de verwijzing naar de subsidiabele prijsplafonds, vermeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten. Op die manier wordt overcompensatie uitgesloten. Dat betekent kennelijk dat nooit méér steun kan worden verkregen dan nodig voor de uitvoering van de openbaredienstverplichtingen.

[81] In zoverre men deze maatregelen als compensatoir kan beschouwen ; de facto gaat het om maatregelen die de prijs die aan de woonbehoeftige wordt aangerekend moeten kunnen drukken.

Ten vierde. Wanneer de met de uitvoering van openbaredienstverplichtingen te belasten onderneming in een concreet geval niet wordt gekozen in het kader van een openbare aanbesteding, moet de noodzakelijke compensatie worden vastgesteld aan de hand van de kosten die een gemiddelde, goed beheerde onderneming, belast met een openbaredienstverplichting, zou hebben gemaakt om deze verplichtingen uit te voeren, rekening houdend met de opbrengsten alsmede met een redelijke winst uit de uitoefening van deze verplichtingen.

Het ALTMARK-arrest verplicht in beginsel niet tot aanbesteden. De hoogte van de compensatie kan ook worden vastgesteld door middel van een zogenaamde benchmark, een vergelijking met andere efficiënte ondernemingen.

Deze "efficiencyvoorwaarde" wil vermijden dat een kostengerelateerde compensatie wordt gegeven aan een onderneming, die zeer inefficiënt werkt. De overheid mag geen inefficiency in de markt in stand houden. Daarom dient als benchmark een gemiddelde, goed beheerde onderneming gebruikt te worden, eventueel uit een vergelijkbare sector.

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

- 15 - Gesteld dat de ontwerpregeling niet zou voldoen aan alle ALTMARK-criteria (quod non!), dan nog is er geen sprake van een meldingsplicht bij de Europese Commissie, in zoverre de steun onder de Vrijstellingsbeschikking voor DAEB valt[82].

In de preambule bij deze beschikking stelt de Commissie :

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

Inderdaad bepaalt de beschikking dat compensaties voor sociale woningbouw niet moeten worden aangemeld, ongeacht de omvang van de financiering.

De overheden dienen wel regelmatig, in ieder geval jaarlijks, te toetsen of de sociale huisvestingsactoren geen overcompensatie ontvangen.

Om de drie jaar (en voor het eerst uiterlijk op 19 december 2008) dienen de Europese lidstaten bij de Commissie een periodiek verslag in te dienen over de tenuitvoerlegging van de Vrijstellingsbeschikking. Artikel 8 van de beschikking bepaalt dat het verslag het volgende dient te omvatten : *"een gedetailleerde beschrijving van de toepassingsvoorwaarden in alle sectoren, met inbegrip van de sectoren sociale huisvesting en ziekenhuizen"*.

De toepassing van dit ontwerpdecreet zal veiligheidshalve best in die rapportering worden geïntegreerd.

- 16 - De hiervoor ontwikkelde redenering werd bevestigd in het advies van de Afdeling Wetgeving van de Raad van State (p. 4 – 7).

---

[82] Vrijstellingsbeschikking 2005/842 EG van de Commissie, http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/site/nl/oj/2005/l_312/l_31220051129nl00670073.pdf.

B. Lasten m.h.o. de realisatie van een bescheiden woonaanbod

134. De figuur van de last wordt ook bij het bescheiden woonaanbod aangewend.

Indien een verkavelings- of bouwproject sorteert onder de decretale normering op het vlak van het bescheiden woonaanbod, of onder een uitvoeringsplan waarin normen inzake bescheiden wonen zijn opgenomen, krijgen verkavelaars of bouwheren een keuzemogelijkheid.

Ofwel brengen zij een bepaald aantal bescheiden woongelegenheden tot ontwikkeling, ofwel verkopen zij het daartoe benodigde terrein aan een sociale woonactor (of een publieke actor die op grond van de Vlaamse Wooncode kan optreden).

Indien zij ervoor opteren om zélf het aanbod te verwezenlijken, ontstaat een effectieve realiseringsverbintenis.

Indien die verbintenis niet wordt nageleefd, kan en moet de overheid uiteraard optreden.

Indien het bescheiden woonaanbod niet is gerealiseerd binnen acht jaar na het afleveren van de verkavelingsvergunning, kan de gemeente m.n. gebruik maken van een "aankooprecht" (uit te oefenen binnen de drie jaar[83]). Dit aankooprecht wordt juridisch vormgegeven middels een aankoopoptie, die *ab initio* (vooraleer de vergunning uitvoerbaar wordt) moet worden vastgelegd.

Om speculatie tegen te gaan wordt bepaald dat het aankooprecht uitgeoefend wordt aan een verkoopprijs die gelijk is aan de venale waarde op het ogenblik van het afleveren van de verkavelingsvergunning.

135. De Raad van State heeft kritisch opgemerkt dat het aan de Raad overgemaakte ontwerp ten aanzien van lasten inzake bescheiden wonen minder opties omvatte dan bij sociale woningbouw : de last inzake bescheiden wonen kon in de initiële ontwerpteksten immers niet via het storten van een bijdrage vervuld worden (p. 14).

Op grond van dat advies is een bijdragemogelijkheid uitgetekend in artikel 4.2.8. Aangezien het bescheiden wonen nauw samenhangt met het begrip "goede woning" in de zin van artikel 9 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten, is gestipuleerd dat de bijdrage gelijk is aan het geïndexeerde bedrag van het grondaandeel bij de aankoop van een goede woning (in 2008 : 30.000 euro).

[83] De Raad van State heeft geoordeeld dat dergelijke aankooprecht aan een termijnbeperking moet worden gekoppeld (p. 14).

C. Verantwoording vanuit het grondrechtencontentieux

136. De "updating" van de figuur van de last betekent een belangrijke innovatieve stap in het huisvestingsbeleid, doordat naast sociale woonorganisaties ook private actoren toegelaten worden op de "markt" van het betaalbaar wonen.

Voor private actoren kan *in globo* alleszins gesproken worden van een grote stap vooruit doordat een nieuw marktsegment aansnijdbaar wordt.

Eén en ander biedt voor deze private actoren daarenboven een aantal voordelen, in de vorm van een overnamegarantie, aan redelijke doch gereglementeerde condities, van verwezenlijkte sociale huurwoningen en infrastructuursubsidiëring. De inbedding van sociale of bescheiden woningen of kavels in private projectontwikkeling zal veelal bijdragen tot een grotere maatschappelijke gedragenheid van deze projecten.

Uiteraard komt de vernieuwde lastenregeling zeer zeker ook de maatschappij en inzonderheid de woonbehoeftigen ten goede, doordat deze overeenkomsten tot een versnelde realisatie van bijkomende betaalbare woningen zullen leiden. De sociale last kan inderdaad goed worden ingepast in economische ("public choice") en bestuurlijke modellen (netwerktheorieën) conform dewelke een adequate, gezonde en concurrentiële mix van overheidsdiensten, agentschappen en actoren bij de uitvoering van specifieke takenpakketten en dienstverlenende activiteiten de voorkeur verdient.

137. Niettegenstaande de inherente voordelen van het lastenstelsel, kan niet worden ontkend dat dit model op een aantal punten kan ingrijpen in de "property rights" (de economische term die zowel het recht op gebruik van een zaak, het recht op vruchtgebruik als het recht om de vorm of de inhoud van een zaak te veranderen of te verhandelen omsluit) van de projectontwikkelaar. In het bijzonder spelen hier twee elementen, met name het feit dat het te vergunnen project een betaalbaar woonaanbod móet omvatten, en het feit dat dit betaalbaar woonaanbod aan bepaalde prijsmechanismen onderworpen wordt (sociale huurwoningen worden aan sociale woonorganisaties overgedragen aan schattingsprijs, sociale koopwoningen en kavels worden op de markt gebracht aan de gebruikelijke prijsvoorwaarden).

138. Een motivering en onderbouwing van het bovenstaande vloeit eerst en vooral voort uit het bouwrecht, nu de last verbonden is aan de afgifte van een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning.

D. LINDEMANS en J. BLANCKE schrijven, refererend aan het arrest-STOUTHUYZEN van de Raad van State (nr. 33.357, 9 november 1989) :

> *"Meer in het algemeen kan gesteld worden dat de [vergunningverlenende] overheid, zonder zich uit te spreken over de vraag of de aanvrager een subjectief recht op bouwen op de betrokken grond bezit, zich mag uitspreken over de wijze van uitoefenen van dit recht en de vraag of deze wijze van uitvoering verenigbaar is met het openbaar belang waarvan de behartiging haar is toevertrouwd"* [84].

[84] De bouw- en de verkavelingsvergunning in het Vlaamse Gewest, Heule, UGA, 17.

Inderdaad laat het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens plaats voor eigendomsbeperkingen die noodzakelijk zijn voor een goede ruimtelijke ordening in ruime zin, waarbij een ruime beoordelingsruimte wordt gelaten aan de overheden[85].

In dat verband komt het aan de vergunningverlenende overheid toe om lasten of voorwaarden te verbinden aan stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen. Lasten kunnen zelfs een gratis grondafstand inhouden, zonder dat sprake is van een onteigening[86]. De rechtsleer verdedigt daarbij ondermeer dat de gemeente haar bevoegdheid in verband met de uitrusting van verkavelingen mag hanteren om een verkavelingsbeleid te voeren dat past in haar visie op de ruimtelijke én demografische ontwikkeling van de gemeente[87].

Wanneer nu geoordeeld wordt dat het ruimtelijk-demografisch beleid dient in te spelen op de (in de literatuur grondig onderbouwde) noodzaak aan een extra inspanning op het vlak van het sociaal woonbeleid[88], dan kan de koppeling tussen vergunningverlening en het opnemen van bepaalde maatschappelijke lasten in het kader van betaalbaar wonen vanuit beleidsmatig en mensenrechtelijk oogpunt verantwoord worden. Daarbij moet zeker worden vertrokken vanuit de gedachte dat de vergunning noch min noch meer een begunstigende maatregel uitmaakt.

139. Men zal in dat kader ook acht slaan op de tweede paragraaf van artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens ; die bepaling stelt de overheid in staat om die wetten toe te passen, welke zij noodzakelijk oordeelt om toezicht uit te oefenen op het gebruik van eigendom onder bepaalde voorwaarden (eigendomsreglementering). In de rechtspraak van het Europees Hof is zoals gesteld een vrij ruime invulling gegeven aan de term 'gebruiksmaatregel' ; eigendomscontrolemaatregelen kunnen zeer zeker zelfs een positieve verplichting impliceren van privépersonen[89].

In de Straatsburgse rechtspraak – het werd boven reeds gesteld – zijn inzonderheid redelijke en proportionele inmengingen of beperkingen in het eigendomsrecht toegestaan wanneer dit het algemene huisvestingsbeleid ten goede komt[90].

In het arrest-MOTAIS DE NARBONNE oordeelde het Europees Hof bijvoorbeeld dat eigendomsbeperkingen die verband houden met het grondbeleid en met de toepassing van een sociaal beleid (*in casu* de aanleg van een reserve aan bouwgrond voor sociale woningen), een rechtmatig doel van algemeen belang nastreven[91]. In het arrest-ZUBANI werden eigendomsbeperkingen in het kader van de constructie van sociale woningen eveneens principieel aanvaardbaar geacht[92].

---

[85] O.a. EHRM, 29 november 1991, PINE VALLEY DEVELOPMENTS Ltd e.a., Serie A, Vol. 222.
[86] R.v.St., BRAUN DE TER MEEREN, nr. 12.061, 14 november 1966.
[87] D. ERREYGERS, "Artikel 56, §1, 2°, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening : het besluit van de gemeenteraad over de zaak van de wegen. Mag de gemeenteraad een verkavelingsbeleid voeren?", TROS 1999, 9 e.v.
[88] Zie o.a. "§4. Uitdagingen toekomstig woonbeleid" in P. VAN DAMME, "Een institutioneel kader en recente beleidsopties", in P. DE SMEDT, B. HUBEAU en E. JANSSENS (eds.), Omzien in verwondering. Terugblik op tien jaar Vlaamse Wooncode, Brugge, Die Keure, 2007, 51 e.v. en "Hoofdstuk 6. Conclusies en aanbevelingen" in S. WINTERS en A. MARCHAL, Op zoek naar huurwoningen, Leuven, HIVA, 2004, 145 e.v.
[89] Zie o.a. EHRM, CHASSAGNOU, 22 september 1994, Serie A, Vol. 296-A, § 39.
[90] O.a. E.H.R.M., MELLACHER, 19 december 1989, Serie A, Vol. 169.
[91] EHRM, MOTAIS DE NARBONNE, 2 juli 2002, TROS 2003, afl. 30, 103, noot F. JUDO.
[92] EHRM, ZUBANI, 7 augustus 1996, Receuil/Reports 1996, § 45.

140. Nu de last zo min als mogelijk ingrijpt op het private eigendomsrecht, en de facto een prijs vormt voor de belangen die bij de vergunning betrokken zijn, kan deze figuur binnen voormeld contentieux worden ingebed.

141. Deze lezing werd in belangrijke mate bevestigd door het advies van de Afdeling Wetgeving van de Raad van State (p. 10 – 14).

II.3.4.4. Indicatieve streefprijzen

142. Overheidsinterventie op de grond- en pandenmarkt is gerechtvaardigd wanneer zulks noodzakelijk is om kwetsbare doelgroepen gelijke kansen te bieden om vrij aan die markt te participeren.

In dat kader dient te worden gesteld dat tussen de doelgroepen voor het bescheiden woonaanbod en de verstrekkers daarvan een belangrijke *informatiekloof* bestaat.

Die kloof kan worden gedicht door vanuit de overheid een systeem uit te werken van *indicatieve streefprijzen,* verbonden aan (typologieën van) het bescheiden woonaanbod (artikel 4.2.9). Zij worden opgesteld in het kader van een meer transparante woonmarkt ; zij zijn evenwel niet bindend (d.w.z. dat zij noch via overeenkomsten noch via overheidsoptreden afdwingbaar kunnen worden gemaakt ; zie daarover het volgende randnr.).

De indicatieve streefprijzen worden vastgesteld na een marktconsultatie in het kader van de op- en uitbouw van de kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen *(infra)*.

143. Bevoegdheidstechnisch kan worden verwezen naar het zgn. "Kamerdecreet" (decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, B.S. 7 maart 1997). Ook dat decreet hanteert het instrument van de richtprijzen.

Volgens het Grondwettelijk Hof doen zulke richtprijzen, die niet meer zijn dan de uitdrukking van een waardeschatting door de overheid en die de betrokken partijen in hun contractsluiting niet binden, echter geen afbreuk aan het algemeen normatief kader van de economische monetaire unie, zoals dat door of krachtens de wet is vastgesteld. Evenmin wordt daarmee het aan de federale overheid voorbehouden terrein van het prijsbeleid betreden, omdat de richtprijs de partijen niet bindt en derhalve niet het karakter van een dwangmaatregel van prijsbeleid heeft[93].

[93] Grondwettelijk Hof, nr. 73/98, 17 juni 1998, R.W. 1998-99, 562, noot B. HUBEAU.

II.3.4.4. Aandacht voor flexibiliteit en subsidiariteit

144. In sommige van de ingewonnen adviezen wordt kritiek geuit op de "top-down"-benadering waardoor voorliggende ontwerpmodellen gekenmerkt zouden worden.

Evenwel kan worden gesteld dat bij de voorbereidende werkzaamheden in het kader van de ontwerpregelgeving aandacht is besteed aan een afdoende evenwicht tussen duidelijke en transparante centrale normen versus flexibele lokale mogelijkheden.

Het is in dat licht van belang om expliciet te benadrukken dat de sociale lasten en de lasten inzake bescheiden wonen in beginsel opgelegd worden door de gemeenten, de regisseurs van het lokale woonbeleid. Zij vervullen aldus een cruciale aansturingsrol bij het operationaliseren en uitvoeren van het normenstelsel op het vlak van het betaalbaar wonen.

In de opeenvolgende tekstversies is zo goed als mogelijk gestreefd naar het vervangen van de initieel uitgewerkte "ternaire systemen" van decretale bepalingen, gewestelijke uitvoeringsbesluiten en gemeentelijke normen door een binair systeem van decretale basisbeginselen en gemeentelijke reglementaire bepalingen c.q. uitvoeringshandelingen. Een mooi voorbeeld daarvan is het wegschrijven van de initieel geplande gewestelijke reglementen c.q. verordeningen op het vlak van de percentages "sociaal/bescheiden wonen" die aan grote verkavelings- of bouwprojecten moeten worden verbonden.

II.3.4.5. Flankerende maatregelen

II.3.4.5.1. Vlottere aansnijdbaarheid van woonuitbreidingsgebieden

145. Eerder werd gesteld dat het bestaande aanbod in de woongebieden, zoals momenteel voorzien in de gewestplannen en de ruimtelijke uitvoeringsplannen, volstaat om de globale woonbehoefte op ten minste de korte termijn op te vangen.

Dat neemt niet weg dat bepaalde deficiënties en onzekerheden moeten worden weggewerkt, inzonderheid wat betreft de woonuitbreidingsgebieden.

146. Het Inrichtingsbesluit van 28 december 1972 (artikel 5.1.1.) stelt :

> *"De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval ofwel de overheid geen besluit tot vaststelling van de uitgaven voor de voorziening heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor".*

De woonuitbreidingsgebieden zijn dus reservezones van het woongebied. Dit betekent dat een aanvraag voor een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning in zo'n gebied normaal gesproken zal worden geweigerd en de bebouwing van het woonuitbreidingsgebied niet mogelijk is.

147. Op deze algemene regel bestaan echter een aantal belangrijke uitzonderingen :

a. De aanvraag betreft een aanvraag voor groepswoningbouw.

Het oprichten van individuele woningen is uitgesloten in woonuitbreidingsgebied. Met deze bepaling wordt niet bedoeld dat het moet gaan om gesloten bebouwingen, maar wel om het tegelijk en gemeenschappelijk oprichten van woningen. Dit gebeurt meestal door de overheid of een sociale huisvestingsmaatschappij. Een aanwijzing dat het gaat om groepswoningbouw is het feit of de ontwikkeling van een gebied kan gebeuren via een stedenbouwkundige vergunning (en niet noodzakelijk via een aanvraag van een verkavelingsvergunning).

Bij de aanvraag dient een plan voorgelegd te worden waarop de wegstructuur en de aanleg van de woonwijk met inbegrip van gemeenschappelijke ruimten is weergegeven. Een memorie van toelichting waarin het bebouwingsprogramma en de opvatting van de wijk wordt uiteengezet dient bij de aanvraag te worden gevoegd[94].

---

[94] Omzendbrief 25 januari 2002 en 25 oktober 2002 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

b. De overheid heeft eerder al een BPA of RUP gemaakt.

Indien er in het verleden (voor 2009) al een BPA of ruimtelijk uitvoeringsplan is opgemaakt, gelden de ruimtelijke bestemmingen die het nieuwe bestemmingsplan geeft aan dit gebied. De bevoegde overheid heeft in dat geval al over de ruimtelijke ordening van het gebied beslist. De oorspronkelijke bestemming als woonuitbreidingsgebied is door de opmaak van het plan als het ware "overschreven".

c. Het gaat om een perceel dat gelegen is in woonuitbreidingsgebied, maar grenst aan een voldoende uitgeruste weg.

Bebouwing is dus mogelijk zonder dat de aanleg van wegen of van nutsvoorzieningen nodig is. Deze percelen zijn zonder woonbehoeftestudie, zonder de opmaak van een BPA of ruimtelijk uitvoeringsplan toch te bebouwen of te verkavelen, mits voorafgaandelijk een stedenbouwkundige vergunning en/of verkavelingsvergunning werd afgegeven.

148. Buiten deze gevallen kan een woonuitbreidingsgebied slechts worden aangesneden middels een bestemmingsplan.

Dergelijke bestemmingsplannen mogen echter niet zomaar worden opgemaakt door de lokale overheid. De Vlaamse en provinciale overheid zal pas medewerking aan de opmaak van zo'n plan verlenen, als de behoefte ertoe ook daadwerkelijk is aangetoond. De idee achter deze strenge voorwaarde is dat woonuitbreidingsgebieden wel degelijk reservegebieden zijn[95].

De behoefte kan worden aangetoond aan de hand van :
a) een woonbehoeftestudie en/of het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (bij de beoordeling van deze voorwaarde zal de "Atlas van de woonuitbreidingsgebieden" een hulpmiddel zijn)
b) een gunstig principieel akkoord (van de deputatie).

De aanvraag voor het vermelde principieel akkoord verloopt steeds via de gemeente. Enkel de gemeente kan zo'n aanvraag indienen ; een particulier of projectontwikkelaar kan zelf geen aanvraag indienen.

Het principieel akkoord heeft enkel voor gevolg dat men een klare kijk heeft op het standpunt van de deputatie over de vraag of het vanuit planologisch oogpunt opportuun en wenselijk is een gebied voor woningbouw te ontwikkelen ; na verkrijging van een principieel akkoord is het in beginsel nog steeds nodig om een bestemmingsplan op te maken alvorens daadwerkelijk een stedenbouwkundige of verkavelingsaanvraag kan worden ingediend.

[95] Omzendbrief van 25 oktober 2002 "in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie".

149. Deze regeling wordt thans aangevuld (artikel 7.2.29), vanuit de principes van het Vlaamse Regeerakkoord 2004-'09, dat stipuleert :

> *"De sociale huisvestingsmaatschappijen moeten hun grondreserve in woonuitbreidingsgebied aansnijden. Er is een studie beschikbaar over welke gronden op korte termijn kunnen worden bebouwd. Ze houdt rekening met hun ligging, de watertoets, de afstand tot een woonkern. De aansnijding van deze zones moet kunnen verlopen via een vereenvoudigde en versnelde procedure".*

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

150. Wat sociale woonorganisaties betreft, wordt bepaald dat zij woonuitbreidingsgebieden middels een vergunning kunnen aansnijden, voor zover de betrokken gronden *palen aan woongebied* (gebieden die zijn aangewezen op een plan van aanleg overeenkomstig artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit van 28 december 1972 c.q. de gebieden die door een uitvoeringsplan worden bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen). De gronden mogen ook *niet gelegen zijn in de ruimtelijk kwetsbare overstromingsgebieden* en *niet belast zijn door een bouwverbod in het kader van de decreetgeving op de kustduinen*. Voorts moet het project *in overeenstemming zijn met de regelgeving op de speciale beschermingszones :* zij mogen geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale habitat- of vogelbeschermingszone inhouden, of zij moeten kunnen stoelen op een gemotiveerde afwijking in de zin van artikel 36ter, §5, van het Decreet Natuurbehoud. Uiteraard dienen de loutere inrichtingsaspecten van het woonproject te stroken met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening.

Deze regeling kan worden verantwoord vanuit de elders uiteengezette imminente noden aan extra sociale woningen en kavels, waardoor het vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt weinig verantwoordbaar is om een strikt "reserveringsbeleid" aan te houden.

Enkel dergelijke zwaarwegende sociale nood is van aard om te verantwoorden dat een afwijking wordt toegekend op de regel dat projecten in een woonuitbreidingsgebied getoetst dienen te worden in het licht van het "reserve"-karakter van het gebied.

Meer verregaande afwijkingen zouden op gespannen voet komen te staan met de beginselen inzake een duurzame ruimtelijke ordening, zoals vervat in artikel 4 DRO.

Aldus wordt ook verantwoord waarom voorliggende regeling voorbehouden wordt aan sociale woonorganisaties, waarvan de werking op grond van de Vlaamse Wooncode volledig of quasi exclusief gericht is op de creatie van een sociaal woonaanbod.

151. Wat andere actoren betreft, blijven de huidige ontwikkelingsmogelijkheden conform het Inrichtingsbesluit van 28 december 1972 van kracht.

Ook wordt de figuur van het principieel akkoord versoepeld en versterkt.

Ten eerste wordt bepaald dat *elke aanvrager* de deputatie om het uitbrengen van een principieel akkoord kan verzoeken.

Ten tweede wordt het principieel akkoord gemodelleerd naar de figuur van het planologisch attest :

a) Een vergunning kan worden afgeleverd, eens het akkoord verkregen is.
b) Indien een principieel akkoord werd afgeleverd, is de gemeente verplicht om binnen het jaar een voorontwerp van bestemmingsplan op te maken.

152. De *aansnijdbaarheid via een bestemmingsplan* wordt eveneens duidelijk geregeld. Die planmatige aansnijding is mogelijk in zoverre bij het plan een toelichtingsnota wordt gevoegd waarin de aansnijding wordt geduid in het licht van een gemeentelijke beleidsvisie (desgevallend opgenomen in het gemeentelijk structuurplan). Die beleidsvisie dient te bestaan uit een prioriteitenbepaling en een fasering met betrekking tot het ontwikkelen van de bijkomende ruimte voor woningbouw.

II.3.4.5.2. Streekgebonden aspecten van het huisvestingsmodel

153. Het is een vaststaand feit dat de hoge grondprijs op sommige plaatsen in Vlaanderen aanleiding geeft tot sociale verdringing. Dat wil zeggen dat minder kapitaalkrachtige bevolkingsgroepen uit de markt worden geprijsd door de intrede van financieel sterkere bevolkingsgroepen uit andere gemeenten. De minder kapitaalkrachtige bevolkingsgroepen zijn niet alleen de sociaal zwakken maar ook vaak jonge gezinnen of alleenstaanden die veel uitgaven hebben, maar nog niet in staat zijn om voldoende kapitaal aan te leggen. Op die wijze worden heel wat mensen gedwongen naar goedkopere zones te trekken, waar ze op hun beurt weer druk uitoefenen op de lokale bevolking en op die manier een nieuwe sociale verdringing creëren. Dit proces zal omwille van ruimtelijk-economische wetmatigheden (biedrente), niet tot een egalisering van de bouwprijzen in Vlaanderen leiden.

154. Een hoge grondprijs gaat bijna altijd samen met een hoge migratiedruk. Beide zijn een uiting van een felle druk op woon- en bouwmarkt.

De interne migratiedruk (de som van de gemeenteoverschrijdende verhuisbewegingen binnen België) is volgens de gegevens van APS (administratie Planning & Statistiek) zeer groot in de rand van de grootstedelijke agglomeraties (Gent, Antwerpen en Brussel). Dit is het meest uitgesproken in de Vlaamse rand rond Brussel en ten zuiden van Leuven. Opmerkelijk is dat ook in de kustgemeenten deze migratiedruk groot is. Hier kan deze evolutie in belangrijke mate worden verklaard door op rust gestelde burgers die naar de kust trekken en daardoor de jongere gezinnen dreigen te verdringen.

De externe migratiedruk (de som van de buitenlandse in- en uitwijkelingen) is volgens de gegevens van APS zeer hoog in de Vlaams-Brabantse gemeenten en in de Nederlandse grensgemeenten.

155. Die grotere migratie-intensiteit leidt er automatisch toe dat de samenstelling van de bevolking in de getroffen gebieden sneller dan elders in Vlaanderen wijzigt, waardoor het sociale weefsel en de sociale samenhang wordt aangetast. Door een voortdurende sterk wijzigende bevolkingssamenstelling versmalt immers de basis van het gemeenschapsleven in heel wat gemeenten. Het wonen in die gemeenten onder druk verliest daardoor een belangrijke sociale dimensie.

De sociale verdringing is ongewenst wegens de sociale schade (en indirect ook economische schade door het verlies aan informele zorg) die het met zich meebrengt. Het heeft te veel negatieve gevolgen ondermeer op het gemeenschapsleven.

156. In dat kader voorziet het ontwerpdecreet in nuttige maatregelen in *woonuitbreidingsgebieden* (die op 1 januari 2009 nog niet zijn omgezet naar woongebied), opdat de aldaar gerealiseerde/te realiseren bijkomende woongelegenheden voorbehouden zouden worden aan de lokale bevolking (boek 5). Het gaat specifiek om woonuitbreidingsgebieden die gelegen zijn in die gemeenten met een hoge bouwgrondprijs en een hoge migratie-intensiteit. In die gebieden geldt de voorwaarde dat gronden en daarop opgerichte constructies slechts worden overgedragen aan personen die blijkens het oordeel van een provinciale beoordelingscommissie beschikken over een voldoende band met de gemeente ; die voorwaarde geldt ook indien de overgedragen goederen binnen een periode van twintig jaar nogmaals verder worden overgedragen[96][97].

De optie om de maatregel te beperken tot de woonuitbreidingsgebieden is ingegeven door het feit dat dit nog geen woonzones zijn en eigenaars er derhalve vandaag ook geen aanspraak kunnen maken op bouw- of ontwikkelingsrechten. De proportionaliteit van de maatregel blijkt tevens uit het feit dat de woonuitbreidingsgebieden slechts één (relatief klein) deel van de totale woongebieden in Vlaanderen uitmaken ; het gaat in totaal om maximaal 16.000 ha woonuitbreidingsgebied in Vlaanderen ten opzichte van een totaal van meer dan 230.000 ha woongebied in Vlaanderen.

Ook de Afdeling Wetgeving van de Raad van State heeft de proportionaliteit van de maatregel, en, ruimer, de verenigbaarheid van de maatregel met internationaalrechtelijke grondregelen, aangenomen (p. 25 – 30).

157. De vereiste band met de gemeente wordt bovendien voldoende ruim ingevuld. De criteria hebben niet enkel betrekking op *wonen of werken* ; er is ook voorzien in een ruime restcategorie waarin zowel *sociale, familiale, economische als maatschappelijke overwegingen* in aanmerking kunnen genomen worden.

Het hanteren van een voorrangsregel op basis van maatschappelijke, economische en sociale binding met de gemeenten bij het beschikbaar stellen van kavels en woningen wordt momenteel trouwens al op beperkte schaal toegepast. Dergelijk systeem bestaat al voor het beschikbaar stellen van woningen binnen een Vlabinvestproject, binnen het toepassingsgebied van het Sociaal Huurbesluit en binnen het provinciale reglement van Vlaams-Brabant ter stimulering van huisvestingsinitiatieven.

---

[96] De voorwaarde werd in eerdere versies verbonden aan de afgifte van een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning. De Raad van State heeft evenwel gesteld dat zulks de indruk wekt dat de verplichting slechts betrekking heeft op de houder van de vergunning. De Raad suggereerde om de verplichting uit kracht van decreet rechtstreeks op te leggen aan al wie in de betrokken gebieden en gedurende de geldingsperiode een woongelegenheid wil overdragen.

[97] Uitzondering : een overdracht aan "beroepsverkopers". Bvb. een verkavelaar dient niet over een bijzondere band met de gemeente te beschikken. De overdracht van verwezenlijkte kavels, valt wél onder de bijzondere overdrachtsvoorwaarde die in dit boek wordt uitgetekend.

158. De Afdeling Wetgeving heeft inderdaad bijzondere aandacht gehecht aan het feit dat "*in de toelichting bij het ontwerp wordt aangegeven dat de woonuitbreidingsgebieden nog geen woonzones zijn en de eigenaars er derhalve vandaag ook geen aanspraak kunnen maken op bouw- of ontwikkelingsrechten. Tevens wordt erop gewezen dat de woonuitbreidingsgebieden slechts een relatief klein deel uitmaken van de totale woongebieden in Vlaanderen. Daarnaast wordt aangestipt dat voorzien is in een restcategorie van maatschappelijke, familiale, sociale of economische elementen die kunnen bijdragen tot de vereiste band waardoor 'de gebondenheid van de provinciale beoordelingscommissies aan het behoorlijk bestuur borg (zal) staan voor de behoorlijkheid en de proportionaliteit van de te maken inschatting en de motivering ervan'.*" (p. 28). Vanuit die aandachtspunten is getracht om een oplossing uit te werken voor de vaststelling dat in de as Halle-Vilvoorde-Asse (die nochtans, zoals gesteld, zeer hoog "scoort" qua migratiegraad en qua grondprijzen) (quasi) geen woonuitbreidingsgebieden meer voorhanden zijn, gelet op de exceptioneel hoge verstedelijking en bebouwingsgraad (waardoor dit gebied zich onderscheidt van de andere gebieden die het voorwerp uitmaken van de regeling).

Er is binnen hogervermelde filosofie gekozen voor een oplossing, die inhoudt dat binnen de gebiedsomschrijving van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse de bijzondere overdrachtsvoorwaarde ook van toepassing is op gronden die enerzijds gelegen zijn in een gemeente die voldoet aan de genoemde migratie- en grondprijscriteria en anderzijds gevat zijn door een planologische afwijking op artikel 8, §2, van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (op voorwaarde dat de voorlopige vaststelling van het plan geschiedt vanaf de inwerkingtreding van dit ontwerpdecreet).

Paragraaf 1 van dat artikel 8 van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse stelt het aantal woonlagen, binnen de in het gewestplan aangeduide grenzen van de stadscentra van Halle, Vilvoorde en Asse, vast op maximum vier. Paragraaf 2 stelt dat elders in het plangebied het aantal woonlagen der woningen ten hoogste twee mag bedragen, waarbij onder de punten 2a en b van het voorschrift afwijkingsmogelijkheden worden opgenomen. Paragraaf 2a van het bijzonder voorschrift van artikel 8 bepaalt dat van de beperking van het aantal woonlagen mag worden afgeweken via een bijzonder plan van aanleg. Paragraaf 2b omvat een tweede afwijkingsmogelijkheid, steunend op de bestaande toestanden in de straat.

De uitbreiding van de bijzondere overdrachtsvoorwaarde betreft enkel de planologische afwijking, vermeld onder paragraaf 2a. Ook ruimtelijke uitvoeringsplannen die artikel 8, §2, (of een eerdere daarop verleende afwijking) in meer gunstige zin "aanpassen" (d.w.z. dat meer woonlagen worden toegelaten dan voorheen het geval was), of die deze regeling in meer gunstige zin "overschrijven", vallen onder het begrip "planologische afwijking" in de zin van artikel 5.3.1, eerste lid, 1° [98].

Er moet worden aangestipt dat de planificerende overheid de bijzondere overdrachtsvoorwaarde kan "wegschrijven", indien zij vaststelt dat in de betrokken gemeente toch voldaan kan worden aan endogene woonbehoeften via de "reguliere" toepassing van de bijzondere overdrachtsvoorwaarde (in woonuitbreidingsgebied).

---

[98] Artikel 201 DRO bepaalt dat de voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen de voorschriften van de plannen van aanleg opheffen, tenzij het ruimtelijk uitvoeringsplan het uitdrukkelijk anders bepaalt. Deze bepaling laat zowel toe om een stedenbouwkundige voorschrift te redigeren dat in de plaats komt van artikel 8 van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (= "overschrijven"), maar ook om het in het gewestplan bestaande voorschriften gedeeltelijk te behouden met de nodige aanpassingen (= "aanpassen").

De uitgetekende regeling sluit aan bij de door de Afdeling Wetgeving van de Raad van State aangehaalde criteria (cfr. de onderlijnde gedeelten in het hierboven aangehaalde citaat) :

a) de bouwrechten op de gronden zijn omwille van de regeling van artikel 8 van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse sterk beperkt ; slechts door een ingreep van overheidswege kunnen zij worden aangewend voor de gewenste bebouwingstypologie
b) de regeling heeft slechts betrekking op gronden waarvoor in de toekomst effectief een afwijking nodig is ; het gaat niet om gronden waarvoor eerder een (minder verregaande) afwijking werd verleend op grond van artikel 8, §2a of §2b, van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse. Zonder dat één en ander exact kan worden gekwantificeerd, laat het zich redelijkerwijs aanzien dat zulks slechts betrekking zal hebben op een beperkt aandeel van de beschikbare gronden. Het beperkt karakter van de regeling mag voorts blijken uit het feit dat de planificerende overheid van de voorwaarde kan afwijken
c) uiteraard blijft ook in het verruimd toepassingsgebied de regeling van kracht conform dewelke "*voorzien is in een restcategorie van maatschappelijke, familiale, sociale of economische elementen die kunnen bijdragen tot de vereiste band waardoor 'de gebondenheid van de provinciale beoordelingscommissies aan het behoorlijk bestuur borg (zal) staan voor de behoorlijkheid en de proportionaliteit van de te maken inschatting en de motivering ervan'*."

159. De voorgestelde maatregel kadert uiteraard in het grondrecht op wonen, als verankerd in artikel 23 van de Grondwet.

De regeling voorkomt dat het recht op wonen in de eigen streek via diverse evoluties teniet wordt gedaan.

In dat verband kan verwezen worden naar de uitspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens in de GILLOW-zaak betreffende het eiland Guernsey[99]. In deze zaak oordeelde het Hof dat "*het toekennen bij het afleveren van woonvergunningen van een zeker voorrecht voor personen die een sterke band hebben met het eiland of er een voor de gemeenschap essentiële functie vervullen*" een legitiem doel nastreeft en dat dergelijk stelsel in een redelijke verhouding tot dat doel kan staan.

[99] EHRM, GILLOW, 24 november 1986, NJB (Ned.) 1987, 57.

Eveneens relevant *in casu* is de beslissing van het Hof in de zaak KÖTTERL and SCHITTILY[100]. In die zaak diende het Hof zich uit te spreken over vastgoedregelgeving in Tirol, conform dewelke vastgoedtransacties en verhuurovereenkomsten, gesloten met personen die niet over de Oostenrijkse nationaliteit beschikken, slechts effecten kunnen sorteren na toestemming door een specifieke vastgoedcommissie. Het Hof oordeelde over deze toch wel zeer verregaande regelgeving als volgt :

> "*(…) even considering the substantive provisions of the 1970 Real Property Transaction Act, the difference in treatment between Austrian nationals and foreigners on acquisition of real property are not discriminatory as the difference in treatment has an objective and reasonable justification, as it pursues a legitimate aim, namely to protect the interests of the local population seeking housing accommodation*" [101].

Het belang van het "wonen in eigen streek" kan aldus specifieke voorrangsregelingen motiveren, uiteraard voor zover zij proportioneel zijn.

160. Men zal opmerken dat de voorgestelde principes aansluiten bij de beginselen als vervat in het voorstel van decreet van de heer Mark Demesmaeker "houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, wat betreft de voorwaarde van een band met de gemeente in het kader van verkavelingsvergunningen in woonuitbreidingsgebieden"[102].

De aldaar gegeven onderbouwing wordt evenzeer in de motivering van de alhier voorgestelde maatregel betrokken.

---

[100] EHRM, 9 januari 2003, nr. 32957/96, http://www.echr.coe.int.

[101] Nl. vert. : "*Zelfs gelet op de substantiële bepalingen van de Vastgoedwet van 1970 komt de onderscheiden behandeling van personen met de Oostenrijkse nationaliteit en andere personen niet als discriminatoir over, nu het gemaakte onderscheid gestoeld is op een objectieve en redelijke onderbouw, doordat het onderscheid een legitiem doel dient, met name de bescherming van de belangen van de lokale woonbehoeftigen*".

[102] Parl. St., Vl. Parl., 2006-'07, 949/1.

II.3.4.5.3. Kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen

161. Opdat alle voorgaande maatregelen hun effect zouden hebben, is het belangrijk dat kansarme groepen de weg vinden naar en gebruik maken van de bestaande voordelen. Zwakke bewonersgroepen hebben nood aan intensieve begeleiding in hun zoektocht naar een geschikte en betaalbare woongelegenheid.

162. De Vlaamse Regering zal daarom de uitbouw regelen van een kruispuntdatabank met transparante informatie over woning-, huur- en grondprijzen, streefprijzen, bijzondere woonvormen, etc. De databank is inzonderheid gericht op het *in kaart brengen van het sociaal en het bescheiden woonaanbod*.

De uitbouw van de kruispuntdatabank wordt gegund aan een instelling of organisatie, die tevens zal instaan voor het beheer van de databank, op grond van een concessieovereenkomst waarin specifieke openbaredienstverplichtingen zijn opgenomen (raadpleegbaarheid in de gemeente, maximale vergoedingen voor de raadpleging van de databank,…).

De beherende instelling of organisatie wordt aangestuurd door een stuurgroep met vertegenwoordigers van de overheid, sociale woonorganisaties en private woonactoren.

De regelgevende basis van één en ander is neergelegd in de artikelen 4.3.1 – 4.3.3.

163. De Afdeling Wetgeving van de Raad van State heeft geoordeeld dat de draagwijdte van de ontwerpbepalingen onduidelijk was, zodanig dat, in het licht van het recht op privacy, niet kon worden nagegaan of de maatregel beantwoordt aan vereisten inzake democratische legitimiteit (p. 14 – 15). De Raad wijst er vooral op dat financiële gegevens over een woning (en dus ook over de bewoners en de eigenaars) onder het toepassingsgebied van het recht op privacy vallen.

Om die reden is de tekst aangescherpt, zodanig dat duidelijkheid ontstaat over :

a) *het doelpubliek :* het gaat om woonbehoeftigen, zodanig dat de kruispuntdatabank gezien kan worden als een maatregel die in het licht van het recht op wonen noodzakelijk is om ook aan de vraagzijde van de woonmarkt voldoende transparante informatie te verschaffen
b) *het doel :* die doelstelling, m.n. de bevordering van een transparante grond- en pandenmarkt, wordt expliciet verankerd
c) *de doelinformatie :*
   - het gaat ten eerste om woongelegenheden (gronden en woningen) die op de markt zijn, wat inhoudt dat de eigenaar een bewuste keuze heeft gemaakt om bepaalde informatie vrij te geven
   - het gaat daarenboven inzonderheid om woonvormen die aangeboden worden door (semi)publieke aanbieders, hetgeen de nood aan de bescherming van de privacy sterk nuanceert
d) *beschermende maatregelen :* in de concessieovereenkomst moeten expliciet technische en organisatorische maatregelen betreffende de eerbieding van de privacy en de bescherming van persoonsgegevens worden opgenomen. Bij het uitwerken van die maatregelen dient best het advies van de Privacycommissie te worden ingewonnen.

II.4. Kapitaalschade ten gevolge van aspecten van het grondbeleid

II.4.1. Vertrekpunt

164. Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen voorziet in de doelstelling dat 38.000 ha extra natuurgebied en 10.000 ha bosgebied zullen worden gerealiseerd.

Om die realisering te versnellen, is het wenselijk dat in een gewestelijke compensatie wordt voorzien voor de kapitaalschade (= geleden door eigenaars) die voortvloeit uit planningsprocessen c.q. beschikkingen houdende het opleggen van een erfdienstbaarheid tot openbaar nut die de economische aanwending van gronden in het kader van hogervermelde doelstelling negatief beïnvloeden. Het gaat om een compensatie voor lasten die hoger zijn dan wat elkeen in het kader van de vrijwaring van de basismilieukwaliteit moet dragen.

In dat licht moet worden gewezen op de rechtsleer, afgeleid uit de rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, conform dewelke milieu-erfdienstbaarheden tot openbaar nut aanleiding dienen te geven tot een schadeloosstelling, indien zij een fair evenwicht tussen de milieudoelstellingen van algemeen nut en het private eigendomsrecht doorbreken[103].

165. Deze specifieke compensatieregeling in agrarisch gebied laat zich mede verklaren op grond van de zeer verscheiden waarden van landbouwgrond (o.a. rekening houdend met de bodemsamenstelling), waardoor slechts een duidelijk beeld kan worden verkregen van de schade op grond van een wetenschappelijk gefundeerde inschatting naar aanleiding van het concrete planologische of beschikkende initiatief.

166. De vergoeding voor gebruikersschade (geleden door pachters e.d.) wordt sectoraal bekeken, nu deze schade inzonderheid voortvloeit uit sectorale gebruiksbeperkingen.

II.4.2. Kapitaalschadecommissies

167. Met het oog op de gegevensaanlevering voor de berekening van de kapitaalschade, wordt voorzien in *vijf provinciale deskundigencommissies*. Deze commissies zijn belast met de opmaak van een kapitaalschaderapport over bestemmingsplannen die aanleiding kunnen geven tot kapitaalschade (artikel 6.1.1). Zij adviseren tevens over waardeverminderingen ten gevolge van sommige beschikkingen waarbij een erfdienstbaarheid tot openbaar nut wordt opgelegd.

De Vlaamse Regering zal de nodige aanwijzingen en richtsnoeren geven voor de werkzaamheden van de commissies, zodanig dat de hiernavolgende regelingen (alleszins de regeling inzake de bestemmingswijziginscompensatie) in zekere mate geforfaitariseerd kunnen worden.

---

[103] Ph. BILLET, "L'indemnisation des servitudes environnementales affectant la propriété foncière privée", in ICREI en CA2E, Les ressources foncières, Brussel, Bruylant, 2007, 49-50.

II.4.3. Bestemmingswijzigingscompensatie

168. De bestemmingswijzigingscompensatie is een compensatie voor kapitaalschade die voortvloeit uit een bestemmingswijziging van "landbouw" naar groene bestemmingen (artikel 6.2.1 – 6.2.14).

Deze compensatie wordt toegekend onder volgende voorwaarden :

a) Het perceel is opgenomen in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van het Agentschap voor Landbouw en Visserij (voorafgaand aan het jaar waarin het bestemmingsplan definitief wordt vastgesteld of aangenomen).
b) Het perceel heeft een oppervlakte van ten minste1/2 hectare of behoort tot een groep van getroffen percelen (van dezelfde eigenaar) met een globale oppervlakte van ten minste ½ hectare.
c) Er is een wijziging van de "grondkleur" : van "landbouw" naar "natuur", "bos", of "overig groen".

169. De compensatie wordt toegekend door de Vlaamse Landmaatschappij (VLM), op aanvraag.

De compensatie bedraagt 80 procent van de op grond van het kapitaalschaderapport berekende waardevermindering. De Vlaamse Regering kan marges en richtsnoeren bepalen voor de raming van deze waardevermindering, waarbij het de bedoeling moet zijn om één en ander zo goed als mogelijk te forfaitariseren.

170. De bestemmingswijzigingscompensatie is een subsidiair gegeven. Dat blijkt uit volgende elementen :

a) Indien na het toekennen van een compensatie een onteigening wordt doorgevoerd, dewelke is gesteund op het betrokken bestemmingsplan, wordt de onteigeningsvergoeding verminderd met het bedrag van de compensatie.
b) Indien de door een compensatie gedekte waardevermindering gecompenseerd wordt door middel van de toepassing van een ander (= geen onteigening) publiekrechtelijk instrument van het grondbeleid, worden lopende betalingen stopgezet en worden reeds betaalde tranches teruggevorderd[104].
c) De compensatie wordt niet verleend indien voor het perceel recent verwervingssubsidies werden toegekend[105].
d) De Vlaamse Regering kan het recht om een compensatie aan te vragen afhankelijk maken van een voorafgaande aanvraag tot ruil van een gelijkwaardige grond bij de Vlaamse Grondenbank.

---

[104] Een louter hypothetisch voorbeeld, betrokken op de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften (die eveneens aan kwestieus subsidiariteitsbeginsel onderhevig is) : Artikel 54 van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud bepaalt dat een schadevergoeding kan worden verkregen ingevolge het bouwverbod, volgend uit een definitieve aanduiding als beschermd duingebied of voor het duingebied belangrijk landbouwgebied. De aanduiding van een beschermd duingebied of van een voor het duingebied belangrijk landbouwgebied gebeurt door de Vlaamse Regering (artikel 52 van de wet van 12 juli 1973). Stel nu dat op grond van art. 6.3.1, derde lid, van het ontwerpdecreet geoordeeld zou worden dat de aanduiding van dergelijk gebied "meer beperkingen op het vlak van de economische aanwending van de grond oplegt dan redelijkerwijs in het algemeen belang en ter vrijwaring van de basismilieukwaliteit geduld moet worden". In dat geval wordt in principe een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften verschuldigd. Indien de eigenaar echter ook een vergoeding vraagt in de zin van artikel 54 van de wet van 12 juli 1973 en deze daadwerkelijk verkrijgt, wordt de reeds betaalde compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften teruggevorderd.

[105] Een praktijkvoorbeeld van dergelijke subsidie is artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 juni 2003 "tot vaststelling van de voorwaarden voor de erkenning van natuurreservaten en van terreinbeherende natuurverenigingen en houdende toekenning van subsidies".

II.4.4. Compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften

171. Indien in agrarisch gebied nieuwe "*overdrukken*" worden aangebracht die tot een substantiële waardevermindering kunnen leiden, kan overeenkomstig de procedure van de bestemmingswijzigingscompensatie een beperkte compensatie worden toegekend door de VLM, onder volgende voorwaarden :

a) Het gaat om een nieuwe overdruk die nieuwe beschermingsvoorschriften inzake inrichting en beheer oplegt.
b) De overdruk komt voor op een decretale of reglementaire lijst. De vooropgestelde overdrukken zijn deze die blijkens een vergelijkend onderzoek[106] een zeer hoog beschermingsniveau van natuurwaarden inhouden en aldus de meest dwingende erfdienstbaarheden tot openbaar nut impliceren :
   - *Ecologisch waardevol agrarisch gebied/valleigebied :* een bestemmingsvoorschrift met een sterke natuurbeschermende rol doordat het specifieke milieu van planten en dieren en de landschappelijke waarde niet mag worden geschaad. Bij toepassing van deze bepaling werden reeds werken stilgelegd in een ruilverkavelingsgebied en ecologisch waardevol gebied.
   - *Overstromingsgebied :* alle handelingen en werken zijn ofwel verboden, ofwel onderworpen aan bijzondere voorwaarden.
   - *Reservaat :* enkel die werken zijn toegestaan dewelke noodzakelijk zijn voor de actieve of passieve bescherming van het gebied. Hier gelden dus nog meer restricties dan in natuurgebieden. Bijvoorbeeld het uitvoeren van afwateringswerken die niet in het goede beheer van het gebied kaderen, kunnen er niet worden toegestaan[107].

De door de Vlaamse Regering aangewezen "overdrukken" zullen eenzelfde hoog beschermingsniveau dienen te betreffen.

172. In specifieke gevallen kan de compensatie ook voortvloeien uit een *beschikking* waarbij in een agrarische zone een erfdienstbaarheid tot openbaar nut[108] wordt opgelegd die meer beperkingen op het vlak van de economische aanwending van de grond inhoudt dan redelijkerwijs in het algemeen belang en ter vrijwaring van de basismilieukwaliteit geduld moet worden. De overheid oordeelt ter zake op grond van het kapitaalschaderapport.

De "fair balance"-terminologie is ontleend aan het leerstuk van de foutloze overheidsaansprakelijkheid uit abnormale burenhinder.

Het Hof van Cassatie heeft in een arrest van 23 mei 1991 heel duidelijk gesteld welke principes moeten worden gehanteerd bij hinder uit bvb. overheidswerken veroorzaakt door een niet-foutieve gedraging : de rechter moet oordelen of de uitvoering van een werk van openbaar nut de burger meer lasten oplegt dan deze in het algemeen belang moet dulden. De norm die gehanteerd wordt om de overlast af te meten, wordt aldus geconcretiseerd in het licht van de ongemakken die iedereen in het algemeen belang moet dulden. Alles wat die grens overschrijdt, geeft aanleiding tot compensatie.

---

[106] Cfr. P. DE SMEDT (ed.), Speciale beschermingszones in Vlaanderen, Brugge, Vanden Broele, 2007, 113-117 en E. DE PUE, L. LAVRYSEN en P. STRIJCKERS, Milieuzakboekje 2008, Mechelen, Kluwer, 2008, 196-209.
[107] R.v.St., v.z.w. De Wielewaal, nr. 73.912, 27 mei 1998, www.raadvst-consetat.be.
[108] Erfdienstbaarheden tot openbaar nut zijn beperkingen die in het algemeen belang aan de uitoefening van het privaat eigendomsrecht zijn gesteld.

Dat contentieux wordt overgeënt naar de voorliggende problematiek. Bij de toetsing aan de gelijkheid van de lasten ter wille van het "algemeen belang" zal in casu inzonderheid gekeken worden naar de lasten die moeten worden gedragen in het kader van de vrijwaring van de basismilieukwaliteit (een verbijzondering van het "algemeen belang"). Onder basismilieukwaliteit dient verwezen te worden naar de beheerseisen die worden gesteld binnen het "hervormd gemeenschappelijk landbouwbeleid" van de Europese Unie. De Mid Term Review van de Europese Unie heeft in dat kader beheerseisen afgeleid uit 19 Europese verordeningen en richtlijnen, onder meer op het vlak van milieu en gezondheid[109]. Uiteraard kunnen die beheerseisen in de toekomst nog worden aangevuld. Daarnaast gelden uiteraard ook de Vlaamse decretale en reglementaire bepalingen inzake milieu en natuur.

---

[109] Vandaag gaat het om volgende eisen :

- Richtlijn 79/409/EEG van de Raad van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand (PB L 103 van 25.4.1979, blz. 1) - Artikelen 3, 4 (leden 1, 2 en 4), 5, 7 en 8
- Richtlijn 80/68/EEG van de Raad van 17 december 1979 betreffende de bescherming van het grondwater tegen verontreiniging veroorzaakt door de lozing van bepaalde gevaarlijke stoffen (PB L 20 van 26.1.1980, blz. 43) - Artikelen 4 en 5
- Richtlijn 86/278/EEG van de Raad van 12 juni 1986 betreffende de bescherming van het milieu, in het bijzonder de bodem, bij het gebruik van zuiveringsslib in de landbouw (PB L 181 van 4.7.1986, blz. 6) - Artikel 3
- Richtlijn 91/676/EEG van de Raad van 12 december 1991 inzake de bescherming van water tegen verontreinigingen door nitraten uit agrarische bronnen (PB L 375 van 31.12.1991, blz. 1) - Artikelen 4 en 5
- Richtlijn 92/43/EEG van de Raad van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (PB L 206 van 22.7.1992, blz. 7) - Artikelen 6, 13, 15 en 22, onder b)
- Richtlijn 92/102/EEG van de Raad van 27 november 1992 met betrekking tot de identificatie en de registratie van dieren (PB L 355 van 5.12.1992, blz. 32) - Artikelen 3, 4 en 5
- Verordening (EG) nr. 911/2004 van de Commissie van 29 april 2004 tot uitvoering van Verordening (EG) nr.1760/2000 van het Europees Parlement en de Raad wat betreft oormerken, paspoorten en bedrijfsregisters (PB L163 van 30.04.2004, blz. 65) - Artikelen 6, 8 en 9
- Verordening (EG) nr. 1760/2000 van het Europees Parlement en de Raad van 17 juli 2000 tot vaststelling van een identificatie- en registratieregeling voor runderen en inzake etikettering van rundvlees en rundvleesproducten en tot intrekking van Verordening (EG) nr. 820/97 van de Raad (PB L 204 van 11.8.2000, blz. 1) - Artikelen 4 en 7
- Verordening (EG) nr. 21/2004 van de Raad van 17 december 2003 tot vaststelling van een identificatie- en registratieregeling voor schapen en geiten en tot wijziging van Verordening (EG) nr. 1782/2003 en de Richtlijnen 92/102/EEG en 64/432/EEG (PB L 5 van 9.1.2004, blz. 8) - Artikelen 3, 4 en 5
- Richtlijn 91/414/EEG van de Raad van 15 juli 1991 betreffende het op de markt brengen van gewasbeschermingsmiddelen (PB L 230 van 19.8.1991, blz. 1) - Artikel 3
- Richtlijn 96/22/EG van de Raad van 29 april 1996 betreffende het verbod op het gebruik, in de veehouderij, van bepaalde stoffen met hormonale werking en van bepaalde stoffen met thyreostatische werking, alsmede van beta-agonisten en tot intrekking van de Richtlijnen 81/602/EEG, 88/146/EEG en 88/299/EEG (PB L 125 van 23.5.1996, blz. 3) - Artikelen 3, 4, 5 en 7
- Verordening (EG) nr. 178/2002 van het Europees Parlement en de Raad van 28 januari 2002 tot vaststelling van de algemene beginselen en voorschriften van de levensmiddelenwetgeving, tot oprichting van een Europese Autoriteit voor voedselveiligheid en tot vaststelling van procedures voor voedselveiligheidsaangelegenheden (PB L 31 van 1.2.2002, blz. 1) - Artikelen 14, 15, 17 (lid 1), 18, 19 en 20
- Verordening (EG) nr. 999/2001 van het Europees Parlement en de Raad van 22 mei 2001 houdende vaststelling van voorschriften inzake preventie, bestrijding en uitroeiing van bepaalde overdraagbare spongiforme encefalopathieën (PB L 147 van 31.5.2001, blz. 1) - Artikelen 7, 11, 12, 13 en 15
- Richtlijn 2003/85/EG van de Raad van 29 september 2003 tot vaststelling van communautaire maatregelen voor de bestrijding van mond- en klauwzeer, tot intrekking van Richtlijn 85/511/EEG en van de Beschikkingen 89/531/EEG en 91/665/EEG, en tot wijziging van Richtlijn 92/46/EEG (PB L 306 van 22.11.2003, blz. 1) - Artikel 3
- Richtlijn 92/119/EEG van 17 december 1992 van de Raad tot vaststelling van algemene communautaire maatregelen voor de bestrijding van bepaalde dierziekten en van specifieke maatregelen ten aanzien van de vesiculaire varkensziekte (PB L 62 van 15.3.1993, blz. 69) - Artikel 3
- Richtlijn 2000/75/EG van de Raad van 20 november 2000 tot vaststelling van specifieke bepalingen inzake de bestrijding en uitroeiing van bluetongue (PB L 327 van 22.12.2000, blz. 74) - Artikel 3
- Richtlijn 91/629/EEG van de Raad van 19 november 1991 tot vaststelling van minimumnormen ter bescherming van kalveren (PB L 340 van 11.12.1991, blz. 28) - Artikelen 3 en 4
- Richtlijn 91/630/EEG van de Raad van 19 november 1991 tot vaststelling van minimumnormen ter bescherming van varkens (PB L 340 van 11.12.1991, blz. 33) - Artikel 3 en 4, lid 1
- Richtlijn 98/58/EG van de Raad van 20 juli 1998 tot vaststelling van minimumnormen voor de bescherming van voor landbouwdoeleinden gehouden dieren (PB L 221 van 8.8.1998, blz. 23) - Artikel 4

De overheid (= de VLM, of, indien het gaat om een regeringsbeslissing houdende het opleggen van een erfdienstbaarheid, de Vlaamse Regering) dient een inschatting te maken aangaande de vraag of ja dan nee aan het criterium "ongelijkheid voor de openbare lasten" is voldaan op grond van een grondig gemotiveerd advies van de bevoegde kapitaalschadecommissie.

173. Voor de berekening van de waardevermindering ten gevolge van specifieke beschermingsvoorschriften zullen de kapitaalschadecommissies een zeer nauwkeurig onderzoek dienen te verrichten naar de aard van de voorschriften, de eventuele overgangsmaatregelen, de aard van het gebied, etc.

II.5. Overige belangrijke beginselen

II.5.1. Verdere uitbouw van de Grondenbank

174. De Grondenbank wordt via artikel 7.2.31 verder uitgebouwd tot *een volwaardig instrument voor domeinverrichtingen van de Vlaamse overheid*.

De Grondenbank wordt meer specifiek gemachtigd om :

a) op verzoek en in naam en voor rekening van de administratieve overheden in het Vlaamse Gewest, onroerende en domaniale verrichtingen uit te voeren ; (bepaalde) taken van de aankoopcomités kunnen aldus ook door de Grondenbank worden verricht (zonder dat deze kan optreden als instrumenterend ambtenaar) ;
b) aan onteigende personen een (niet-bindend) aanbod tot grondenruil te doen ;
c) aan personen die in aanmerking komen voor een compensatie voor kapitaalschade (op vraag) een aanbod tot grondenruil te doen ;
d) de goederen die middels toepassing van het (door het samen met voorliggend ontwerpdecreet behandelde aanpassingsdecreet-ruimtelijke ordening) nieuw voorgestelde artikel 126, §2, DRO zijn aangekocht, aan te houden, te beheren en te vervreemden (het gaat over (zonevreemde) constructies waarvoor geen stabiliteitswerken meer worden vergund) ;
e) aan eigenaars van (zonevreemde) constructies waarvoor geen stabiliteitswerken meer worden vergund, een (niet-bindend) aanbod tot grondenruil te doen.

II.5.2. Evaluatie en codificatie

175. Het ontwerpdecreet is geconcipieerd als een aanbouwdecreet. Gelet op de aanhoudende evoluties op de grond- en pandenmarkt, is het ondenkbaar dat de tekst niet op geregelde tijdstippen zou moeten worden bijgesteld en aangevuld.

Om die reden ook wordt voorzien in een verplichte wetenschappelijke evaluatie van het ontwikkelde instrumentarium (artikel 7.1.1).

176. De Vlaamse Regering wordt tevens belast met de opmaak van een Vlaamse codex grond- en pandenbeleid, waarin de bepalingen van voorliggend decreet aangevuld worden met andere, bestaande grond- en pandenbeleidsbepalingen. Het ontwerpartikel bepaalt welke regelgeving in die codex moet worden opgenomen (artikel 7.4.1).

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

177. Aangezien de belangrijkste inhoudelijke en juridische toelichtingen bij de voornaamste elementen van het ontwerpdecreet weergegeven worden in de algemene toelichting (waar nuttig met verwijzing naar de betrokken ontwerpartikelen), beperkt deze artikelsgewijze toelichting zich hoofdzakelijk tot specifieke aandachtspunten, procedurele wenken en technische verduidelijkingen.

BOEK 1. INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1.1

178. Het ontwerpdecreet kan bevoegdheidstechnisch worden gestoeld op artikel 6, §1, I, B.W.H.I. Die bepaling draagt de regeling van de ruimtelijke ordening in zeer ruime zin op aan de gewestdecreetgever. Voormelde bevoegdheidstoewijzing moet erg breed worden geïnterpreteerd. De gewestdecreetgever beschikt terzake over een volle autonomie.

Ondermeer wordt het begrip "stadsvernieuwing" door artikel 6, §1, I, gevat. Dat begrip sluit veelomvattende verrichtingen in, die betrekking hebben op de herstructurering, sanering en renovatie van wijken of huizenblokken, zodat hun sociale en economische rol verstevigd wordt[110].

Artikel 6, §1, I, 6°, B.W.H.I. stipuleert zelfs expliciet dat de gewestdecreetgever bevoegd is voor het grondbeleid, hetgeen in de parlementaire voorbereiding bij de bijzondere wet omschreven wordt als de regeling van de markt ter onroerende goederen, ondermeer om "*te vermijden dat het aanbod van deze goederen inkrimpt en de prijzen gevoelig stijgen tengevolge van speculatieve praktijken*" [111]. Inderdaad definieert de bijzondere wet het grondbeleid als een afzonderlijk bevoegdheidstechnisch item, wat de opportuniteit van een afzonderlijk ontwerpdecreet onderbouwt. Op grond van de bevoegdheid inzake stadsvernieuwing kan de gewestdecreetgever ondermeer voorzien in een belasting op leegstand en verkrotting.

179. In zoverre het ontwerpdecreet raakt aan het beleid inzake sociale huisvesting, steunt één en ander bevoegdheidtechnisch op artikel 6, §1, IV, B.W.H.I., waarin aan de gewesten de beleidsbevoegdheden inzake huisvesting worden opgedragen.

---

[110] Parl. St., B.H.G., 1998-'99, A-309/1.
[111] Parl. St., Kamer, 1977-'78, 461/20.

Artikel 1.2.

180. Het eerste lid definieert een aantal begrippen, met het oog op een vlotte lezing. Waar mogelijk is gekozen voor een begripsbepaling die reeds in andere Vlaamse regelgeving (inzonderheid de Vlaamse Wooncode) gehanteerd wordt.

Waar nodig, worden de begrippen hieronder toegelicht.

181. Het "*bescheiden woonaanbod*" bestaat uit het aanbod aan kavels van ten hoogste 500 m², woningen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³ en andere woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³. Deze omschrijving gaat terug op de typevoorschriften voor de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" (besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008), waar dergelijke norm gehanteerd wordt voor de bepaling van "kleine woningen" en "kleine kavels". Bij het bescheiden woonaanbod wordt de betaalbaarheid aldus als het ware gevrijwaard middels ruimtelijke criteria (kavelgrootte of bouwvolume). Opgemerkt moet worden dat de gehanteerde volume- en oppervlaktenormen scherper kunnen worden gesteld op lokaal niveau of middels bestemmingsplannen ; op die manier kan een gebiedsspecifieke aanpak worden uitgewerkt (cfr. artikel 4.2.2, §1, tweede lid, en artikel 4.2.4, §1, tweede lid).

182. De definitie van het begrip "*gebouw*" is voornamelijk relevant voor het "leegstandsluik" van het ontwerpdecreet ; de begripsomschrijving is daarom overgenomen uit de huidige decreetgeving inzake leegstand van gebouwen en woningen (artikel 24, 2°, van het programmadecreet van 22 december 1995). De vandaag bestaande interpretatie van dat begrip dient aldus aangehouden te worden. Duidelijkheidshalve zijn de bedrijfsruimten in de zin van het leegstandsdecreet-bedrijfsruimten expliciet uitgesloten.

183. De definitie van het begrip "*groepswoningbouw*" wordt op grond van het advies van de Raad van State decretaal verduidelijkt. Volgens de rechtspraak van de Raad van State zijn er drie cumulatieve criteria om te kunnen besluiten dat een aanvraag betrekking heeft op groepswoningbouw : 1) het moet gaan om het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen, 2) het moet gaan om gebouwen bestemd voor bewoning en 3) die gebouwen moeten één samenhangend geheel vormen. In het arrest-NIJS heeft de Raad van State het begrip immers gedefinieerd als volgt : "*Overwegende dat onder 'groepswoningbouw' (…) dient te worden verstaan het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen voor bewoning die één samenhangend geheel vormen*"[112].

Niet elke zgn. "collectieve bouwvergunning" voor woningen is dus te beschouwen als groepswoningbouw, het moet bovendien gaan om een samenhangend geheel.

[112] R.v.St., nr. 130.386, 20 april 2004, www.raadvst-consetat.be.

De Raad van State heeft in het arrest-KLUISBERGEN geoordeeld dat sprake was van groepswoningbouw, nu het ging om het gemeenschappelijk oprichten van woongelegenheden die een gemeenschappelijke werf hebben en met elkaar verbonden zijn[113]. Die verbondenheid kan materieel zijn. Er kan ook sprake zijn van een stedenbouwkundig geheel[114]. Een verkavelingsaanvraag met 16 loten, bestemd voor "eengezinswoningen, diensten en detailhandel", waarbij wordt bepaald dat voor de inplanting van de constructies een "vrije zijkavelstrook" van 3 meter in acht dient te worden genomen, kan in dat licht "bezwaarlijk" als groepswoningbouw worden beschouwd[115].

184. Bij de definiëring van het begrip "*onbebouwd*" is gekozen voor een verwijzing naar de regelgeving met betrekking tot het register van onbebouwde percelen.

Onbebouwd zijn dus "*alle kadastrale eigendomspercelen waarop geen gebouw aanwezig is of in het geval van de aanwezigheid van kleinere gebouwen (garage, loods) een discontinuïteit in de bebouwing ontstaat; gelegen in de geselecteerde bestemmingszones met uitsluiting van lijninfrastructructuren zoals wegen, waterwegen, spoorwegen en dergelijke. Een hoofdgebouw inclusief eventuele bijgebouwen en gebouwaanhorigheden moet kunnen opgetrokken worden conform de geldende planologische technisch-stedenbouwkundige en juridische normen*" [116].

185. De definitie van het begrip "*sociale contextfactoren*" is slechts "exemplarisch". De concrete begripsafbakening kan per gemeente geschieden, o.m. in de schoot van het lokaal woonoverleg in de zin van artikel 28 van de Vlaamse Wooncode.

---

[113] R.v.St., gemeente Kluisbergen, nr. 59.999, 11 juni 1996, T. Gem. 1997, 314-319, met noot R. VEKEMAN, "De gemeente en het administratief kort geding – vervolg". Het is die begripsbepaling die hier als grondslag voor de definiëring is overgenomen.
[114] B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw in het Vlaamse Gewest, Brugge, Vanden Broele, 2004, 61 en S. LUST, "Het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Een overzicht", T.B.P. 1997, 9, nr. 40.
[115] R.v.St., n.v. Groeninghe Ververij, nr. 113.331, 5 december 2002, www.raadvst-consetat.be.
[116] Cfr. de technische richtlijnen betreffende de opmaak van het register van onbebouwde percelen (raadpleegbaar via http://www.bouwenenwonen.be/it/front.cgi?s_id=1374).

186. Het begrip "*sociaal woonaanbod*" omvat concreet :

a) *sociale huurwoningen,* zijnde :

- alle huurwoningen die zijn opgenomen in het patrimonium van de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen, ongeacht of zij al dan niet werden gesubsidieerd en ongeacht de herkomst van de eventuele subsidiëring
- alle woningen die worden verhuurd door sociale verhuurkantoren, waarbij geen onderscheid gemaakt wordt tussen gesubsidieerde en erkende maar niet gesubsidieerde sociale verhuurkantoren.

→ *Nota bene. De huurwoningen van het Vlaams Woningfonds, de gemeenten, de OCMW's en de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden die middels gewestelijke subsidiëring opgericht werden, zouden strikt gezien ook sociaal verhuurd kunnen worden, maar dat is tot op heden nog niet het geval.*
(Slechts) vanaf het ogenblik dat deze actoren dat soort woningen ook sociaal verhuren (= integrale toepassing van het Sociaal Huurbesluit van 12 oktober 2007) verdwijnt elk beletsel om dit bijkomend contingent mee te verdisconteren in de nulmeting.
Deze benadering houdt uiteraard in dat inzonderheid de gemeenten een stuk gestimuleerd worden om hun eigen patrimonium maximaal op de markt te brengen conform het Sociaal Huurbesluit van 12 oktober 2007.

b) *sociale koopwoningen,* zijnde alle "klassieke" sociale koopwoningen die verwezenlijkt werden sinds 1 januari 1988, en dit gedurende een periode van twintig jaar, ongeacht of zij al dan niet gesubsidieerd werden en ongeacht de herkomst van de eventuele subsidiëring.

c) *sociale kavels,* zijnde alle sociale kavels die door de VMSW of de sociale huisvestingsmaatschappijen zijn verkocht vanaf 1 januari 1988, en dit gedurende een periode van tien jaar. (In de eerste meting (= bijlage bij het ontwerpdecreet) worden slechts cijfers vanaf 1 januari 2001 gehanteerd ; voor de periode daarvoor zijn geen gecentraliserde cijfers beschikbaar.)

187. De begripsafbakening van de "*Vlaamse semipublieke rechtspersonen*" is ontleend aan de criteria die in de overheidsopdrachtenregelgeving gelden ter omschrijving van semipublieke instanties. Aldus kan bij het opstellen van de niet-limitatieve lijst, vermeld in het tweede lid van het ontwerpartikel, rekening worden gehouden met de dynamische lijst die bij Koninklijk Besluit opgesteld wordt in uitvoering van artikel 4, §4, van de Wet van 24 december 1993 (bijlage I bij het Koninklijk Besluit van 8 januari 1996 betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en de concessies voor openbare werken).

BOEK 2. MISSIE, PLANNING EN MONITORING

TITEL 1. Missie

Artikel 2.1.1

188. Deze bepaling vormt een interpretatief kader en een basis voor de motivering van de keuze voor een actief dan wel faciliterend grond- en pandenbeleid.

Artikel 2.1.2

189. De algemene doelstellingen van het grond- en pandenbeleid worden duidelijk verankerd in dit ontwerpartikel.

Deze doelstellingen zijn – in essentie en samenvattend – gelegen in :

a) *Het bevorderen van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling :*
Dit concept is gedefinieerd in artikel 4 DRO.
De beleidsmatige uitdaging bij "rood" (woongebied) ligt vooral in het verhogen van de kwaliteit van wonen en werken, het vergroten van de zeggenschap van burgers en de stedelijke herstructureringsopgave. Deze uitdaging wordt in de ontwerptekst verder vormgegeven middels o.a. positieve (subsidiëringen, belastingverminderingen) en negatieve (bestuurlijk toezicht, heffingen) stimuli voor hergebruik en herbestemming van verlaten, verouderde, in onbruik geraakte of ondergebruikte panden en terreinen.
Bij de realisatie van "groene" en "gele" doelen (m.n. landelijk gebied) gaat het vooral om de realisatie van groene bestemmingen, een duurzame landbouw, functiemenging tussen natuur, recreatie en landbouw, en de realisatie van ruimte voor waterberging.

b) *Het bevorderen van een maatschappelijk gewenst en kwaliteitsvol ruimtegebruik :*
Wanneer gesproken wordt over het "bevorderen van kwaliteit" gaat het om volgende "evidente" waarden en toetspunten :
- ruimtelijke diversiteit
- maatschappelijke functionaliteit
- culturele diversiteit
- sociale rechtvaardigheid
- duurzaamheid
- aantrekkelijkheid
- menselijke maat.

In concreto heeft kwaliteit betrekking op de ruimtelijke inrichting zoals de buitenruimte, recreatie-groen, de ontsluiting van wijken met openbaar vervoer, enz. Binnen deze kwaliteiten zijn duurzaamheid, diversiteit en zuinig ruimtegebruik essentiële waarden. Daarnaast gaat het bij kwaliteit om extra voorzieningen, zoals maatregelen voor duurzaam bouwen of een inpandige parkeergarage. Het gaat tevens om woningen in bepaalde segmenten waar vraag naar is, maar die vanwege marktimperfecties te weinig worden aangeboden.
In de grond- en pandenbeleidsplanning zal het begrip "kwaliteit" nader moeten worden uitgewerkt.

c) *Het faciliteren van de ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke projecten door publieke, publiek-private of private actoren :*
Een faciliterend grondbeleid houdt kansen in op het vlak van risicodeling, winstmogelijkheden, kennisbundeling of grond- of vastgoedposities. De samenwerking tussen faciliterende overheid en actor kan vorm en inhoud krijgen via bvb. een ontwikkelingsovereenkomst of de vorming van een gemeenschappelijke grondexploitatiemaatschappij.

d) *Een rechtvaardige verdeling van de gevolgen van bestemmingsvoorschriften, of de wijziging daarvan, over overheid, eigenaars en gebruikers :*
Op de grond- en pandenmarkt spelen grote financiële en maatschappelijke belangen. Zo stijgt enerzijds de waarde van agrarische grond wanneer deze voor woningbouw wordt bestemd, maar gaat anderzijds groene ruimte verloren. En zo is de ontwikkeling van woonlocaties vaak alleen aantrekkelijk voor marktpartijen wanneer de overheid investeert in publieke voorzieningen, zoals infrastructuur en groen. En zo staat een gemeente die vooral relatief profijtelijke nieuwbouwlocaties heeft, er in financieel opzicht beter voor dan een gemeente met een omvangrijke herstructureringsopgave. In al deze gevallen heeft één partij voordeel en een andere nadeel. Dat kan onrechtvaardig zijn. Het streven van het grond- en pandenbeleid is kosten en baten meer in één hand brengen.
Een belangrijk aspect vormt hier ook het beheersen of het normaliseren van grond- en pandenprijzen en het beperken van speculatieve winstmarges en het recupereren ten voordele van de gemeenschap van de meerwaarden.

Artikel 2.1.3

190. Het grond- en pandenbeleid wordt gerealiseerd door middel van zowel private instrumenten (overdrachten van onroerende goederen, conventionele samenwerkingsverbanden betreffende de ontwikkeling van gronden,…) als publieke instrumenten.

Voor wat de publieke instrumenten betreft, zijn het voorbije decennium zeer diverse decretale en reglementaire initiatieven genomen op het vlak van het grond- en pandenbeleid. De belangrijkste publiekrechtelijke instrumenten worden om redenen van zichtbaarheid en leesbaarheid van de regelgeving weergegeven onder dit ontwerpartikel. Het gaat om een niet-limitatieve lijst van instrumenten die kunnen worden ingezet ten bate van de tenuitvoerlegging van het grond- en pandenbeleid.

191. De Afdeling Wetgeving van de Raad van State (p. 17) heeft opgemerkt dat de verwijzing naar de planbatenregeling, gelet op de regel van de niet-bestemming van de ontvangsten, niet volstaat om de opbrengst van de planbatenregeling te bestemmen voor de tenuitvoerlegging van het grond- en pandenbeleid. De Raad oordeelt dat daartoe een bijkomende tussenkomst uitgaande van de decreetgever is vereist.

Dergelijke tussenkomst ligt echter besloten in het ontwerpdecreet inzake de aanpassing van het DRO. Het nieuwe artikel 91/9 DRO zal immers een grondslag leggen voor een Planbatenfonds, waaraan de middelen van de planbatenheffing rechtstreeks worden toegewezen. Dat artikel omvat een uitdrukkelijke aanwendingsregeling, waarin ondermeer gesteld wordt dat de middelen, voortkomende uit de planbatenheffing, ingezet kunnen worden voor de activeringsprojecten in de zin van voorliggend ontwerpdecreet.

TITEL 2. Planning

Hoofdstuk 1. Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen

Artikel 2.2.1 t.e.m. 2.2.3

192. Het huidige artikel 61 DRO voorziet in een rechtsbasis voor een gewestelijk "Grondbeleidsplan".

Het ontwerpdecreet herneemt deze grondslag voor een Grond(- en panden)beleidsplan Vlaanderen en verfijnt en nuanceert deze ; het bedoelde artikel 61 DRO wordt onder de opheffingsbepalingen van dit ontwerpdecreet dan ook uit het DRO geschrapt.

193. Het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen is een strategische nota op hoofdlijnen. Het plan bevat geen uitspraken over concrete situaties waarin het grond- en pandenbeleid een rol speelt. Dat is een verantwoordelijkheid van betrokken partijen. In die zin is de nota instrumenteel te noemen.

194. Grond- en pandenbeleid is geen doel op zich, maar een middel om beleidsinhoudelijke doelstellingen te verwezenlijken. Het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen zal aldus knelpunten en oplossingsrichtingen beoordelen in het licht van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Dat betekent dat oplossingsrichtingen niet alleen zijn gewogen op hun instrumentele effectiviteit, maar ook op de bijdrage die ze leveren aan de beleidsinhoudelijke opgaven, zoals het realiseren van groene bestemmingen, herstructurering van bestaand stedelijk gebied en kwaliteit en zeggenschap voor burgers.

195. Het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen wordt door de Vlaamse Regering vastgesteld, na raadpleging van :
a) de strategische adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed
b) de Vlaamse Woonraad
c) de Sociaal-Economische Raad voor Vlaanderen
d) de Milieu- en Natuurraad voor Vlaanderen.

Voorafgaand aan het uitbrengen van een advies dienen ten minste gemeenschappelijke vergaderingen strategische adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed & Vlaamse Woonraad, enerzijds, en Sociaal-Economische Raad voor Vlaanderen & Milieu- en Natuurraad voor Vlaanderen, anderzijds, te worden georganiseerd.

196. Het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen is een beleidsmatig, coördinerend en aansturend gegeven.

In die zin zal het plan nimmer een rechtstreekse grondslag voor het afleveren van een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning vormen. Vanuit dat oogpunt is in beginsel geen milieueffectrapport vereist.

197. Sommige adviesorganen hebben bij de bespreking van het ontwerpdecreet opgemerkt dat omtrent het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen geen openbaar onderzoek georganiseerd wordt.

Dat klopt slechts ten dele. Het actieprogramma van het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen, m.a.w. de meest "burgernabije" en "direct werkende" elementen, dienen te worden geïntegreerd in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, conform de procedureregeling voor de structuurplanning (dus met inbegrip van een openbaar onderzoek). Door de integratie in de structuurplanning, worden de provincies en de gemeenten tevens in staat gesteld om hun advies uit te brengen (cfr. artikel 20, §5, derde lid, DRO).

Hoofdstuk 2. Lokale grond- en pandenbeleidsplanning

Artikel 2.2.4

198. Het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen kan in functie van lokale noden worden verfijnd en uitgewerkt via lokale grond- en pandenbeleidsplanning. De lokale besturen worden gemachtigd om die planning te integreren in hun structuurplannen.

Hoofdstuk 3. Monitoring

199. Een geobjectiveerd grond- en pandenbeleid kan slechts operationeel zijn indien er voldoende adequate parameters beschikbaar zijn. Het ontwerpdecreet voorziet daartoe in een aantal monitoring-instrumenten.

Afdeling 1. Register van onbebouwde percelen

Artikel 2.2.5

200. In het kader van het medebewind dient elke gemeente vandaag reeds een register van onbebouwde percelen bij te houden (artikel 62 DRO).

De zgn. "inventaris" van ongebouwde percelen was reeds opgenomen in artikel 63, §2, van de Stedenbouwwet ; reeds toen gold als doelstelling voor deze inventaris "de basis te vormen voor een ernstig gemeentelijk grond- en pandenbeleid" (Hand., Senaat, 1977-78, 8 februari 1978, 733).

Voorliggend ontwerpdecreet voorziet in een bijkomende functionaliteit van het register van onbebouwde percelen. In het ontwerpdecreet wordt bepaald dat minimaal 25% van de (realiseerbare) onbebouwde bouwgronden en kavels die eigendom zijn van de publieke of semipublieke sector (met uitzondering van de sociale woonorganisaties) binnen een gemeente bestemd moeten worden voor een sociaal woonaanbod. Daaromtrent moeten klare afspraken worden gemaakt (artikel 4.1.7) ; een schending van die afspraken kunnen desgevallend leiden tot een zgn. "activeringstoezicht" door het Gewest (artikel 3.2.1). Welnu, het register van onbebouwde percelen zal middels een specifieke functie of module in staat moeten zijn om die "bebouwbare" gronden van de (semi)publieke sector snel en adequaat aan te wijzen.

De vooropgestelde functie of module zal zoals gesteld op een geleide en begeleide manier worden ingevoerd aangezien het bezit van een register van onbebouwde percelen een zgn. ruimtelijke "ontvoogdingsvoorwaarde" is. De Vlaamse Regering moet een redelijk tijdspad voor de operationalisering van de uiteengezette nieuwe functionaliteit uittekenen.

Afdeling 2. Leegstandsregister

Artikel 2.2.6 t.e.m. 2.2.9

201. In het kader van de bestrijding van leegstand van gebouwen en woningen wordt een register van leegstaande gebouwen en woningen (dat begrip omvat zowel woonhuizen als andere woongelegenheden zoals studio's) uitgewerkt, op gemeentelijk niveau. Dit is het "leegstandsregister".

De gemeenten treden hier op in het kader van het zgn. "medebewind".

202. Het begrip "leegstand" wordt decretaal vastgesteld, overeenkomstig de vigerende regelgeving en het bestaande contentieux (artikel 2.2.6, §2 t.e.m. 4).

Het gegeven dat bij de toetsing van een gebouw aan het leegstandscriterium *"geen rekening wordt gehouden met de woningen die deel uitmaken van het gebouw"*, kan verduidelijkt worden met een voorbeeld[117]. Indien een pand bestaat uit drie etages, waarbij op het gelijkvloers broodjes worden verkocht, het eerste verdiep uitgebaat wordt als gelagzaal en het tweede verdiep dienst doet als verblijfplaats, dan worden enkel het gelijkvloers en het eerste verdiep bekeken vanuit de leegstandsheffing-gebouwen ; de tweede verdieping is desgevallend onderworpen aan de belasting op leegstaande woningen.

203. Bedrijfsruimten die in aanmerking komen voor inventarisatie in de zin van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, worden niet op het leegstandsregister geplaatst (artikel 2.2.6, §5, eerste lid) (zij vallen overigens ook niet onder de definitie van het begrip "gebouw", cfr. artikel 1.2, eerste lid, 5°).

Artikel 2.2.6, §5, tweede lid, sluit ook de uitgesloten bedrijfsruimten in de zin van artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 uit van opname in het leegstandsregister. Concreet gaat het om bedrijfsruimten *"waarin de woning van de eigenaar een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt van het bedrijfsgebouw en dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats"* (bvb. wonen boven winkelruimte). De Vlaamse Regering wordt daarbij gemachtigd om te bepalen onder welke voorwaarden een woning als afsplitsbaar van een bedrijfsgebouw kan worden beschouwd. Artikel 3, §2, van het uitvoeringsbesluit van 1 juli 1997 stelt vandaag ter zake dat een woning als afsplitsbaar beschouwd wordt *"indien zij na sloping van de bedrijfsruimte als een afzonderlijke volwaardige woning kan worden beschouwd die voldoet aan de bouwfysische vereisten"* [118].

---

[117] Ontleend aan Gent, 28 februari 2002, opgenomen in T.F.R.-net webarrest nr. 2002/N52 (zie website http://www.larcier.be/tfr).

[118] Zie de gelijkaardige regeling in artikel 2.2.6, §2, tweede lid, overgenomen uit artikel 30, §1, tweede lid, van het decreet van 22 december 1995.

204. Conform de vandaag bestaande "autonome" gemeentelijke leegstandsreglementen wordt tevens de regel ingeschreven dat een "verwaarloosd" gebouw of woning ook gecatologeerd kan worden als "leegstaand" (en *vice versa*).

Woningen die door het Gewest zijn geïnventariseerd als ongeschikt en/of onbewoonbaar, worden uiteraard niet opgenomen in het leegstandsregister (de leegstand kan hier niet via (relatief) eenvoudige ingrepen worden geremedieerd) (artikel 2.2.6, §6).

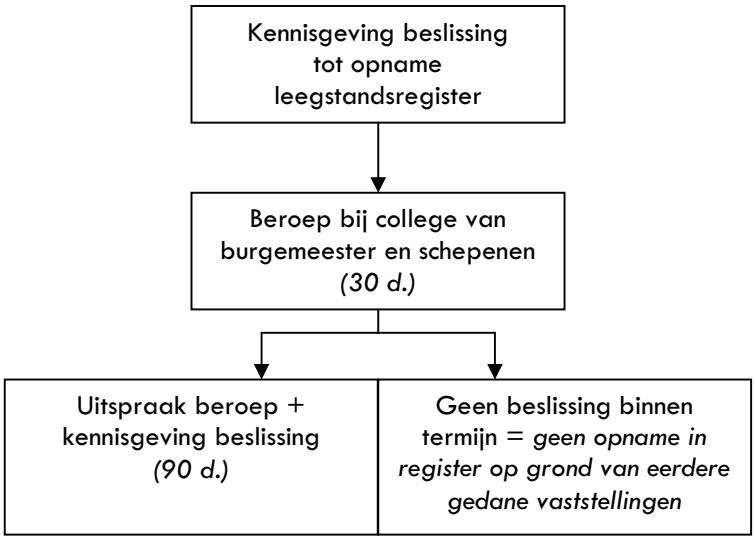
205. De "leegstandsambtenaren" beschikken over de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in de nieuwe decreetgeving betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure inzake provincie- en gemeentebelastingen (artikel 2.2.6, §7).

Daarbij is alleszins artikel 6, tweede lid, van het decreet van 30 mei 2008 van belang :

> *"Iedereen is verplicht aan de personeelsleden, vermeld in het eerste lid, voorzien van een aanstellingsbewijs, vrije toegang te verlenen tot de al dan niet bebouwde onroerende goederen, die een belastbaar element kunnen vormen of bevatten of waar een belastbare activiteit wordt uitgeoefend. Om de belastingplicht te kunnen bepalen of de grondslag van de belasting te kunnen controleren of onderzoeken, moet aan die personeelsleden de mogelijkheid worden geboden vaststellingen te doen. Tot particuliere woningen of bewoonde lokalen hebben die personeelsleden evenwel alleen toegang tussen vijf uur 's morgens en negen uur 's avonds, na machtiging van de politierechter tenzij uit vrije wil toegang wordt verleend".*

206. De opname van gebouwen of woningen in het leegstandsregister kan op termijn leiden tot de verplichte betaling van een leegstandsheffing. Om die reden kan de inschrijving in het leegstandsregister het voorwerp uitmaken van een beroepsprocedure (artikel 2.2.7) ; hiermee wordt immers vermeden dat het al dan niet leegstaand karakter van het pand nog ten gronde dient te worden onderzocht in het kader van een "fiscaal" beroep tegen een opgelegde leegstandsheffing.

De decretaal vastgelegde beroepsprocedure laat zich schematisch samenvatten als volgt :



207. De leegstandsregisters zijn voorzien vanaf 1 januari 2010.

In de overgangsmaatregelen is bepaald dat de bestaande lijsten van leegstaande gebouwen en/of woningen in de leegstandsregisters worden ingevoerd (bij deze overname van data is uiteraard geen nieuwe kennisgeving c.q. beroepsmogelijkheid vereist).

Zolang de leegstandsregisters niet operationeel zijn, wordt de bestaande lijst beschouwd als zijnde het leegstandsregister (artikel 7.3.2, tweede lid).

Afdeling 3. Koppeling van gegevensbanken

Artikel 2.2.10

208. In hoofde van de Vlaamse overheid wordt een decretale opdracht ingeschreven, volgens dewelke een geïnformatiseerde koppeling moet worden bewerkstelligd tussen volgende gegevensbanken :

a) het vergunningenregister
b) het plannenregister
c) het register van onbebouwde percelen
d) het leegstandsregister
e) de inventaris die opgemaakt moet worden in het kader van de bestaande regelgeving op de leegstand en de verwaarlozing van (bedrijfs)panden
f) de lijsten van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

De opdracht inzake de uitbouw en het beheer van de koppeling wordt door de Regering toegewezen aan een overheidsinstantie (ter vrijwaring van o.m. privacywaarborgen). De Vlaamse overheid staat effectief in voor de architectuur en het onderhoud van de digitale koppeling.

Uiteraard zal de input van de gegevens dienen te verlopen via een partnership met de gemeenten, aangezien een groot aantal digitaal te ontsluiten databanken op gemeentelijk niveau opgebouwd wordt.

BOEK 3. ACTIVERING VAN GRONDEN EN PANDEN

Vooraf

209. Voorliggend boek omvat stimuli en bindende maatregelen om "slapende" gronden en panden te activeren.

De stimuli bestaan zowel uit projecten als uit fiscale incentives.

In de algemene toelichting werd reeds aangegeven dat deze incentives in grote mate betrekking hebben op "panden" ; voor "gronden" worden immers reeds belangrijke fiscale inspanningen gedaan, dewelke in de algemene toelichting worden opgelijst.

Door dit boek, aangevuld met bestaande instrumentaria, wordt een effectief lokaal beleid, gericht op stedelijke en gemeentelijke (her)ontwikkeling, gestimuleerd en ondersteund.

TITEL 1. Stimuli

Hoofdstuk 1. Activeringsprojecten

Artikel 3.1.1 en 3.1.2

210. Het ontwerpdecreet creëert een regelgevend kader voor de subsidiëring van activeringsprojecten, die kaderen binnen de doelstellingen van de structuurplanning, structureel ingrijpen op het functioneren van hun omgeving en de hefboom vormen voor nieuwe ruimtelijke en sectorale ontwikkelingen.

Het kan bvb. gaan om stadsrenovatie of stedelijke in- of uitbreiding, of om nieuw-rurale projecten.

Voor zover nuttig kan de Vlaamse Regering de kenmerken en voorwaarden van de activeringsprojecten ook expliciet nader omschrijven. Tevens kan de Regering bepalen dat een prioriteitsrecht toegekend wordt aan activeringsprojecten in de schoot van gemeenten die significante inspanningen leveren op het vlak van het grond- en pandenbeleid, of die belangrijke planschade lijden.

211. Aanvragen tot subsidiëring worden ingediend bij de Vlaamse Regering door middel van een standaardaanvraagformulier.

Mogelijks zullen de aanvragen moeten worden voorgelegd op grond van een oproepsysteem. Desgevallend kan bij de oproep worden bepaald dat de aanwezigheid van bepaalde specifieke projectkenmerken tot een prioritaire behandeling van de subsidie-aanvraag kan leiden. Deze techniek is gelijklopend met de aanvraagmethodiek voor de aanvang van onderhandelingen omtrent de totstandkoming van een brownfieldconvenant, zoals vastgelegd in artikel 8 van het Brownfielddecreet van 30 maart 2007.

212. Door de Vlaamse Regering zullen de aard van de subsidiabele kosten en de (procentuele) hoegrootheid van de subsidie worden bepaald. Verder zullen volgende zaken bij uitvoeringsbesluit moeten worden vastgesteld :

a) de nadere ondersteuningsvoorwaarden
b) de mogelijkheden op het vlak van de cumulatie van een subsidie-enveloppe met andere vormen van publieke ondersteuning
c) de methodologie aangaande de selectie van de aanvraagdossiers (op grond van vooraf vastgestelde selectiecriteria, die rekening houden met de missie en de waarden van het grond- en pandenbeleid) en de toekenning van de ondersteuning.

De uitwerking van de subsidiëringsbepalingen dient de Europese de-minimisverordening in acht te nemen. Een steunverlening aan een initiatiefnemer die Europeesrechtelijk als een onderneming beschouwd moet worden, is niet aanmeldingsplichtig (dat wil zeggen dat de overheid geen toestemming tot het verlenen van de steun hoeft aan te vragen bij de EU), indien de overheidsbijdrage voldoet aan de Verordening (EG) nr. 1998/2006 van de Commissie van de Europese Gemeenschappen van 15 december 2006 betreffende de toepassing van artikel 87 en 88 van het EG-verdrag op de-minimissteun[119]. Steun, waarvan het bedrag over een periode van drie jaar voor een onderneming niet uitgaat boven 200.000 euro, valt krachtens deze verordening niet onder artikel 87 EG. Voor de toepassing van de verordening gelden voorts specifieke regels over cumulering en controle. Naast de voorwaarde van het plafond gelden ook andere voorwaarden voor de verlening van de-minimissteun.

213. De activeringsprojecten worden bekostigd via specifieke opbrengsten van de planbatenheffing. (De volledige aanwendingswijze van de opbrengsten van de planbatenheffing wordt geregeld middels het ontwerpdecreet inzake de aanpassing van het DRO.)

Het ligt in de rede dat de Regering er aldus op algemene wijze over waakt (via beoordelings-, selectie- of uitsluitingscriteria) dat hetgeen gemeenten genereren aan planbaten, terugvloeit naar deze gemeenten onder de vorm van activeringsprojecten.

214. Overgangsmatig is bepaald (artikel 7.3.3) dat tot en met het begrotingsjaar 2016 de voorkeur moet worden gegeven aan grootschalige projecten (evenzeer op het niveau van een buurt, een wijk of een stadsgedeelte) die hoofdzakelijk zijn gericht op de (verwerving en) renovatie van leegstaande, ongeschikte, onbewoonbare of verwaarloosde gebouwen, woningen of bedrijfsruimten met het oog op de terbeschikkingstelling van de gerenoveerde onroerende goederen voor de creatie van een bescheiden of sociaal woonaanbod.

[119] Pb EU 2006, L 379/5.

Hoofdstuk 2. Belastingvermindering voor renovatieovereenkomsten

Artikel 3.1.3 t.e.m. 3.1.9

215. Renovatieovereenkomsten zijn kredietovereenkomsten tussen kredietgevers en kredietnemers waarvan de oorzaak gelegen is in een goed dat (voor ten hoogste vier jaar) is opgenomen in het digitaal register van leegstaande gebouwen of woningen, de lijsten van ongeschikte, onbewoonbare of verwaarloosde gebouwen/woningen of de inventaris van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten.

Het begrip "oorzaak" van de (renovatie)overeenkomst verwijst naar de determinerende beweegredenen die in het contractuele veld zijn opgenomen door partijen of door de aard van het contract[120].

216. De kredietgever bij de renovatieovereenkomst, geniet een jaarlijkse vermindering op de personenbelasting, overeenkomstig een systematiek die goeddeels geënt is op het voorbeeld van de zgn. "winwinlening" (decreet van 19 mei 2006 betreffende de winwinlening).

De kredietgever moet een natuurlijk persoon zijn die aan de personenbelasting is onderworpen, zonder dat enige woonplaatsrestrictie is opgenomen. Uiteraard wordt wél een aantal restricties opgelegd om misbruiken te voorkomen (geen kredietnemer zijn bij een andere renovatieovereenkomst, en geen eigenaar zijn van of geen zakelijke rechten hebben op het te renoveren goed.

Juridisch stelt zich de vraag of het voordeel van de regeling kan toekomen aan een kredietgever wiens fiscale woonplaats niet in het Vlaamse Gewest gelegen is.

Het is zo dat de gewesten krachtens de Bijzondere Financieringswet in beginsel enkel vermeerderingen of verminderingen op de personenbelasting kunnen instellen voor de inwoners van het betrokken Gewest. Eén en ander vloeit voort uit artikel 6, §2, 3° en 4°, van de Bijzondere Financieringswet, samengelezen met artikel 7, §1, 1°, van voormelde bijzondere wet.

Evenwel moet gewezen worden op artikel 63 (oud artikel 56 VEG) van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie. Dat artikel stelt :

> *"1. In het kader van de bepalingen van dit hoofdstuk zijn alle beperkingen van het kapitaalverkeer tussen lidstaten onderling en tussen lidstaten en derde landen[121] verboden.*
> *2. In het kader van de bepalingen van dit hoofdstuk zijn alle beperkingen van het betalingsverkeer tussen lidstaten onderling en tussen lidstaten en derde landen verboden".*

Uit de rechtspraak van het Hof van Justitie blijkt zeer zeker dat maatregelen van lidstaten dewelke burgers "ontraden" om in andere lidstaten investeringen te verrichten of leningen aan te gaan, stelselmatig in strijd met het beginsel inzake vrij verkeer van kapitaal worden geacht[122].

---

[120] P. VAN OMMESLAGHE, "Observations sur la théorie de la cause dans la jurisprudence et dans la doctrine moderne", RCJB 1970, 354-357.

[121] Kapitaalbewegingen naar andere staten dan lidstaten vallen inderdaad evenzeer onder deze regeling. Krachtens artikel 64 van het betreffende de Werking van de Europese Unie zijn beperkingen op kapitaalbewegingen naar niet-lidstaten slechts mogelijk indien het gaat om maatregelen die reeds bestonden op 31 december 1993.

[122] Case C-439/97, Sandoz GmbH v. Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland [1999] ECR I-7041, para. 19 ; Case C-478/98, Commission v. Belgium [2000] ECR I-7587, para. 18.

Gelet op de voorrang van het supranationale Europese recht op de Belgische (grond)wettelijke bepalingen is het zo dat de gewestdecreetgever zich rechtstreeks op het aangehaalde artikel 63 van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie kan en moet beroepen, opdat de voorgestelde regeling ook kredietgevers die buiten het Vlaamse Gewest gevestigd zijn (in zoverre zij onderworpen zijn en blijven aan de personenbelasting!) zou insluiten.

Anders oordelen zou erop neerkomen dat de fiscale bevoegdheden van de gewestdecreetgever de facto uitgehold worden, doordat de decreetgever enkel fiscale maatregelen zou kunnen nemen dewelke in strijd zijn met het Europese recht.

217. De voorwaarde dat de kredietnemer het goed als hoofdverblijfplaats betrekt (voor een periode van acht jaar, i.e. dezelfde periode als deze waarbinnen het belastingvoordeel verkregen wordt) garandeert dat de belastingverminderingsmogelijkheid niet oneigenlijk aangewend wordt.

De termijn van acht jaar geldt niet indien er sprake is van een overlijden of een plotse ramp (artikel 3.1.4, §1, 2°). Het begrip "plotse ramp" mag begrepen worden in de zin van artikel 61 en 62 van de Wet van 25 juni 1992 op de Landverzekeringsovereenkomst ; i.e. de gevallen die door de brandschadeverzekering (kunnen) worden gedekt.

218. Een andere garantie om oneigenlijke aanwending te voorkomen, is gelegen in artikel 3.1.4, §3, waarin een maximale "sociale" rentevoet voorzien wordt. Het gaat om de referentierentevoet waarvan de berekeningwijze krachtens artikel 79, §1, van de Vlaamse Wooncode beschreven wordt in artikel 5, §1, van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999 "houdende de voorwaarden voor het toestaan van leningen aan particulieren door de Vlaamse maatschappij voor sociaal wonen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode".

219. Het belastingvoordeel wordt verkregen voor acht opeenvolgende aanslagjaren[123], te beginnen met het aanslagjaar verbonden met het belastbare tijdperk waarin het onroerend goed bestemd wordt tot hoofdverblijfplaats van ten minste één van de kredietnemers.

De beperking tot acht jaar wordt inderdaad gemotiveerd vanuit de symmetrie met de voorwaarde, vermeld in artikel 3.1.4, §1, 2°, conform dewelke het te renoveren goed na renovatie bestemd dient te worden tot hoofdverblijfplaats van een kredietnemer, en zulks voor een periode van ten minste acht opeenvolgende jaren.

220. Op grond van het advies van de Raad van State (p. 18 – 19) is in artikel 3.1.5, derde lid, een regeling uitgewerkt voor het geval de kredietgever lopende de renovatieovereenkomst overlijdt. Enkel indien één rechtverkrijgende de overeenkomst in haar geheel overneemt, gaat het belastingvoordeel over (in zoverre de rechtverkrijgende aan de overige gestelde voorwaarden voldoet).

221. Aangezien kredietovereenkomsten normaliter onderhands worden verleden, volstaat voor de toepassing van artikel 3.1.7, §1, dat een origineel exemplaar van deze onderhandse akte wordt bezorgd.

---

[123] Bij kortlopende overeenkomsten kan deze termijn uiteraard de facto korter zijn ; indien in een bepaald belastbaar tijdperk geen bedragen meer ter beschikking worden gesteld in het kader van één of meer renovatieovereenkomsten, kan uiteraard geen sprake meer zijn van een belastingvoordeel.

222. Omdat deze regeling geënt wordt op de personenbelasting, zal de handhaving van voorliggend hoofdstuk geschieden door de daartoe bevoegde federale ambtenaren.

Hoofdstuk 3. Vermindering heffingsgrondslag registratierechten ten behoeve van de activering van panden

Artikel 3.1.10

223. Deze bepaling voorziet in een abattement (= vermindering van de heffingsgrondslag voor registratierechten) voor de overeenkomsten tot overdracht van panden die vandaag niet meer worden benut blijkens hun inschrijving (voor ten hoogste vier jaar) op het leegstandsregister, de lijsten van ongeschikte, onbewoonbare of verwaarloosde gebouwen/woningen of de inventaris van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten.

Voorwaarde is dat binnen de twee jaar na de aankoop het aangekochte goed tot hoofdverblijfplaats wordt aangewend (niet noodzakelijk van de koper zelf). Wanneer het goed in een dermate slechte staat is dat het perceel (door de diensten van de Administratie van het kadaster, de registratie en de domeinen) met een bouwgrond wordt gelijkgesteld, geldt een termijn van vijf jaar.

224. Het abattement komt neer op een fiscaal voordeel van hetzij 3.000 euro (bij aankoop aan 10%) of 1.500 euro (bij aankoop aan klein beschrijf van 5%).

225. Wanneer de koper het goed tevens tot zijn eigen hoofdverblijfplaats zal aanwenden, dan is cumul met het reeds bestaande abattement van 15.000 euro (artikel 46bis Wb. Reg.) mogelijk. Dat betekent dat het fiscaal voordeel in dat geval cumuleert tot 4.500 euro (bij aankoop aan 10%) of 2.250 euro (bij aankoop aan klein beschrijf).

Aangezien zulks niet uitdrukkelijk wordt uitgesloten, is ook een cumulatie mogelijk met de meeneembaarheidsregelingen als vermeld in artikel 61/3 en 212bis Wb. Reg.

226. Wat betreft de boeteregeling, vermeld in §2, zal een aanpassing worden doorgevoerd van de tweede bijlage bij het koninklijk besluit van 11 januari 1940 betreffende de uitvoering van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, zodanig dat desgevallend in een ambtshalve vermindering van het boetebedrag kan worden voorzien.

Rekening houdend met de opties die worden genomen ten aanzien van het thans in parlementaire behandeling zijnde voorstel van decreet van mevrouw Michèle Hostekint, de heren Jaak Gabriels, Koen Van den Heuvel en Ludo Sannen en de dames Hilde Eeckhout en Veerle Heeren houdende invoering van een verhoogd abattement bij hypotheekvestiging op de enige woning[124] zal moeten worden nagegaan of voor voorliggend abattement ook een aanvulling moet worden aangebracht aan artikel 212ter Wb. Reg., dat voorziet in een mogelijkheid van teruggave van registratierechten wanneer het voordeel van het abattement niet werd verkregen bij de registratie van het document waarop het evenredig recht werd geheven (wanneer men per abuis het voordeel van het abattement niet heeft ingeroepen in het document waarop het recht wordt geheven, kan men m.n. alsnog een teruggave van de teveel betaalde rechten vragen binnen de zes maanden na de registratie). Het ligt in de rede dat de regelingen ter zake voor voorliggend abattement en voor het verhoogd abattement dat het voorwerp uitmaakt van het aangehaalde voorstel van decreet identiek zijn.

227. Wat betreft het "overmachtsbegrip", vermeld in §2, derde lid, moet worden verduidelijkt dat dit aansluit bij het klassieke heirkrachtsbegrip in de zin van art. 1147 B.W., naar luid waarvan "*de schuldenaar, indien daartoe grond bestaat, veroordeeld (wordt) tot het betalen van schadevergoeding, hetzij wegens niet-uitvoering van de verbintenis, hetzij wegens vertraging in de uitvoering, wanneer hij niet bewijst dat het niet nakomen het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend, en hoewel er zijnerzijds geen kwade trouw is*".

Het gaat aldus zowel om voorvallen buiten elk menselijk ingrijpen om als om handelingen van individuele derden voor wiens handelen men niet verantwoordelijk is.

[124] Parl. St., Vl. Parl., 2007-'08, 1832/1.

TITEL 2. Bindende maatregelen

Hoofdstuk 1. Activeringstoezicht

Artikel 3.2.1 t.e.m. 3.2.4

228. Indien het bindend minimumpercentage inzake het sociaal woonaanbod ("bindend sociaal objectief" – zie artikel 4.1.2) binnen een gemeente niet wordt behaald, kan de Vlaamse Regering de "nalatige" Vlaamse overheden binnen de gemeente aanmanen om hun in het woongebied gelegen onbebouwde bouwgronden of kavels te activeren, zodat zij geschrapt kunnen worden uit het register van onbebouwde percelen.

Van nalatigheid is sprake indien de betrokken overheden de gemeentelijke afspraken over de activering van overheidsgronden (cfr. artikel 4.1.7, tweede lid) niet naleven. Deze overheidsgronden betreffen uiteraard slechts "activeerbare" gronden. De gevallen waarin een grond niet activeerbaar is, worden opgelijst in artikel 3.2.1.

Voorliggende regeling betekent voor de gemeentelijke overheid, die optreedt als "regisseur" van het gemeentelijke woonbeleid, een sterke garantie dat één en ander ook correct zal worden nageleefd.

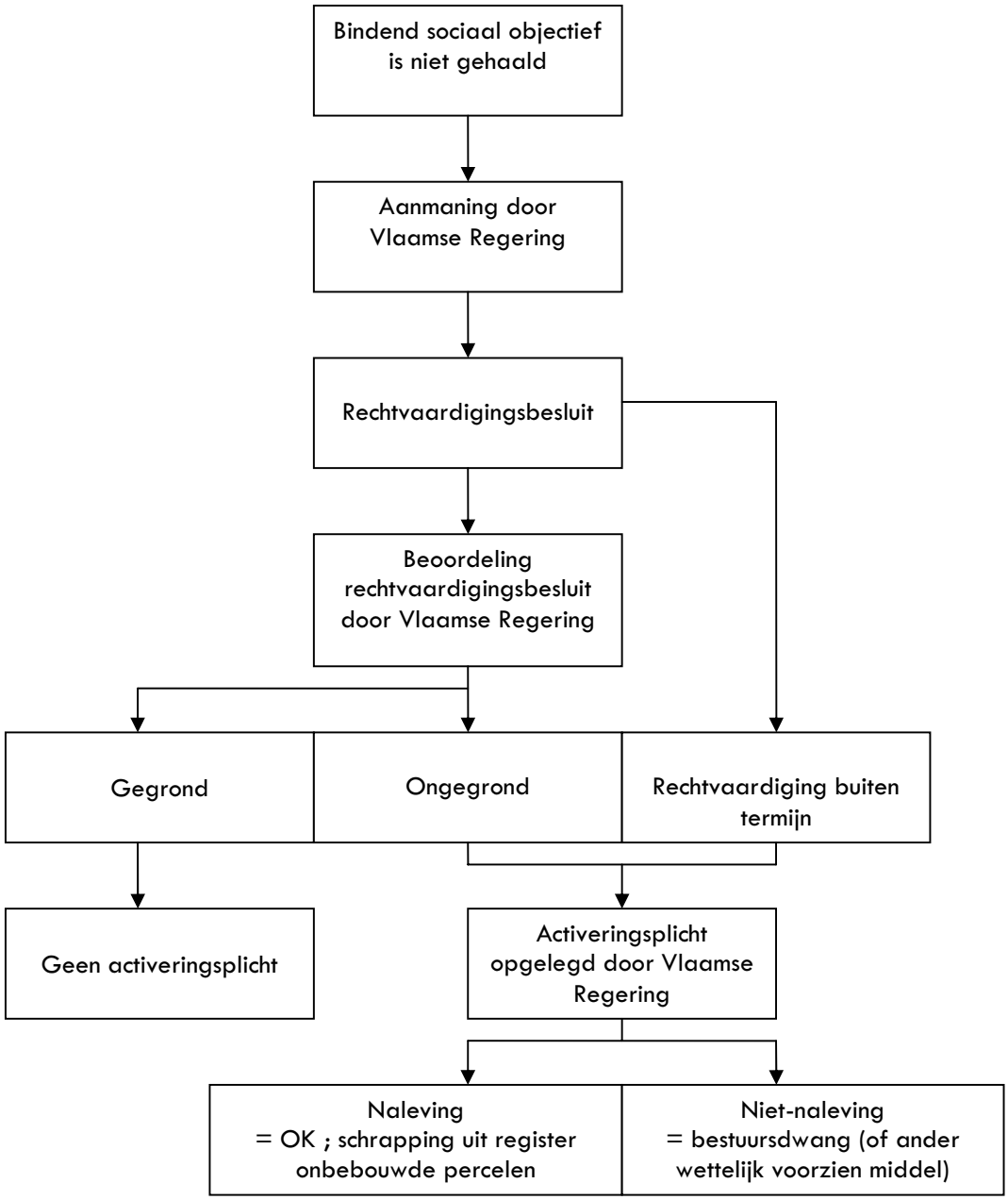
229. Indien de overheden blijven stilzitten en één en ander niet kan worden gerechtvaardigd, legt de Vlaamse Regering een activeringsplicht op.

230. Bij niet-naleving van een opgelegde plicht tot activering kan de hogere overheid elk middel aanwenden dat in de organieke regelgeving op het betrokken bestuur is voorgeschreven ter sanctionering van de niet-uitvoering van maatregelen die in rechte zijn voorgeschreven ; concreet komt dit neer op de aanwending van het zgn. "dwangtoezicht".

231. Het spreekt voor zich dat de gronden die worden ontwikkeld op grond van het activeringstoezicht aangewend worden in functie van de creatie van een sociaal woonaanbod ; de aanleiding voor de uitoefening van het activeringstoezicht is immers net het feit dat het bindend minimumpercentage inzake het sociaal woonaanbod binnen de gemeente niet wordt bereikt.

232. De Vlaamse Regering kan een procedurebesluit aangaande deze regeling opmaken. Het is logisch dat de Vlaamse Regering zich hierbij inzonderheid richt naar de regeling als bepaald bij of krachtens artikel 261 van het Gemeentedecreet.

233. De figuur van het activeringstoezicht kan schematisch worden voorgesteld als volgt :



Hoofdstuk 2. Activeringsheffing

Afdeling 1. Machtiging

Artikel 3.2.5

234. De figuur van de activeringsheffing vervangt (grotendeels) de bestaande regeling betreffende de heffing op onbebouwde percelen en gronden als vermeld in het huidige artikel 143 DRO.

De decreetgever volstaat in beginsel met het aanleveren van een verfijnd, suppletief model ("Afdeling 2. Basisbeginselen"), waarvan de gemeenten in het licht van hun belastingautonomie kunnen afwijken. Gemeenten kunnen uiteraard ook aanvullingen en verfijningen aanbrengen.

235. Absoluut verbindend zijn wél de decretale bepalingen aangaande de minimale heffingsbedragen die nodig zijn om de effectiviteit van de heffing te bewaken. In de algemene toelichting werd reeds benadrukt dat volgende minimumdrempels strikt noodzakelijk zijn :

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

Deze bedragen worden gekoppeld aan de ABEX-index (deze geeft de evolutie weer van de bouwkostprijs van onroerende goederen).

Afdeling 2. Beginselen

236. Zoals gesteld zijn de bepalingen van deze afdeling van suppletief recht ; zij gelden in zoverre de gemeentelijke reglementen daarvan niet afwijken.

Artikel 3.2.6 t.e.m. 3.2.12

237. De vrijstellingen, zoals vandaag ook opgenomen in artikel 143 DRO blijven in principe behouden. Een aantal aanvullingen en nuanceringen wordt evenwel aangebracht.

Concreet worden vrijstellingen uitgetekend in hoofde van :

a) de eigenaars van één enkele onbebouwde bouwgrond in woongebied of onbebouwde kavel, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed
b) de sociale woonorganisaties en Vlabinvest
c) private actoren die een sociaal woonaanbod creëren onder de voorwaarden als bepaald in een sociale last

   → *Deze vrijstelling geldt slechts ten aanzien van het terreingedeelte waarop een sociaal woonaanbod wordt ontwikkelden niet voor het ruimere verkavelingsproject. Uiteraard is het zo dat dit fiscaal voordeel vervalt indien het gecreëerde "sociaal woonaanbod" volgens de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen niet voldoet ; indien geen VMSW-attestering verkregen wordt, worden de heffingsbedragen alsnog verschuldigd.*

d) de houders van een in laatste administratieve aanleg verleende verkavelingsvergunning, zij het voor een bepaalde termijn :
   - indien de vergunning geen werken omvat : 5 jaar te rekenen vanaf de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg (d.w.z. dat geen beroep meer mogelijk is bij een bestuurlijke overheid)
   - indien de vergunning werken omvat : 5 jaar te rekenen vanaf de afgifte van het verkavelingsattest (desgevallend voor die fase van de verkavelingsvergunning waarvoor het attest wordt verleend)
e) de ouders van kinderen ten laste, beperkt tot één perceel of grond per kind ; met het ontwerpdecreet wordt deze vrijstelling uitgebreid met kinderen die niet langer ten laste zijn, op voorwaarde dat het kind :
   - jonger is dan 30 jaar
   - zelf, alleen of met de persoon met wie het wettelijk of feitelijk samenwoont, geen onbebouwde bouwgrond in woongebied, onbebouwde kavel of woning in volle eigendom heeft
f) de eigenaars van bouwgronden en kavels, die tijdens het heffingsjaar niet voor bebouwing kunnen worden bestemd

   → *Deze vrijstelling houdt o.a. rekening met de conclusies van het arrest nr. 82/2003 van 11 juni 2003 van het Grondwettelijk Hof, volgens hetwelk vreemde oorzaken, die de eigenaar niet kunnen worden toegerekend, geen nadelige gevolgen – in casu de activeringsheffing – kunnen doen ontstaan in hoofde van die eigenaar. Het is wenselijk dat omtrent dit overmachtbeginsel een verduidelijkende omzendbrief opgesteld wordt, waarin ondermeer een toelichting bij het aangehaalde arrest is opgenomen.*

   → *Wat betreft de onmogelijkheid tot bestemming voor bebouwing ingevolge de werkelijke en volledige aanwending voor land- en tuinbouw, gedurende het hele jaar, moet het volgende worden gesteld :*
   - *dat de termen "land- of tuinbouw" in de gangbare betekenis moeten worden opgevat*
   - *dat er sprake moet zijn van landbouw- of tuinbouwexploitaties met een zeker permanent karakter (als hoofdbedrijvigheid, als nevenberoep, in het kader van bepaalde sociale projecten) ; het volstaat dus niet dat iemand bij gelegenheid op deze gronden tuiniert*
   - *dat het feit dat een persoon de grond om dwingende redenen van Europeesrechtelijke of landbouwtechnische aard enige tijd bewust braak laat liggen, geen afbreuk doet aan het feit dat deze grond effectief voor land- of tuinbouw aangewend wordt.*

Nieuw is dat de activeringsheffing niet wordt geheven op bouwgronden in woongebied of kavels die een ruimtelijk ononderbroken geheel uitmaken met een bebouwde bouwgrond of kavel van dezelfde eigenaar. Het gaat met andere woorden om "huiskavels". Omtrent dat begrip bestaat een vast contentieux en een vaste administratieve praktijk. Gerefereerd kan worden aan artikel 2, 54°, van het decreet van 23 januari 1991 inzake de bescherming van het leefmilieu tegen de verontreiniging door meststoffen, artikel 2, 35°, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu en artikel 1, 2°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 "tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is". Er is pas sprake van een ruimtelijk ononderbroken geheel als de begrenzing van de huiskavel plaatsvindt op basis van een duidelijk herkenbaar specifiek gebruik of op basis van een in het landschap duidelijk herkenbaar element.

238. Deze in het ontwerpdecreet voorziene vrijstellingen kunnen door de gemeenteraden aangevuld worden, bijgesteld worden of zelfs achterwege worden gelaten. Het verdient ten zeerste aanbeveling dat de gemeenten nagaan welke vrijstellingen, schorsingen en ontheffingen vereist zijn in het kader van het jeugdruimtebeleid en de jeugdruimteplanning.

Afdeling 3. Procedure

Artikel 3.2.13

239. Dit ontwerpartikel voorziet niet in een eigen vestigings- en/of invorderingsprocedure. Integendeel wordt verwezen naar het voor gemeenten geldende nieuwe decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Afdeling 4. Bijzondere regelen betreffende de invoering van een activeringsheffing

Artikel 3.2.14 t.e.m. 3.2.16

240. Elke gemeente moet halfjaarlijks de spanning meten tussen de woonbehoefte (berekend middels een wetenschappelijk prognosemodel voor het jaar dat volgt op het kalenderjaar waarin de meting wordt doorgevoerd) en het bouwpotentieel. Zolang dat model niet is vastgesteld, geldt de woonbehoefteberekening zoals deze wordt voorgeschreven door de structuurplanning.

241. De activeringsheffing is in principe een facultatieve heffing, waarvoor de gewestdecreetgever aan de gemeenten de noodzakelijke machtiging verleent. De activeringsheffing wordt echter verplicht opgelegd indien er sprake is van een "structureel onderaanbod" : de woningbehoefte in de gemeente is groot, terwijl de verwezenlijking van de onbebouwde bouwgronden en kavels aan het gemiddelde ritme over gans Vlaanderen onvoldoende is om die woningbehoefte te dekken. Zoals hierboven gesteld, wordt de spanning tussen woningbehoefte en bouwpotentieel halfjaarlijks (in januari en juli) gemeten. Zodra op drie opeenvolgende metingen vastgesteld wordt dat de woningbehoefte groter is dan het bouwpotentieel, is sprake van een zgn. "structureel onderaanbod".

Bij een vastgesteld structureel onderaanbod wordt de verplichte heffing op een "getrapte" manier ingevoerd :

a) In eerste instantie zal een verplichte activeringsheffing op onbebouwde kavels gelden; de verplichte heffing geldt vanaf het eerstvolgende kalenderjaar na de laatste meting (op grond waarvan een structureel onderaanbod werd vastgesteld) (ten vroegste vanaf 1 januari 2011). De optie om de verplichting eerst op kavels te leggen, kan worden verklaard door het feit dat kavels makkelijkst aansnijdbaar zijn ; aangezien zij in een niet-vervallen verkaveling liggen, genieten zij immers een "bouwrecht". Een verkavelingsvergunning creëert in hoofde van de houder inderdaad een subjectief recht, m.n. de garantie dat op de kavels woningen kunnen worden opgericht in overeenstemming met de voorschriften van de vergunning.
b) In tweede instantie – indien in het tweede en derde jaar van de verplichte activeringsheffing opnieuw (op grond van drie opeenvolgende metingen) een structureel onderaanbod wordt vastgesteld - wordt de activeringsheffing ook verplicht ten aanzien van onbebouwde bouwgronden. Díe verplichte heffing geldt opnieuw vanaf het eerstvolgende kalenderjaar na de laatste meting (op grond waarvan een structureel onderaanbod werd vastgesteld) (ten vroegste vanaf 1 januari 2014).

242. Eens op een tweede opeenvolgende meetdatum een onderbenutting is vastgesteld, is het is aangewezen dat het gemeentebestuur de eigenaars van onbebouwde percelen in kennis stelt (individueel, via aanplakking, door middel van de gemeentelijke website,…) van het feit dat een risico op een verplichte activeringsheffing bestaat. De Vlaamse Regering kan daaromtrent een omzendbrief uitwerken.

Hoofdstuk 3. Leegstandsheffing op gebouwen en woningen

Afdeling 1. Gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen

Artikel 3.2.17 t.e.m. 3.2.26

243. Deze bepalingen machtigen de gemeenteraden tot het instellen van een leegstandsheffing op gebouwen en woningen die zijn opgenomen in het leegstandsregister.

Deze leegstandsheffing dient de decretale minimumbedragen (artikel 3.2.17, tweede lid) te allen tijde te respecteren. De minima zijn gekoppeld aan de ABEX-index.

De decreetgever werkt voor het overige modelbepalingen uit (onderafdeling 2) betreffende essentialia zoals de heffingsgrondslag (via een verwijzing naar het register van leegstaande gebouwen en/of woningen), de aanwijzing van de heffingsplichtigen, en de omschrijving van de vrijstellingenregeling. De decretaal omschreven vrijstellingen betreffen telkens gevallen waarin de leegstand aangehouden wordt omwille van een heirkrachtsituatie.

Die modelbepalingen worden verder verfijnd in een modelreglement, dat opgesteld wordt door de administratie in samenspraak met de VVSG (en dat vastgesteld wordt door de Vlaamse Regering) (artikel 3.2.25).

244. Het begrip "plotse ramp" (artikel 3.2.21, tweede lid, 5°) mag begrepen worden in de zin van artikel 61 en 62 van de Wet van 25 juni 1992 op de Landverzekeringsovereenkomst ; i.e. de gevallen die door de brandschadeverzekering (kunnen) worden gedekt.

245. Er wordt niet voorzien in een eigen vestigings- en/of invorderingsprocedure ; wél wordt verwezen naar de generieke decreetgeving van 30 mei 2008 (artikel 3.2.22).

246. (Een equivalent van) de opbrengst van de heffing dient (uiteraard) te worden aangewend binnen het gemeentelijke woonbeleid, met dien verstande dat het Vlaamse Gewest in bijkomende middelen kan voorzien (artikel 3.2.23 en 3.2.24). Mede door deze artikelen wordt een voldoende robuuste financiering van het gemeentelijke woonbeleid gewaarborgd.

Afdeling 2. Uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing

Artikel 3.2.27 t.e.m. 3.2.29

247. In gemeenten die niet beschikken over een eigen gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen en waarvan het Vlaamse Gewest vaststelt dat zij behoren tot de 10% gemeenten waar de leegstand het hoogst is, kan worden overgegaan tot het heffen van een uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing. Vereist is wel dat de leegstand in de gemeente in opwaartse lijn gaat : voor de eerste toepassing van deze bepalingen betekent dit dat de gemiddelde leegstand 2012-2014 hoger moet zijn dan de gemiddelde leegstand in de gemeente 2010-2011.

In voorliggende ontwerpartikelen wordt bepaald op welke wijze de heffing moet worden berekend. Deze berekening sluit aan bij de huidige mechaniek van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

Doordat de berekeningswijze aldus decretaal is verankerd, en doordat artikel 3.2.28 uitdrukkelijk bepaalt dat de uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing opgelegd wordt met toepassing van de decretale modelbepalingen voor de gemeentelijke heffingen, enerzijds, en artikel 38 tot en met 40 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, anderzijds, is voldaan aan de opmerking van de Afdeling Wetgeving van de Raad van State dat de essentiële elementen van de belasting in het ontwerp moeten worden opgenomen (p. 20).

BOEK 4. MAATREGELEN BETREFFENDE BETAALBAAR WONEN

INLEIDENDE BESCHOUWINGEN

248. Dit boek, samengelezen met artikel 7.2.16, heeft een belangrijke sociale én economische doelstelling.

249. ***Sociale doelstelling.*** De bepalingen over het sociaal en bescheiden woonaanbod zijn ontworpen als een omvattend beleidskader op het vlak van het betaalbaar wonen voor de periode 2009-2020 (maar ook voor de verdere toekomst).

250. De noden op de huisvestingsmarkt zijn groot ; meer en meer mensen haken financieel af en dreigen in huisvestingsproblemen te komen indien de overheid geen ondersteunende maatregelen treft. Dergelijke marktondersteunende maatregelen zijn zoals gesteld gerechtvaardigd ja zelfs noodzakelijk wanneer zij verantwoord worden door de vaste wil om kwetsbare doelgroepen gelijke kansen te bieden om vrij aan de (huisvestings)markt te participeren.

De ambitieuze macrodoelstellingen die de Vlaamse overheid formuleert in artikel 7.2.16 moeten in de periode 2009-2020 leiden tot de verwezenlijking van duizenden bijkomende sociale huurwoningen, koopwoningen en kavels. De regelingen betreffende het bescheiden wonen beogen de realisatie van grote aantallen degelijke bescheiden woningen en kavels, die omwille van hun typologie betaalbaar blijven. Op die manier worden mensen op de huisvestingsmarkt over de drempel gehaald en worden de nodige garanties geboden op een "betaalbaar en kwaliteitsvol dak boven het hoofd".

251. ***Economische doelstelling.*** Dit boek heeft ook een duidelijke economische finaliteit. Deze Vlaamse Regering is een investeringsregering, ook in de bouwsector. Hoe moeilijker de economische tijden, hoe belangrijker de nood aan overheidsinvesteringen in de bouw van woningen. De ambitieuze bouwdoelstellingen die worden geformuleerd, impliceren werk en gegarandeerde opportuniteiten voor de bouwsector, wat in het huidige tijdsgewricht (economische laagconjunctuur) erg belangrijk is.

252. In de toekomst wordt de realisatie van het sociaal woonaanbod opengesteld voor iedereen, maar uiteraard moeten alle actoren hun plaats blijven krijgen op de bouwmarkt.

Iedereen heeft een belangrijke verantwoordelijkheid, zowel de overheid, de semipublieke instanties als de private actoren. Die verantwoordelijkheid komt onder meer tot uiting in de decretaal voorziene regeling om billijke "sociale lasten" en "lasten inzake bescheiden wonen" op te leggen en in de vraag van de decreetgever aan de overheid en aan de semi-publieke sector om een voorbeeldrol te vervullen.

Het ontwerpdecreet verleent een aantal belangrijke garanties aan eenieder die een sociaal woonaanbod realiseert. Ten eerste zullen de "sociale lasten" in de toekomst dienen te kaderen binnen het decretaal bepaalde evenwichtige kader, daar waar in het verleden diverse uiteenlopende praktijken op het terrein bestonden. Ten tweede zal voor de realisatie van het sociaal woonaanbod steeds een BTW-verlaging tot 6% worden toegepast, alsook een verlaging van de registratierechten tot 1,5%. Alle actoren die een sociaal woonaanbod realiseren kunnen ten derde een beroep doen op infrastructuursubsidies. Ten vierde krijgen private actoren, binnen het decretale kader en de voorziene budgettaire ruimte, bepaalde garanties inzake de overname van gerealiseerde sociale woningen en sociale kavels, hetgeen de risico's tot een uiterst minimum herleidt.

TITEL 1. VERWEZENLIJKING VAN EEN SOCIAAL WOONAANBOD

Hoofdstuk 1. Percentsgewijze omschrijving

Artikel 4.1.1 t.e.m. 4.1.6

253. Conform het Vlaams Regeerakkoord 2004-'09 en het eerder vermelde voorstel van resolutie omtrent de beschikbaarheid van betaalbare bouwgronden :

a) zal periodiek (dit is telkens wanneer een nieuw of volledig herzien ruimtelijke structuurplan Vlaanderen wordt vastgesteld) een nulmeting op het vlak van het bestaande sociaal woonaanbod[125] worden doorgevoerd (afdeling 1)
b) zal voor elke gemeente een bindend sociaal objectief gelden (afdeling 2), rekening houdend met de decretale beginselen, vermeld in de artikelen 4.1.4 – 4.1.6.
   → *Deze beginselen worden afgeleid van de gewestelijke macrodoelstellingen (vastgelegd in het nieuwe artikel 22/1 van de Vlaamse Wooncode).*

Voor de berekening van het bindend sociaal objectief wordt inderdaad uitgegaan van volgende macro-objectieven voor de periode 2009-2020 (cfr. artikel 7.2.16) :

a) 43.000 bijkomende sociale huurwoningen
b) 21.000 bijkomende sociale koopwoningen (waarvan ten minste 17.000 te realiseren door de (semi)publieke sector)
c) 1.000 bijkomende sociale kavels (te realiseren door de (semi)publieke sector).
   → *De cijfers voor de koopsector kunnen worden verhoogd n.a.v. een evaluatie in 2011.*

[125] De invulling van het begrip "sociaal woonaanbod" werd hoger besproken, in de toelichting bij het "definitieartikel" 1.2.

Wat de sociale huursector betreft, wordt de gewestelijke macrodoelstelling vertaald naar het provinciale niveau (waarbij in de periode 2009-2020 voor elke provincie een objectief van ten minste 13% gegarandeerd wordt) en verder verdeeld over de gemeenten i.f.v. het aantal huishoudens.

Gemeenten die vandaag over weinig tot geen sociaal huuraanbod beschikken (= minder dan de helft van het Vlaamse gemiddelde), leveren een extra inspanning.

Gemeenten die vandaag reeds beschikken over een sociaal huuraanbod van 9% (of meer) van het aantal huishoudens (= 150% van de huidige gemiddelde verhouding), dienen geen verplichting op zich te nemen. De inspanningen van gemeenten die vandaag net onder de 9%-drempel zitten, worden eveneens "afgetopt" op 9%. Zo zal een gemeente waar het sociaal huuraanbod 8,5% van het aantal huishoudens inneemt, slechts verplicht zijn om een meerinspanning van 0,5% te verrichten.

Over de door de aftopregeling vrijgekomen middelen worden sociale woonbeleidsconvenanten gesloten met de daartoe bereid gevonden gemeenten. In zo'n convenant engageert de gemeente zich tot de creatie van een bepaald aanbod en doet de Vlaamse Regering financiële toezeggingen. Die convenanten bewaken de finaliteit van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen conform dewelke een bepaald percentage (thans 60%) van het bijkomend woonaanbod in de stedelijke gebieden moet worden gepositioneerd).

Wat de sociale koopsector betreft, worden de gewestelijke macrodoelstellingen verdeeld (i.f.v. het aantal huishoudens) over de provincies (waarbij in de periode 2009-2020 voor elke provincie een objectief van ten minste 15% gegarandeerd wordt). Op provinciaal niveau worden de doelstellingen dan verder vertaald naar de gemeenten. De gemeentelijke woonoverlegvergaderingen formuleren ter zake een voorstel, rekening houdend met de sociale woonbehoefte binnen de gemeente, sociale contextfactoren (i.e. gemeentelijke karakteristieken met een potentiële impact op de nood aan een sociaal woonaanbod, cfr. artikel 1.2, eerste lid, 15°) en de bestaande en geplande ruimtelijke structuur. De deputatie beslist op grond van deze bevindingen en houdt ook rekening met dwingende elementen zoals de "60/40-norm", de vastgelegde verdeelsleutels tussen de publieke en de private sector en de budgettaire mogelijkheden.

254. Voor het realiseren van het bindend sociaal objectief hebben de gemeenten geen wijziging nodig van de structuurplanning. Bestemmingsplannen kunnen zich naar voorliggend ontwerpdecreet richten. Wel is het zo dat bij de eerstvolgende wijziging van de structuurplanning de nodige aanpassingen zullen moeten gebeuren.

Hoofdstuk 2. Normen

Artikel 4.1.7

255. Minimaal 25% van de (realiseerbare) onbebouwde bouwgronden (in woongebied en aansnijdbaar woonuitbreidingsgebied) en kavels die eigendom zijn van de publieke of semipublieke sector binnen een gemeente dient te worden bestemd voor een sociaal woonaanbod. Daaromtrent dienen op gemeentelijk niveau duidelijke afspraken te worden gemaakt.

De essentiële begrippen in artikel 4.1.7, eerste lid, ("onbebouwd", "bouwgronden" en "kavels") worden verduidelijkt in het "definitieartikel" 1.2.

Bouwgronden en kavels zijn realiseerbaar als ze níet sorteren onder de categorieën die opgesomd worden in het eerder besproken artikel 3.2.1, 1°.

256. Bij de berekening van de 25%-norm wordt geen rekening gehouden met de gronden van sociale woonorganisaties en van Vlabinvest, aangezien deze organisaties zich (quasi) uitsluitend op de creatie van een sociaal woonaanbod richten.

257. Aanvullend dient te worden gesteld dat de gemeenten in dit kader ook een visie op langere termijn kunnen ontwikkelen over de inpassing van de zgn. "binnengebieden" (niet gelegen aan een voldoende uitgeruste weg of in een verkaveling) in het gemeentelijk sociaal woonbeleid.

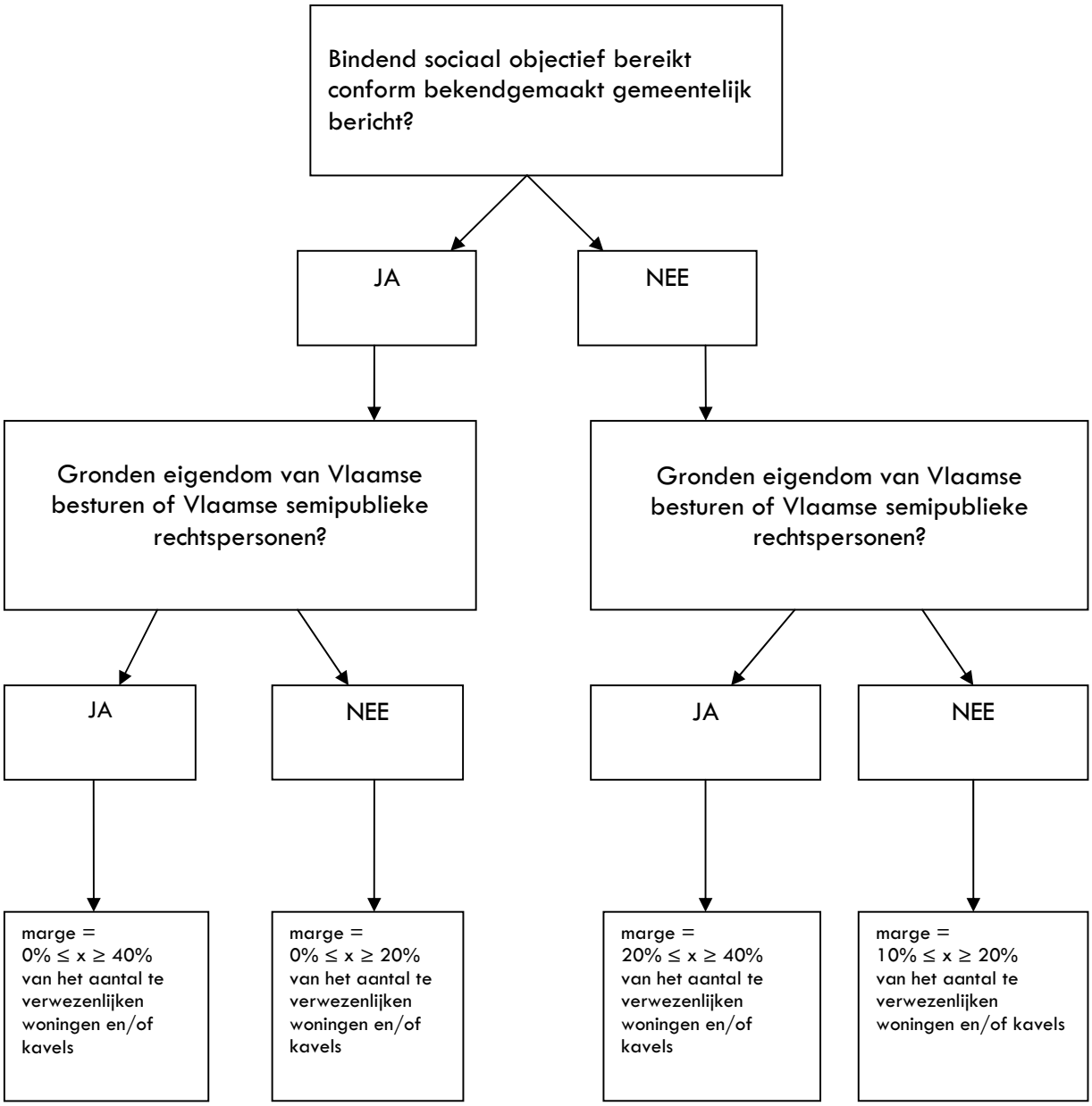
Artikel 4.1.8 t.e.m. 4.1.11

258. Voor verkavelings- en bouwprojecten kan een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen worden vastgelegd. Elke gemeenteraad kan binnen het raamwerk van artikel 4.1.8 concrete percentages "sociaal wonen" vaststellen. Die percentages moeten worden gerealiseerd :

a) binnen verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw en op verkavelingen met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten
b) binnen groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden
c) in het geval van de bouw of de herbouw van grote appartementsgebouwen (= waarbij tenminste vijftig appartementen gecreëerd worden) (de terminologie "appartementen" sluit studentenkamers uit ; het is uiteraard niet de bedoeling om specifieke studentenresidenties aan de reglementering te onderwerpen)
d) binnen verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de bovenvermelde voorwaarden, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.

De keuze voor bovenstaande categorieën is in de algemene toelichting verduidelijkt.

De gemeentelijke percentages worden vastgelegd binnen volgend schema :



Het bereiken van het bindend sociaal objectief is een pivotaal punt voor de toepassing van de decretale marges, omdat zulks uiteraard zijn implicaties heeft op het vlak van de behoefte aan betaalbaar wonen in de gemeente (om die reden wordt dit punt ook doorgetrokken naar de normen inzake sociaal wonen binnen nieuwe woongebieden en naar de normen inzake bescheiden wonen). Zodra het objectief bereikt is, en daarover duidelijke overheidscommunicatie is geschied (het ontwerpdecreet eist een bericht, aangeplakt conform artikel 186 van het Gemeentedecreet), beschikt de gemeente over ruimere vrijheidsgraden. De Vlaamse Regering zal op een transparante wijze moeten aangeven vanaf welk ogenblik een gemeente het bindend sociaal objectief als "bereikt" kan beschouwen. Het is in dat licht evident dat het sociaal woonaanbod eerst effectief wordt verhoogd :

a) bij verwezenlijkingen door een private actor : vanaf het ogenblik van de overdracht of de indeplaatsstelling in de zin van artikel 4.1.21 c.q. 4.1.22
b) bij verwezenlijkingen door sociale woonactoren : vanaf het ogenblik van de verhuring (huursector) c.q. vanaf het ogenblik van de voorlopige oplevering en de effectieve verkoopbaarheid
c) bij verhuring door door sociale verhuurkantoren : vanaf de totstandkoming van het onderhuurcontract. *(Nota bene : deze lezing van het "bereiken" van doelstellingen inzake sociaal wonen of het "verwezenlijken" van sociale wooneenheden dient over de ganse lijn van het decreet te worden aangehouden.)*

De in de gemeentelijke reglementen vastgelegde percentages moeten worden gerealiseerd, wil een aanvraag voor vergunning in aanmerking komen. Van de percentages kan de overheid bij het afleveren van een vergunning alleen om dwingende en pertinente redenen afwijken ; die redenen moeten duidelijk worden aangegeven in het gemeentelijke reglement (cfr. artikel 4.1.9, §1, derde lid).

259. Indien een gemeente niet beschikt over een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen, legt het vergunningverlenende bestuursorgaan (in principe het college van burgemeester en schepenen) sociale lasten op, rekening houdend met de decretale voorwaarden en marges, vermeld in artikel 4.1.8, eerste en tweede lid, d.w.z. binnen de marges van 20 à 40% (voor gronden van overheidsrechtspersonen) c.q. 10 à 20% (voor private gronden).

Artikel 4.1.2 en 4.1.13

260. Ook specifieke ruimtelijke uitvoeringsplannen (op de 3 planniveaus) kunnen een te realiseren sociaal woonaanbod omschrijven bij bestemmingswijzigingen naar woongebied (= nieuw aan te snijden terreinen) (artikel 4.1.12). Het gaat om gewestelijke plannen, plannen die een zachte bestemming ("landbouw", "bos", "overig groen" of "natuur") omzetten naar woongebied, of plannen waarbij de oorspronkelijke bestemming woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied is. Indien het bindend sociaal objectief van de gemeente nog niet is verwezenlijkt, móeten in dergelijke uitvoeringsplannen zelfs percentages betreffende het te realiseren sociaal woonaanbod opgenomen worden.

Artikel 4.1.12, eerste lid, 3°, omvat de marges voor de "planologische percentages" (40 - 50% voor overheidsgronden ; 20 – 25% voor private gronden). De planificerende overheid kan van die marges gemotiveerd afwijken op de wijze als omschreven in artikel 4.1.12, tweede lid (tot ten laagste 20% voor overheidsgronden ; tot ten laagste 10% voor private gronden).

261. In gemeenten waar het bindend sociaal objectief nog niet is verwezenlijkt[126], leggen de ruimtelijke uitvoeringsplannen of plannen van aanleg die woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied omzetten naar woongebied, steeds procentuele objectieven op overeenkomstig in het vorige randnummer uiteengezette beginselen (artikel 4.1.13).

Artikel 4.1.14

262. Het normenstelsel van dit hoofdstuk kan uiteraard nooit afbreuk doen aan de verplichtingen in hoofde van sociale woonorganisaties. Deze organisaties zijn er in principe toe gehouden om geheel of in hoofdzaak een sociaal woonaanbod te creëren. Zij kunnen zich met andere woorden niet beroepen op lagere normen die krachtens dit hoofdstuk worden vastgesteld. Hetzelfde geldt voor openbare besturen die ingevolge de Vlaamse Wooncode aan een hogere norm zouden onderworpen zijn.

De openbare besturen die worden genoemd in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode kunnen uiteraard steeds (ook bij ontstentenis aan regelgeving of richtlijnen daaromtrent) hogere normen nastreven dan deze die bij of krachtens hoofdstuk 2 worden opgelegd[127].

Artikel 4.1.15

263. De gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbonden worden gemachtigd om (in uitvoering van de 25%-norm van artikel 4.1.7) zélf een sociaal woonaanbod te creëren dat geacht wordt te zijn gerealiseerd door een sociale huisvestingsmaatschappij in zoverre alle voorwaarden die gelden in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappijen in acht genomen worden, en het aanbod verwezenlijkt wordt op gronden die de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband op 31 december 2008 in eigendom heeft.

Die regeling stelt de gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden in staat om het bestaande bouwpotentieel te ontwikkelen, waarbij het verwezenlijkte aanbod geacht wordt door een sociale huisvestingsmaatschappij te zijn gerealiseerd (wat ondermeer inhoudt dat het BTW-tarief van 6% van toepassing is). Zulks betekent een belangrijk bijkomend instrument ter operationalisering van de geplande inhaalbeweging voor het sociaal woonaanbod in de periode 2009-2020.

Indien de regeling van artikel 4.1.15 is uitgedoofd, kunnen de gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod optreden als actor binnen het kader en de beperkingen van de Vlaamse Wooncode.

---

[126] In dit geval is het niet noodzakelijk dat omtrent het bereiken van het objectief een gemeentelijk bericht is aangeplakt. Planinitiatieven worden immers op ruime schaal bekendgemaakt middels openbare onderzoeken.

[127] Deze openbare besturen worden mede in dat licht niet onderworpen aan de regeling inzake sociale lasten. Zij kunnen krachtens de Vlaamse Wooncode reeds een sociaal woonaanbod creëren.

Hoofdstuk 3. Sociale lasten

Artikel 4.1.16 t.e.m. 4.1.25

Algemeen

264. De figuur van de sociale last vertrekt vanuit de algemene idee die ten grondslag ligt aan de ontwerpdecreetgeving, m.n. een outputgerichte controle van het sociaal en bescheiden woonaanbod, waarbij niet de aard (publiek- of privaatrechtelijk) van de actor prevaleert, maar wel de effectieve realisatie van sociale en bescheiden kavels en woningen.

265. De figuur is vrij eenvoudig : indien het aangevraagde in een gebied ligt waarin normen gelden inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod (conform voorgaand hoofdstuk), dan wordt de afgifte van een verkavelingsvergunning/stedenbouwkundige vergunning (voor de in artikel 4.1.8, eerste lid, omschreven projecten) door het vergunningverlenende bestuursorgaan[128] afhankelijk gemaakt van een last die inhoudt dat handelingen worden gesteld opdat de norm zou worden bereikt[129].

De last wordt uiteraard niet opgelegd indien de aanvrager een sociale woonorganisatie is, of een openbaar bestuur dat kan optreden op grond van artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode. De last wordt evenmin opgelegd indien de aanvraag uitgaat van Vlabinvest, dat immers voor het overgrote deel van zijn werking participeert in sociale woonprojecten. Ten slotte is het evident dat een groepswoningbouwproject dat tot stand komt binnen een verkaveling waar reeds een sociale last geldt, zelf niet aan een sociale last onderworpen wordt.

Uitvoering in natura

266. Indien de sociale last wordt uitgevoerd in natura, gelden volgende voorwaarden :

a) de private actor respecteert de reglementaire normen voor sociale woningbouw ; deze normen worden in het spoor van dit ontwerpdecreet uitgewerkt, zodanig dat een onmiddellijke uitvoerbaarheid van het ontwerpdecreet kan worden gegarandeerd
b) de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen, vastgesteld bij of krachtens artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

Het is evident dat de private actor bij het uitvoeren van een last in natura een beroep kan doen op derden, die belast worden met (alle of sommige aspecten van) de feitelijke uitvoering.

267. Om de realisatie van het sociaal gedeelte van het project te faciliteren, wordt gestipuleerd dat in dat gedeelte te allen tijde (ook indien bvb. een structuurplan anders bepaalt) specifieke woningdichtheden gelden. Uiteraard mogen deze dichtheden geen afbreuk doen aan beginselen inzake leefbaarheid en sociale cohesie.

---

[128] In het ontwerpdecreet tot aanpassing van het DRO wordt bepaald dat deze projecten – net zoals projecten op initiatief van sociale woonorganisaties – steeds op gemeentelijk niveau worden vergund.

[129] Artikel 4.1.16, §2, voorziet in een procedure waarbij de verkavelaar c.q. bouwheer (op eigen verzoek) een hogere sociale last kan uitvoeren. Voor die inspanningen "in meer" worden credits verworven, die kunnen worden "ingezet" bij latere projecten op het grondgebied van de betrokken gemeente.

268. De VMSW dient de conformiteit van de ontwikkeling van het sociaal woonaanbod te attesteren[130].

Die attestering gebeurt in 3 fasen : vóór de aanvang van de werken (deelattest nummer 1), bij de beëindiging van de werken (deelattest nummer 2), en bij de overdracht c.q. terbeschikkingstelling aan een sociale woonorganisatie (deelattest nummer 3).

Vanaf het deelattest nummer 1 wordt het sociaal aanbod gerealiseerd door de private actor-drager van de sociale last beschouwd als zijnde verwezenlijkt door een sociale huisvestingsmaatschappij voor de toepassing van :

a) de verminderde registratierechten (1,5% i.p.v. 6%) in de zin van (inzonderheid) artikel 52 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten
b) het BTW-tarief van 6% i.p.v. 21% (gewestelijke huisvestingsmaatschappijen en door hen erkende maatschappijen voor sociale huisvesting vallen nu onder het 6% BTW-regime)
   → *Inzake de BTW-regeling voor sociale huisvesting is inderdaad manifest sprake van gedeelde exclusieve bevoegdheden, waarbij een bepaald aspect van een aangelegenheid wordt toegewezen aan een bepaalde overheid en een ander aspect van die aangelegenheid aan een andere overheid*[131].
   In casu komt de bevoegdheid op het vlak van de bepaling en de omschrijving van de BTW-tarifering binnen het stelsel van de Bijzondere Financieringswet toe aan de federale overheid.
   De federale overheid kan op grond van deze competentie beslissen dat inzake sociale huisvesting specifieke (lagere) tarieven gelden (m.n. 6% i.p.v. 21%).
   Eens zij dergelijke beslissing genomen heeft, dient zij de concrete afbakening van het concept "sociale huisvesting" evenwel over te laten aan de gewesten. Luidens artikel 6, §1, IV, B.W.H.I. komt de bevoegdheid inzake huisvesting aan de gewesten toe, waarbij deze term conform de parlementaire voorbereiding van de bijzondere wet zeer ruim moet worden opgevat[132]*. Vaak wordt gewezen op het feit dat inzake huisvesting (in tegenstelling tot heel wat andere bevoegdheidsverdelende regels) geen expliciete uitzonderingen in de bijzondere wet zijn opgenomen*[133].
   Men dient vast te stellen dat het BTW-K.B. nr. 20 zulks met zoveel woorden bevestigt : er wordt uitdrukkelijk verwezen naar de "gewestelijke" huisvestingsmaatschappijen (tot stand gebracht op grond van gewestelijke regelgeving) en naar de "door hen" erkende maatschappijen (overeenkomstig gewestelijke erkenningsreglementering).
   De bevoegde federale minister heeft in dat licht verklaard : "Wegens het ontbreken van een definitie op federaal fiscaal vlak, vormt artikel 1, 9° van de Waalse Huisvestingscode, voor de toepassing van de btw de enige determinerende bepaling voor het Waalse Gewest"[134].

---

[130] Daarnaast beschikt de toezichthouder in de zin van artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode over een toezichtsbevoegdheid ; het gaat niet om een "administratief toezicht", aangezien de verkavelaar of bouwheer in beginsel een privaatrechtelijk karakter heeft ; het gaat om de bevoegdheid om ter plaatse of op stukken controles uit te voeren met betrekking tot de naleving van de voorwaarden, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, de naleving van de voorwaarden verbonden aan een eventuele infrastructuursubsidie en de naleving van het algemene zorgvuldigheidsbeginsel zoals dat concreet geldt binnen de bouwsector (rekening houdend met de geplogendheden dewelke door een normaal zorgvuldig bouwheer, verkavelaar, promotor,… in acht genomen worden).

[131] Cfr. B. HUBEAU, "Huisvesting", in G. VAN HAEGENDOREN en B. SEUTIN (eds.), De bevoegdheidsverdeling in het federale België, Brugge, Die Keure, 1999, 26.

[132] Parl. St., Senaat, 1980-'81, 535/1, advies Afd. Wg. R.v.St., L. 13.739/2, 18 november 1980.

[133] O.a. P. PEETERS, "Over de bevoegdheidsverdeling en de bevoegdheidsrechtelijke kwalificatie van normen", R.W. 1984-85, 712-713.

[134] Vr. en Antw., Kamer, 2007-2008, nr. 004, blz. 166-168.

Het Vlaamse Gewest kan dus effectief op indirecte wijze het toepassingsgebied van de 6%-regeling verruimen door het door private actoren (binnen het voor de sociale huisvestingsmaatschappijen geldende normatief kader) gecreëerde sociaal woonaanbod te beschouwen als zijnde gecreëerd door een sociale huisvestingsmaatschappij, in zoverre de VMSW (de "gewestelijke huisvestingsmaatschappij") de nodige attesteringen heeft afgeleverd.

Indien niet alle attesten worden verkregen, vervallen de voordelen op grond van het deelattest nummer 1[135].

In het kader van de gelijkheid tussen de actoren die een sociaal woonaanbod verstrekken, wordt in de suppletieve bepalingen aangaande de activeringsheffing *(supra)* tevens opgenomen dat de vrijstelling in hoofde van sociale woonorganisaties eveneens geldt in hoofde van private actoren die een sociaal woonaanbod creëren binnen het kader van een sociale last.

Voorgaande elementen waarborgen een gelijkberechtiging tussen private actoren en sociale huisvestingsmaatschappijen, evenwel rekening houdend met de objectieve en pertinente verschillen tussen beide. Een volledige feitelijke gelijkheid behoort evenwel niet tot de mogelijkheden, gelet op de verschillende rechtsnatuur van en de objectieve en pertinente verschillen tussen de private en de sociale ontwikkelaars : private ontwikkelaars beschikken over autonome ontwikkelingsmogelijkheden ; sociale huisvestingsmaatschappijen hebben een burgerlijk karakter, werken aan de hand van door de Vlaamse Regering goedgekeurde statuten, dienen hun financiële middelen dewelke niet noodzakelijk zijn voor de dagelijkse werking te laten beheren door de VMSW, etc.

269. Verwezenlijkte sociale huurwoningen worden door de verkavelaar/bouwheer overgedragen aan een sociale woonorganisatie, conform een gereglementeerd cascadesysteem. De ontwikkelaar beschikt dus over een bepaalde overnamezekerheid.

De overnameprijs is ten hoogste gelijk aan de subsidiabele prijsplafonds als bepaald bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten (artikel 4 (wat betreft de aankoopverrichtingen) en artikel 6 (wat betreft de bouwverrichtingen)).

---

[135] Desgevallend zal bij de overdracht van een niet-geattesteerde woning aan een sociale huisvestingsmaatschappij wordt overgedragen, zal in het kader van deze overdracht wel nog de 6%-regeling gelden, daar het BTW-K.B. nr. 20 het tarief van 6% van toepassing acht op de levering en facturatie van privé-woningen aan sociale huisvestingsmaatschappijen (m.h.o. de bestemming als sociale woning).

270. Verwezenlijkte sociale koopwoningen c.q. kavels kunnen door de verkavelaar/bouwheer aan de doelgroep worden aangeboden via bemiddeling door de sociale huisvestingsmaatschappij in wiens werkingsgebied de betrokken gemeente gelegen is. Die maatschappij waakt erover dat de verplichtingen uit de reglementering voor de overdracht van sociale koopwoningen en sociale kavels gehonoreerd worden. De verkavelaar/bouwheer sluit daartoe een administratieovereenkomst met de sociale huisvestingsmaatschappij. Het sluiten van die overeenkomst is een voorwaarde voor de uitvoerbaarheid van de vergunning.

De sociale koopwoningen en kavels worden aan de doelgroep aangeboden aan een verkoopprijs die ten hoogste gelijk is aan de maximale verkoopprijs die de VMSW hanteert voor de overdracht, krachtens de Vlaamse Wooncode, van sociale koopwoningen c.q. kavels aan de doelgroep. Daarenboven mag de prijs van het grondaandeel nooit meer bedragen dan :

a) voor sociale koopwoningen : 75% van de gemiddelde venale waarde van de bouwgrond in de betrokken gemeente
b) voor sociale kavels : 85% van de gemiddelde venale waarde van de bouwgrond in de betrokken gemeente.

271. De realisatie van sociale koopwoningen c.q. sociale kavels kan in overeenstemming met artikel 7.2.16 in aanmerking komen voor een infrastructuursubsidie (verleend onder dezelfde voorwaarden als deze die gelden voor de sociale huisvestingsmaatschappijen, *a rato* van het sociaal aandeel in het verkavelingsproject) ; de verwezenlijkte infrastructuur moet in dat verband uiteraard zeker voldoen aan de normen die worden gesteld in het Standaardbestek voor de wegenbouw (vandaag het bestek n° 250[136]).

De Regering zal gelijktijdig met de behandeling van dit decreet een besluit op de infrastructuursubsidiëring goedkeuren, dat ook zal gelden ten aanzien van sociale woonorganisaties (m.a.w. de huidige uitvoeringsreglementering op de Huisvestingscode dient te worden vervangen). De grote lijnen van deze reglementering werden in de algemene toelichting geschetst.

Het voorgestelde artikel 4.1.23, §2, voorziet dat de verplichtingen en termijnen in hoofde van de verkavelaar/bouwheer gedurende een redelijke termijn geschorst worden, indien een infrastructuursubsidie wordt aangevraagd.

[136] Raadpleegbaar via http://wegen.vlaanderen.be/documenten/sb250/.

272. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan ermee instemmen dat het vooropgestelde sociaal woonaanbod verwezenlijkt wordt op andere terreinen dan deze die gelegen zijn binnen de verkaveling/het bouwproject, op voorwaarde dat deze terreinen gelegen zijn binnen de gemeente en in economisch en ruimtelijk opzicht gelijkwaardig zijn, en voor zover één en ander kadert binnen het gemeentelijk ruimtelijk beleid (inzonderheid de structuurplanning).

Alternatieve uitvoeringswijzen

273. Een verkavelaar/bouwheer dient géén sociale last in natura uit te voeren, indien hij beslist, voorafgaand aan de (verkavelings)vergunning, een gelijkwaardig terrein te verkopen (aan schattingsprijs) aan sociale woonorganisaties.

In dat geval rust op de overnemende sociale woonorganisatie een bouwverplichting, die afgedwongen kan worden middels het in de Vlaamse Wooncode geregelde toezichtsmechanisme.

274. Een sociale last kan ook uitgevoerd worden door verhuring van binnen een verkaveling of een bouwproject verwezenlijkte woningen aan een sociaal verhuurkantoor, indien alle volgende garanties voor een effectieve en langdurige terbeschikkingstelling aan woonbehoeftigen worden geleverd :

a) de hoofdhuurovereenkomst tussen de verkavelaar of de bouwheer en het sociaal verhuurkantoor wordt uiterlijk gesloten op de datum van de afgifte van de verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning
b) de hoofdhuurovereenkomst geldt voor een periode van ten minste 27 jaar
c) de huurprijs van de woning mag op de inschrijvingsdatum niet meer bedragen dan 485 euro, te verhogen met 7% per persoon ten laste en maximaal te verhogen met 28%, met dien vestande dat deze bedragen gekoppeld worden aan het gezondheidsindexcijfer van oktober 2006 en jaarlijks op 1 januari aangepast worden aan het gezondheidsindexcijfer van de maand oktober, die voorafgaat aan de aanpassing, en afgerond worden op het hogere tiental (cfr. de huidige bepaling van artikel 4, §1, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders).

275. Subsidiair kan de sociale last worden "vervangen" door het betalen van een financiële compensatie ten bate van het gemeentelijk sociaal woonaanbod.

Die last is gelijk aan het aantal principieel te realiseren sociale woningen of kavels x 50.000 euro (te indexeren middels de ABEX-index). Dit is de gemiddelde overheidstussenkomst om sociale woningen of kavels aan betaalbare prijzen aan de doelgroep aan te bieden.

Deze mogelijkheid kan niet worden benut in (voormalige) woonreservegebieden (gelet op hun principiële sociale bestemming), en evenmin in (voormalig) woonuitbreidingsgebied, (gelet op de principiële bestemming voor (sociale) groepswoningbouw conform het Inrichtingsbesluit van 28 december 1972).

TITEL 2. VERWEZENLIJKING VAN EEN BESCHEIDEN WOONAANBOD

Hoofdstuk 1. Normen

Artikel 4.2.1 t.e.m. 4.2.4

276. Het bescheiden woonaanbod bestaat in principe uit het aanbod aan kavels van ten hoogste 500 m², woningen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³, en andere woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³.

Deze omschrijving gaat terug op de reglementering op de categorieën van gebiedsaanduiding, waar dergelijke norm gehanteerd wordt voor de bepaling van "kleine woningen" en "kleine kavels".

Voormelde normen kunnen worden verscherpt middels uitvoeringsplannen of gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen.

277. De organisatie van het (ruimtelijk gedefinieerde) bescheiden woonaanbod kan (vandaag reeds) middels ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vormgegeven.

In specifieke plangebieden schrijft het ontwerpdecreet (artikel 4.2.4, §2) een uitdrukkelijke normstelling voor. Voor grote projecten (cfr. de typologie vermeld in artikel 4.2.1, eerste lid) die worden ontwikkeld binnen nieuw gecreëerde woongebieden van ten minste ½ hectare, waarbij zachte bestemmingen ("landbouw", "bos", "overig groen" of "natuur") of woonuitbreidings- of woonreservegebieden omgezet worden in woongebied, dient een objectief van *(40% - het percentage sociaal woonaanbod)* te worden vastgelegd (dat percentage kan uitzonderlijk en op gemotiveerde wijze worden verlaagd, uiterlijk tot 10 procent ; indien het bindend sociaal objectief blijkens een gemeentelijke bekendmaking is bereikt, kan verder gedaald worden tot 0 procent). Hetzelfde geldt voor woongebieden die worden aangewezen door een gewestelijk uitvoeringsplan.

278. Voor gebieden waar geen planvoorschriften inzake het bescheiden woonaanbod gelden, wordt voorzien in een juridische basis voor het vergunningsmatig opleggen van objectieven aangaande de verwezenlijking van bescheiden woningen in de schoot van grote verkavelingsprojecten en bouwprojecten (cfr. de typologie vermeld in artikel 4.2.1, eerste lid). Er moet meer bepaald worden gewaarborgd :

a) dat binnen de omschreven verkavelingsprojecten en bouwprojecten steeds 40 % betaalbaar wonen (sociaal + bescheiden wonen) tot stand komt, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of semipublieke rechtspersonen : het percentage bescheiden wonen is immers gelijk aan *(40 % - het percentage sociaal woonaanbod)*

b) dat binnen de omschreven verkavelingsprojecten en bouwprojecten steeds 20 % betaalbaar wonen (sociaal + bescheiden wonen) tot stand komt, indien de gronden eigendom zijn van overige personen : het percentage bescheiden wonen is dan immers gelijk aan *(20 % - het percentage sociaal woonaanbod)*.

Vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief verwezenlijkt is *(zie daarover de bespreking van artikel 4.1.8)*, kan de gemeentelijke overheid (via een specifieke stedenbouwkundige verordening) afzien van het opleggen van een percentage bescheiden woonaanbod, of een percentage bescheiden woonaanbod hanteren dat lager is dan deze normering.

Hoofdstuk 2. Lasten

Artikel 4.2.5 t.e.m. 4.2.8

279. De figuur van de "last" wordt ook bij het bescheiden wonen aangewend ; bij het afbakenen van een zone voor bescheiden wonen, krijgen de private eigenaars een keuzemogelijkheid :

a) ofwel hun grond onmiddellijk verkopen aan een sociale woonactor (of een publieke actor die op grond van de Vlaamse Wooncode kan optreden),
b) ofwel zelf een bescheiden woonaanbod tot ontwikkeling brengen.

In het geval b) ontstaat een effectieve realiseringsverbintenis vanuit de private eigenaars.

Indien die verbintenis niet wordt nageleefd, kan en moet de overheid uiteraard optreden.

Indien het bescheiden woonaanbod niet is gerealiseerd binnen acht jaar na het afleveren van de verkavelingsvergunning, kan de gemeente m.n. (gedurende drie jaar) gebruik maken van een "aankooprecht". Dit aankooprecht wordt juridisch vormgegeven middels een aankoopoptie, die *ab initio* reeds moet worden vastgelegd. De aankoopoptie moet zijn verleend, vooraleer de vergunning uitvoerbaar wordt (in afwijking van de gemeenrechtelijke regel volgens dewelke een vergunning normaliter na 25 dagen kan worden uitgevoerd).

Om speculatie tegen te gaan wordt bepaald dat het aankooprecht uitgeoefend wordt aan een verkoopprijs die gelijk is aan de venale waarde op het ogenblik van het afleveren van de vergunning.

Om de realisatie van het sociaal gedeelte van het project te faciliteren, wordt gestipuleerd dat in dat gedeelte te allen tijde (ook indien bvb. een structuurplan anders bepaalt) specifieke woningdichtheden gelden. Uiteraard mogen deze dichtheden geen afbreuk doen aan beginselen inzake leefbaarheid en sociale cohesie.

280. Er is tevens voorzien in een regeling dewelke inhoudt dat de schuldenaar van een last "bescheiden wonen" deze last zou kunnen voldoen middels betaling van een bepaalde bijdrage (zoals bij de sociale lasten) (artikel 4.2.8). Aangezien het bescheiden wonen nauw samenhangt met het begrip "goede woning" in de zin van artikel 9 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten, is gestipuleerd dat de bijdrage gelijk is aan het geïndexeerde bedrag van het grondaandeel bij de aankoop van een goede woning (in 2008 : 30.000 euro).

Hoofdstuk 3. Indicatieve streefprijzen

Artikel 4.2.9

281. Om de zwakke informatiepositie van zwakkere inkomensgroepen te verstevigen, wordt voorzien in een systeem van indicatieve streefprijzen voor het bescheiden woonaanbod.

De indicatieve streefprijzen worden vastgesteld na een markconsultatie in het kader van de op- en uitbouw van de kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen *(zie onder)*.

TITEL 3. KRUISPUNTDATABANK BETAALBAAR WONEN

Artikel 4.3.1 t.e.m. 4.3.3

282. De Vlaamse Regering regelt de uitbouw van een kruispuntdatabank met transparante informatie over woning-, huur- en grondprijzen, streefprijzen, bijzondere woonvormen, etc. De databank is inzonderheid gericht op het in kaart brengen van het sociaal en het bescheiden woonaanbod.

De essentialia van de databank kunnen als volgt worden weergegeven :

a) *doelpubliek :* woonbehoeftigen
b) *doel :* het gaat om een maatregel die in het licht van het recht op wonen noodzakelijk is om ook aan de vraagzijde van de woonmarkt voldoende transparante informatie te verschaffen
c) *doelinformatie :*
   - woongelegenheden (gronden en woningen) die op de markt zijn
   - in het bijzonder : sociaal en bescheiden wonen, bijzondere woonvormen
d) *beschermende maatregelen :* in de concessieovereenkomst met de ontwikkelaar (zie onder) moeten expliciet technische en organisatorische maatregelen betreffende de eerbieding van de privacy en de bescherming van persoonsgegevens worden opgenomen.

283. De uitbouw van de kruispuntdatabank wordt gegund aan een instelling of organisatie, die tevens zal instaan voor het beheer van de databank, op grond van een concessieovereenkomst waarin specifieke openbaredienstverplichtingen zijn opgenomen (raadpleegbaarheid in de gemeente, maximale vergoedingen voor de raadpleging van de databank,…).

284. De beherende instelling of organisatie wordt aangestuurd door een stuurgroep met vertegenwoordigers van de overheid, sociale woonorganisaties en private woonactoren.

285. Een aantal beleidsmatige aandachtspunten moeten worden vermeld :

a) Het is de bedoeling om de databank af te stemmen op de (federale) registratie van huurprijzen ; een methodiek ter zake moet worden ontwikkeld.
b) Vlaamse besturen dienen gratis inzage te kunnen krijgen in de databank ; dat moet geregeld worden middels de concessieovereenkomst.
c) De databank dient eenvoudig raadpleegbaar te zijn via de website van het departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (www.ruimtelijkeordening.be).

BOEK 5. WONEN IN EIGEN STREEK

Artikel 5.1.1 t.e.m. 5.2.4

286. Zoals werd aangegeven in de algemene toelichting, garanderen deze bepalingen dat de bijkomende woongelegenheden in woonuitbreidingsgebieden (die op 1 januari 2009 nog niet zijn omgezet naar woongebied) tegemoet komen aan de endogene woonbehoeften. Het gaat specifiek om woonuitbreidingsgebieden die (blijkens de meest recente in het Belgisch Staatsblad gepubliceerde statistische gegevens ter zake) gelegen zijn in die gemeenten met een hoge bouwgrondprijs en een hoge migratie-intensiteit[137]. Het departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed zal daaromtrent een kenbare lijst vaststellen, op grond van statistisch materiaal. De lijst moet worden goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

Om het vooropgestelde doel te bereiken, wordt voorzien in een doeltreffende maar tegelijkertijd evenwichtige voorwaarde die opgelegd wordt aan elkeen die in de betrokken gebieden gronden en daarop opgerichte constructies wil overdragen.

De voorwaarde komt er op neer dat de woongelegenheden slechts overgedragen en (gedurende een periode van 20 jaar[138]) verder overgedragen kunnen worden aan personen die blijkens het oordeel van een provinciale beoordelingscommissie beschikken over een voldoende band met de gemeente[139]. De commissie wordt geleid door een jurist, en bestaat voor het overige uit experts op het vlak van het toewijzingsbeleid inzake wonen (o.a. personeelsleden van de VMSW, sociale huisvestingsmaatschappijen, Vlabinvest).

De band met de gemeente wordt afgelijnd aan de hand van duidelijke decretale criteria. Er is ook een "restcategorie" van maatschappelijke, familiale, sociale of economische elementen die kunnen bijdragen tot de vereiste band. Hier zal de gebondenheid van de provinciale beoordelingscommissies aan het behoorlijk bestuur borg staan voor de behoorlijkheid en de proportionaliteit van de te maken inschatting en de motivering daarvan. Het is aangewezen dat de commissies ter zake een beoordelingskader opstellen.

---

[137] Omdat de externe migratie-intensiteit een kleinere impact heeft (in absolute aantallen), wordt ter zake slechts rekening gehouden met de gemeenten die tot behoren tot de groep met de hoogste externe migratie-intensiteit (bovenste groep van 10% bij rangschikking volgens externe migratie-intensiteit). De potentiële impact van de interne migratie-intensiteit is (gelet op het groter aantal in absolute cijfers) heel wat groter, zodat daar 25% van de gemeenten worden aangehouden die de meeste interne migratie-intensiteit hebben. Van die gemeenten zullen dan nog enkel de gemeenten die bovendien behoren tot de 40% duurste gemeenten wat betreft de gemiddelde bouwgrondprijs per m² op de lijst worden opgenomen. Door die dubbele vereiste van zowel gemiddeld hoogste bouwgrondprijs als van gemiddeld hoogste interne of externe migratie-intensiteit, wordt verzekerd dat de maatregel enkel wordt toegepast daar waar de sociale verdringing het grootst dreigt te zijn.

[138] Die periode kan niet worden hernieuwd. Indien het goed na 20 jaar nog gelegen is in een woonuitbreidingsgebied dat gesitueerd is in een gemeente met een hoge bouwgrondprijs en een hoge migratie-intensiteit, ontstaat m.a.w. geen nieuwe voorwaarde, waaraan een nieuwe termijn van 20 jaar verbonden is. Zulks zou immers moeilijk in overeenstemming te brengen zijn met het redelijkheidsbeginsel.

[139] Een evidente uitzondering op deze regel vormt de overdracht aan beroepsverkopers. Bvb. een verkavelaar dient niet over een bijzondere band met de gemeente te beschikken. De overdracht van de gerealiseerde kavels, valt wél onder de bijzondere overdrachtsvoorwaarde die in dit boek wordt uitgetekend.

287. De voorwaarde moet niet in acht worden genomen door overdragers die een toewijzingsreglement hanteren (sociale woonorganisaties & Vlabinvest)[140]. Dergelijk reglement maakt het immers vandaag reeds mogelijk om de vooropgestelde doelstelling te bereiken. Het is in dat licht aangewezen dat de modelreglementering bij het Overdrachtenbesluit van 29 september 2006 nauw op de ontwerpregeling wordt afgestemd.

288. Rekening houdend met het Raad van State-advies is voorzien in een effectieve sanctieregeling voor het geval de beschreven overdrachtsvoorwaarde zou worden genegeerd : de provinciale beoordelingscommissie kan, op eigen initiatief of op verzoek van een benadeelde, voor de rechter de nietigheid vorderen van een strijdig bevonden overdracht.

De medewerking van de instrumenterende ambtenaren bij voorliggende regeling is dermate essentieel, dat een overtreding van de informatieplichten in hoofde van deze ambtenaren op dezelfde wijze wordt gesanctioneerd als een inbreuk op de informatieplichten, vermeld in het DRO.

Artikel 5.3.1 en 5.3.2

289. Deze artikelen verruimen het toepassingsgebied van de uiteengezette regeling, vanuit de vaststelling dat in de as Halle-Vilvoorde-Asse (die nochtans, zoals gesteld, zeer hoog "scoort" qua migratiegraad en qua grondprijzen) (quasi) geen woonuitbreidingsgebieden meer voorhanden zijn, gelet op de exceptioneel hoge verstedelijking en bebouwingsgraad (waardoor dit gebied zich onderscheidt van de andere gebieden die het voorwerp uitmaken van de regeling).

De onderbouw voor dit verruimd toepassingsgebied werd in extenso belicht in de algemene toelichting.

290. Technisch kan nog het volgende worden verduidelijkt.

Het begrip "woonlaag" in de zin van artikel 5.3.1, eerste lid, 1°, moet worden gelezen in de zin die daaraan wordt gegeven in de omzendbrief van 16 juni 1991 "bevattende toelichting bij de toepassing van de bijzondere voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse". Duidelijkheidshalve wordt één en ander in extenso geciteerd :

> *"Het begrip "woonlaag" dient met betrekking tot de toepassing van het artikel 8 in zijn huidige context gesitueerd te worden. Het dient in het vervolg als volgt geïnterpreteerd: elke bouwlaag welke geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning (louter residentiële functies). Bouwlagen die uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd zijn voor andere functies dan het wonen zoals (deze opsomming is niet limitatief te interpreteren): burelen, kantoren, ruimten voor het uitoefenen van vrije beroepen (kiné, dokterspraktijk, advocatenkantoor e.d. ...), postkantoor, overheidsdiensten, mutualiteitskantoor, winkels, horeca en gelijkaardige bestemmingen, alsook de niet bewoonbare gedeelten van een woning en elke ruimte welke niet voor wonen of permanent verblijf wordt ingericht (garages, parkeerruimten, opslagplaatsen, inkomhall, bergruimte, zolder, kelder, stookplaats, enz.) zijn niet te aanzien als een woonlaag. Ook zolderruimten waarvan een deel of delen ervan voor occasioneel verblijf worden ingericht, zoals studeerkamer, hobbykamer, logeerkamer en dergelijke, moeten niet aangezien worden als een volwaardige woonlaag. Dergelijke functies verhogen immers de bewoningsdichtheid*

[140] Ook woningen die op grond van een sociale last zijn ontwikkeld, worden overgedragen middels een toewijzingsreglement.

niet. Indien het daarbij bovendien nog om eensgezinswoningen gaat, is bovenstaand principe zonder meer aanvaardbaar".

Voor een verdere functionele invulling van het begrip "woonlaag" is ook volgende passus uit voormelde omzendbrief uiterst relevant :

"Men zou kunnen stellen dat er gevaar bestaat, naar de latere toekomst toe en dit door verandering van de eigendomsstructuur, door verkoop of vererving of door andere mechanismen, dat de onder de hierboven omschreven voorwaarden vergunde gebouwen, uiteindelijk toch een aantal andere bestemmingen zouden krijgen dan oorspronkelijk voorzien en dat op die wijze in feite de voorschriften van het gewestplan zouden omzeild worden.
Bij voorbeeld zou iemand op het idee kunnen komen een drie- of vier-verdiepen hotel om te bouwen tot appartementen of een gelijkvloers van een vroegere praktijk van een privé-beroep tot bijkomend appartement of studio.
Ten eerste is het wijzigen van het gebruik van vergunde gebouwen vergunningsplichtig. Ten tweede kunnen dergelijke gebruiks- en bestemmingswijzigingen meestal niet doorgevoerd worden zonder vergunningsplichtige verbouwingswerken.
Er zijn derhalve steeds twee beheersende mogelijkheden:
1) ofwel trachten betrokkenen deze wijzigingen door te voeren zonder aanvraag of vergunning. In dit geval dient er uiteraard opgetreden tegen de bouwovertreding en heeft de overheid daardoor de mogelijkheid alle voorschriften rigoureus te doen respecteren. 2) ofwel worden er aanvragen ingediend welke dan, gelet op de niet-conformiteit met de voorschriften en de interpretatie ervan, ook binnen de huidige richtlijn, dienen geweigerd te worden".

BOEK 6. KAPITAALSCHADE TEN GEVOLGE VAN ASPECTEN VAN HET GRONDBELEID

TITEL 1. KAPITAALSCHADECOMMISSIES

Artikel 6.1.1

291. In de algemene toelichting wordt de systematiek van de compensatie voor kapitaalschade ingebed in de doelstellingen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, die onder bepaalde condities tot bestemmingswijzigingen van "geel" naar "groen" of tot nieuwe, eigendomsbelastende beschermingsvoorschriften dienen te leiden. De specifieke regeling wordt verantwoord in het licht van de zeer verscheiden waarden van landbouwgrond die bij de schadeberekening tot een "in concreto"-beoordeling nopen.

292. Met het oog op de gegevensaanlevering voor de berekening van de kapitaalschade, wordt voorzien in vijf provinciale deskundigencommissies. Deze commissies zijn belast met de opmaak van een kapitaalschaderapport over bestemmingsplannen die aanleiding kunnen geven tot kapitaalschade. Zij brengen tevens een advies uit over de kapitaalschade ten gevolge van erfdienstbaarheden tot openbaar nut die meer beperkingen op het vlak van de economische aanwending van de grond opleggen dan redelijkerwijs in het algemeen belang en ter vrijwaring van de basismilieukwaliteit geduld moet worden.

293. Bij de berekening van waardeverminderingen van gronden zal een kapitaalschadecommissie in het bijzonder volgende elementen in rekening moeten brengen :

a) bodemsamenstelling
b) aard van de bewerking (veeteelt, akkerbouw, tuinbouw)
c) regionale karakteristieken
d) de aard van de bestemmingen (de precieze typologie van het omgezette agrarisch gebied en de precieze typologie van het gecreëerde groengebied).

Voor teelt- en weidegronden kan worden verwezen naar de NIS-gegevens. Data aangaande tuinbouw en groenbestemmingen zullen in eerste instantie worden bekeken vanuit de VRIND-indicatoren. Ook kunnen waardevariaties worden afgeleid uit relevante, recente onteigeningsdossiers binnen dezelfde regio en voor vergelijkbare situaties.

294. De Vlaamse Regering zal de nodige aanwijzingen en richtsnoeren geven voor de werkzaamheden van de commissies, zodanig dat de hiernavolgende regelingen in zekere mate geforfaitariseerd kunnen worden.

TITEL 2. BESTEMMINGSWIJZIGINGSCOMPENSATIE

Artikel 6.2.1 t.e.m. 6.2.14

295. De bestemmingswijzigingscompensatie is een compensatie voor kapitaalschade die voortvloeit uit een (gewestelijke, provinciale of gemeentelijke) bestemmingswijziging van "landbouw" naar groene bestemmingen.

Deze compensatie wordt toegekend onder volgende voorwaarden :

a) Het perceel is opgenomen in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van het Agentschap voor Landbouw en Visserij (voorafgaand aan het jaar waarin het bestemmingsplan definitief wordt vastgesteld of aangenomen).
b) Het perceel heeft een oppervlakte van ten minste1/2 hectare of behoort tot een groep van getroffen percelen (van dezelfde eigenaar) met een globale oppervlakte van ten minste ½ hectare.
c) Er is een wijziging van de "grondkleur" : van "landbouw" naar "natuur", "bos", of "overig groen".

296. De compensatie wordt, op aanvraag, toegekend door de VLM.

De compensatie bedraagt 80 procent van de op grond van het kapitaalschaderapport berekende waardevermindering. De Vlaamse Regering kan marges en richtsnoeren bepalen voor de raming van deze waardevermindering. Zoals gesteld dient hier gestreefd te worden naar een zekere forfaitarisering.

297. De bestemmingswijzigingscompensatie is een subsidiair gegeven.

Indien na het toekennen van een compensatie een onteigening wordt doorgevoerd, dewelke is gesteund op het betrokken bestemmingsplan, wordt de onteigeningsvergoeding verminderd met het bedrag van de compensatie.

Indien de door een compensatie gedekte waardevermindering gecompenseerd wordt door middel van de toepassing van een ander (= geen onteigening) publiekrechtelijk instrument van het grond- en pandenbeleid[141], worden lopende betalingen stopgezet en worden reeds betaalde tranches teruggevorderd.

---

[141] De facto wordt gedoeld op elk vergoedingsstelsel, geregeld bij of krachtens decreet, in zoverre het niet gaat om een onteigeningsvergoeding, en op voorwaarde dat die vergoeding betrekking heeft op de door de bestemmingswijzigingscompensatie gedekte schade.
Een louter hypothetisch voorbeeld.
Artikel 54 van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud bepaalt dat een schadevergoeding kan worden verkregen ingevolge het bouwverbod, volgend uit een definitieve aanduiding als beschermd duingebied of voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.
De aanduiding van een beschermd duingebied of van een voor het duingebied belangrijk landbouwgebied gebeurt door de Vlaamse Regering (artikel 52 van de wet van 12 juli 1973).
Stel nu dat de Vlaamse Regering op grond van artikel 6.3.1, derde lid, van het ontwerpdecreet zou oordelen dat de aanduiding van dergelijk gebied "meer beperkingen op het vlak van de economische aanwending van de grond oplegt dan redelijkerwijs in het algemeen belang en ter vrijwaring van de basismilieukwaliteit geduld moet worden". In dat geval wordt in principe een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften verschuldigd.
Indien de eigenaar echter ook een vergoeding vraagt in de zin van artikel 54 van de wet van 12 juli 1973 en deze daadwerkelijk verkrijgt, wordt de reeds betaalde compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften teruggevorderd.

De compensatie wordt niet verleend indien voor het perceel recent verwervingssubsidies[142] werden toegekend.

De Vlaamse Regering kan het recht om een compensatie aan te vragen afhankelijk maken van een voorafgaande aanvraag tot ruil van een gelijkwaardige grond bij de Vlaamse Grondenbank.

TITEL 3. COMPENSATIE INGEVOLGE BESCHERMINGSVOORSCHRIFTEN

Artikel 6.3.1 t.e.m. 6.3.3

298. Indien er in agrarisch gebied (door middel van een gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk planinitiatief) nieuwe "overdrukken" worden aangebracht die tot een substantiële waardevermindering kunnen leiden, kan overeenkomstig de procedure van de bestemmingswijzigingscompensatie een beperkte compensatie worden toegekend door de VLM, onder volgende voorwaarden :

a) Het gaat om een nieuwe overdruk die nieuwe beschermingsvoorschriften inzake inrichting en beheer oplegt.
b) De overdruk komt voor op een decretale of reglementaire lijst van overdrukken die tot verregaande eigendomsbeperkingen aanleiding geven.
c) De overdruk veroorzaakt blijkens het kapitaalschaderapport een bepaalde minimale kapitaalschade.

In specifieke gevallen kan de compensatie ook voortvloeien uit een (gewestelijke, provinciale of gemeentelijke) beschikking waarbij in een agrarische zone een erfdienstbaarheid tot openbaar nut wordt opgelegd die de "fair balance" tussen enerzijds het algemeen belang, inzonderheid de basismilieukwaliteit, en anderzijds het privaat eigendomsrecht doorbreekt. De "fair balance"-terminologie is ontleend aan het leerstuk van de foutloze overheidsaansprakelijkheid uit abnormale burenhinder. De overheid oordeelt ter zake op grond van een advies van de territoriaal bevoegde kapitaalschadecommissie. Ten overvloede dient gesteld te worden dat de term "basismilieukwaliteit" verwijst naar de beheerseisen binnen het gemeenschappelijk landbouwbeleid van de Europese Unie. Vandaag gaat het om beheerseisen die voortvloeien uit 19 Europese verordeningen en richtlijnen, onder meer op het vlak van milieu en gezondheid, cfr. de Mid Term Review van de Europese Unie. Deze beheerseisen worden in extenso opgesomd in de algemene toelichting. De tekst van het ontwerpdecreet vult deze beheerseisen aan met een verwijzing naar de Vlaamse regelgeving inzake milieu en natuur.

299. De compensatie betreft 80 procent van de waardevermindering.

300. Voor de berekening van deze waardevermindering zullen de kapitaalschadecommissies (die een advies moeten afleveren) een zeer nauwkeurig onderzoek dienen te verrichten ; deze compensatie kan veel moeilijker worden "geforfaitariseerd" dan de bestemmingswijzigingscompensatie.

---

[142] Ook hier wordt – gelet op het subsidiaire karakter van de geregelde compensatie – gedoeld op élke vorm van subsidie voor de verwerving van de grond die door de bestemmingswijziging c.q. de erfdienstbaarheid tot openbaar nut getroffen wordt.
Een praktijkvoorbeeld betreft bvb. artikel 5 van het BVR van 27 juni 2003 "tot vaststelling van de voorwaarden voor de erkenning van natuurreservaten en van terreinbeherende natuurverenigingen en houdende toekenning van subsidies" :
"Binnen de jaarlijkse beschikbare begrotingskredieten en volgens de bepalingen van dit besluit kan de minister aan de erkende terreinbeherende natuurverenigingen een subsidie toekennen voor de aankoop van gebieden met het oog op de erkenning als natuurreservaat overeenkomstig de bepalingen van hoofdstuk V, afdeling 3, van het decreet".

BOEK 7. SLOTBEPALINGEN

TITEL 1. EVALUATIE

Artikel 7.1.1

301. Het ontwerpdecreet is geconcipieerd als een aanbouwdecreet. Gelet op de aanhoudende evoluties op de grond- en pandenmarkt, is het ondenkbaar dat de tekst niet op geregelde tijdstippen zou moeten worden bijgesteld en aangevuld.

Om die reden ook wordt voorzien in een verplichte wetenschappelijke evaluatie van het ontwikkelde instrumentarium.

TITEL 2. WIJZIGINGSBEPALINGEN

Hoofdstuk 1. Wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten

Artikel 7.2.1

302. Deze wijzigingsbepaling neemt de inhoud van het ontwerpartikel 3.1.10 (bij-abattement ten behoeve van de activering van panden) over in het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten.

Op die manier is de regeling rond het bij-abattement zowel voor practici op het vlak van het grond- en pandenbeleid als voor fiscalisten vlot toegankelijk.

Aangezien het doelpubliek van de maatregel inderdaad zeer verscheiden is, wordt niet ingegaan op de suggestie van de Raad van State (p. 19) om de tekst van artikel 3.1.10 te schrappen (en enkel te werken met een aanpassing van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten). Dergelijke schrapping zou overigens haaks staan op de bedoeling om te komen tot een handzame codex van grond- en pandenbeleidmaatregelen.

Hoofdstuk 2. Wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992

Artikel 7.2.2

303. Het voorgestelde artikel betreft louter technische aanpassingen (verwijzingen) ten gevolge van voorliggend ontwerpdecreet.

Hoofdstuk 3. Wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996

Artikel 7.2.3 t.e.m. 7.2.13

304. Het programmadecreet van 22 december 1995 biedt vandaag de grondslag voor heffingen op ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde gebouwen en/of woningen enerzijds, en voor heffing op leegstaande gebouwen en/of woningen.

Wat betreft de heffing op leegstaande gebouwen en/of woningen wordt met voorliggend ontwerpdecreet voorzien in een nieuwe methodiek. Om die reden dienen alle verwijzingen naar de leegstandsheffing op gebouwen en/of woningen uit het decreet van 22 december 1995 te worden opgeheven nu de bepalingen van voorliggend ontwerpdecreet ter zake (vanaf 1 januari 2010) in de plaats zullen treden van de leegstandsregeling van het programmadecreet van 22 december 1995.

Hoofdstuk 4. Wijziging van de Vlaamse Wooncode

Artikel 7.2.14

305. Deze bepaling is een louter redactionele toevoeging.

Artikel 7.2.15

306. Het ontwerpartikel stemt de investeringsplanning in artikel 22 van de Vlaamse Wooncode af op essentiële instrumenten, normeringen en objectieven van voorliggend ontwerpdecreet.

Op die manier kunnen het huisvestingsbeleid en het grond- en pandenbeleid op een geconcerteerde manier optreden.

De investeringsvolumes, vermeld in het genoemde artikel 22, worden tevens geactualiseerd.

Artikel 7.2.16

307. In de Vlaamse Wooncode wordt een nieuw artikel 22/1 toegevoegd (artikel 7.2.16).

Voor de periode 2009-2020 wordt het bestaande sociaal woonaanbod grondig uitgebreid, zowel voor wat betreft de sociale huurwoningen (43.000 bijkomende eenheden) als voor wat betreft de sociale koopwoningen (21.000 bijkomende eenheden) en sociale kavels (1.000 bijkomende eenheden, te realiseren door de (semi)publieke sector).

Deze macrocijfers impliceren :
a) een verdubbeling van het aantal bijkomende sociale huurwoningen
b) een vermenigvuldiging van de productie van sociale koopwoningen met een factor 2,5
c) een uniek decretaal fundament voor de bijkomende creatie van sociale kavels.

Er zal daarom, naast de reguliere investeringsprogramma's, op een bijzonder inhaalprogramma ("bijzondere inhaalbeweging 2009-2020") voorzien worden in specifieke begrotingskredieten om de operatie gestalte te geven.

308. Het gewestelijke deelobjectief voor sociale huurwoningen betekent zoals gesteld een verdubbeling van de huidige productie van sociale huurwoningen door sociale huisvestingsmaatschappijen.

Dat aspect van de inhaalbeweging (zijnde ongeveer 23.000 huurwoningen bovenop het reguliere ritme van 20.000 eenheden) kan gerealiseerd worden door een verhoging van de productie van de sociale huisvestingsmaatschappijen, door de productie van sociale huurwoningen door andere publieke actoren (gemeenten, OCMW's, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, Vlabinvest,…), alsook door de productie van sociale huurwoningen door private actoren.

Belangrijk om op te merken is dat een aantal andere operaties deze cijfers in min of in meer kunnen beïnvloeden. Zo worden als bijkomend sociaal huuraanbod gerekend : de uitbreiding van de realisatie van SVK-woningen (weze het dat dergelijke uitbreiding voor ten hoogste 6.000 eenheden in rekening mag worden gebracht bij de toets of het gewestelijk objectief van 43.000 bijkomende eenheden effectief is bereikt, zulks om een voldoende aantal effectief gerealiseerde bijkomende eenheden te vrijwaren), het onderbrengen van bestaande huurwoningen van (semi)publieke actoren onder het stelsel van het Sociaal Huurbesluit, de aankoop van zgn. "goede woningen"[143],… Elementen zoals de verkoop van sociale huurwoningen vormen dan weer factoren "in min".

[143] Cfr. artikel 9 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten.

309. Het gewestelijke deelobjectief voor sociale koopwoningen betekent een vermenigvuldiging van de huidige productie van sociale huurwoningen met 2,5. Dat aspect van de inhaalbeweging (zijnde ongeveer 14.000 sociale koopwoningen bovenop het reguliere ritme van 7.000 eenheden) kan gerealiseerd worden door:

a) een verhoging van de productie van sociale huisvestingsmaatschappijen en overheidsrechtspersonen (gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden) (minimaal 17.000)

   → *Gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden krijgen ingevolge artikel 4.1.15 van het ontwerpdecreet de mogelijkheid om onder dezelfde voorwaarden als de sociale koopmaatschappijen (infrastructuursubsidies, gesubsidieerde leningen, 6% BTW, verlaagde registratierechten) sociale koopwoningen aan te bieden op eigen gronden.*

b) een productie van maximaal 4.000 sociale koopwoningen door de private actoren.

Het deelobjectief voor sociale koopwoningen zal in 2011 worden geëvalueerd, op basis van een evaluatie waarin inzonderheid volgende aspecten zijn opgenomen :

a) een studie over praktijken en aantallen inzake aanverwante koopwoningen die onder de marktprijs te koop worden aangeboden (zgn. "geconventioneerde" koopwoningen)
b) een overzicht van de eerste resultaten en activiteiten.

Op dit moment ontbreken noodzakelijke statistische gegevens voor een exacte inschatting van het nodige aantal sociale koopwoningen.

Er mag redelijkerwijze worden aangenomen dat het geponeerde cijfer in de hoogte zal moeten worden bijgesteld. De volgende elementen doen besluiten tot deze aanname :

a) er is bij vele gemeenten een belangrijke bereidheid om sociale koopwoningen te realiseren
b) het Regeerakkoord 2004-'09 stelt een evolutie voorop naar sociale woonorganisaties, waarbij de dichotomie "huur" versus "koop" op termijn doorbroken wordt. Eén en ander zal een aanzienlijke uitbreiding betekenen van het aantal sociale huisvestingsmaatschappijen dat sociale koopwoningen kan verwezenlijken
c) gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden realiseren op dit moment een belangrijk aanbod aan koopwoningen en koopappartementen. Een aanzienlijk deel daarvan bestaat uit "geconventioneerde" woningen en appartementen die onder de marktprijs op de markt worden gebracht. Deze woningen en appartementen voldoen op dit moment nog niet (volledig) aan de prijsnormering en kwaliteitsnormering die geldt voor de sociale huisvestingsmaatschappijen, maar zij zijn in vele gevallen vergelijkbaar op het vlak van kwaliteit, prijs en gehanteerde inkomensgrenzen. Er valt te verwachten dat, wetende welke financiële voordelen verbonden zijn aan de realisatie van sociale koopwoningen zoals gedefinieerd door dit ontwerpdecreet en de Vlaamse Wooncode, een belangrijk aantal van deze "geconventioneerde" koopwoningen onder de toepassing van dit ontwerpdecreet en van de Vlaamse Wooncode zullen worden gebracht. Het bijkomend aantal sociale koopwoningen zal dientengevolge sterk vermeerderen.

Uit een eerste algemene bevraging bij intergemeentelijke samenwerkingsverbanden blijkt dat zij een jaarlijkse productie van meerdere duizenden woningen en appartementen realiseren, waarvan een belangrijk aandeel "geconventioneerde" woningen en appartementen zijn. Zo bijvoorbeeld heeft het intergemeentelijk samenwerkingsverband SOLvA verschillende woonprojecten lopen mét koopvoorwaarden voor een 190-tal geconventioneerde koopwoningen en –appartementen. De intercommunale Haviland realiseert eveneens een paar honderd koopwoningen en –appartementen.

Private actoren zullen, in het kader van de oplegging van sociale lasten, ook een aandeel in de bijkomende productie aan sociale koopwoningen hebben. Binnen huidig deelobjectief is voorzien dat de door hen te realiseren doelstelling maximaal 4.000 sociale koopwoningen bedraagt.

310. Het gewestelijke deelobjectief voor sociale kavels wordt in dit ontwerpdecreet vastgesteld op 1.000. Dat deelobjectief zal worden gerealiseerd door publieke en semi-publieke actoren.

Het deelobjectief zal echter in 2011 worden geëvalueerd, binnen de in vorig randnummer uiteengezette evaluatieregeling (op basis van een studie over zgn. "geconventioneerde" kavels en rekening houdend met de eerste resultaten en activiteiten). Meer nog dan voor sociale koopwoningen ontbreken hier immers de noodzakelijke statistische gegevens.

Ook voor dit deelobjectief mag redelijkerwijze worden aangenomen dat het vooropgestelde cijfer in de hoogte zal moeten worden bijgesteld, op basis van dezelfde argumenten als deze die gelden in hoofde van het deelobjectief voor koopwoningen.

Cijfers van "geconventioneerde" kavels van intergemeentelijke samenwerkingsverbanden kunnen één en ander staven. Zo bijvoorbeeld verwezenlijkte de Intergemeentelijke Vereniging Interleuven de voorbije 10 jaar meer dan 250 geconventioneerde kavels. De West-Vlaamse Intercommunale realiseerde de laatste 40 jaar meer dan 10.000 kavels, het grootste deel hiervan aan sociale voorwaarden. Dit zijn slechts 2 van de 11 intergemeentelijke samenwerkingsverbanden die (ondermeer) op dit vlak actief zijn in Vlaanderen.

Er mag ook in rede worden verondersteld dat de huidige praktijk conform dewelke private actoren op vraag van overheden een beperkt aantal "geconventioneerde" kavels realiseren, op zijn minst gecontinueerd zal worden.

311. Om de gewestelijke doelstellingen inzake sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels tegen 2020 te bereiken, zijn uiteraard budgetten nodig. Daaromtrent dient de simulatietabel te worden geraadpleegd die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Klare doelstellingen en voldoende kredieten op zich volstaan niet steeds om effect te sorteren. Als sluitstuk van de vooropgestelde regeling geldt een effectieve handhaafbaarheid van de doelstellingen.

De vertaling en doorwerking van de gewestelijke objectieven in het lokaal beleid zullen worden onderworpen aan een monitoring door het departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, aangestuurd via richtsnoeren en aanwijzingen die worden opgenomen in een besluit van de Vlaamse Regering.

In 2012 zal meer specifiek een voortgangstoets worden uitgevoerd over de implementatie van de bindende sociale objectieven.

Indien een gemeente onvoldoende acties heeft ondernomen in functie van de implementatie van het sociaal objectief (aansturing lokaal woonoverleg, opmaak en coördinatie van strategische planning over de aanwending van (semi)publieke gronden voor sociaal wonen,…), sluit de Vlaamse Regering een overeenkomst met sociale woonorganisaties, die bereid zijn om inspanningen te leveren met het oog op het bereiken van het bindend sociaal objectief.

De coöperatie van de gemeenten aan deze specifieke overeenkomsten met woonorganisaties zal door de Regering worden bewaakt middels generieke of specifieke financiële mechanismen (uiteraard geldt dit niet indien er sprake is van een overmachtsituatie). Die financiële mechanismen kunnen bvb. betrekking hebben op verschillende subsidiemechanismen die betrekking hebben op het lokaal woonbeleid. Binnen de Vlaamse Regering is ook afgesproken dat voor de uitvoering van dit mechanisme nagegaan zal worden welke concrete maatregelen mogelijk zijn via het Gemeentefonds, zowel in positieve (stimulerende) als in negatieve (sanctionerende) zin. De afspraak behelst dat een akkoord ter zake moet zijn bereikt voor de stemming van voorliggend ontwerpdecreet door het Vlaams Parlement.

Artikel 7.2.17

312. Dit artikel voegt de succesvolle “CBO-formule” toe aan het vaste takenpakket van de VMSW.

Doel van deze formule is het afsluiten van één of meerdere aannemingsovereenkomsten, binnen het kader van een onderhandelingsprocedure, met private inbreng van grond, ontwerp en bouw van sociale huurwoningen.

Artikel 7.2.18

313. Deze bepaling, die geïnspireerd is op artikel 7 van de Wet van 21 maart 1991 betreffende de hervorming van sommige economische overheidsbedrijven, bevestigt dat sociale huisvestingsmaatschappijen naast hun "taken van openbare dienst", aanvullende, autonome taken kunnen uitoefenen, in zoverre deze taken de uitvoering van de opdrachten van openbare dienst niet in het gedrang brengen.

Daartoe zijn belangrijke waarborgen uitgewerkt.

Ten eerste kunnen deze autonome taken enkel betrekking hebben op de verwerving, de creatie en het beheer van een bescheiden woonaanbod, ten belope van maximum 20 procent van het jaarlijkse investeringsvolume van de huisvestingsmaatschappij.

Ten tweede dient dat bescheiden woonaanbod ter beschikking te worden gesteld (vervreemding of verhuur) aan woonbehoeftigen die niet over een andere woning beschikken.

Ten derde kunnen de autonome taken niet worden uitgevoerd middels de subsidies of tegemoetkomingen die krachtens de Vlaamse Wooncode worden vervreemd. Elke vorm van staatssteun wordt aldus expliciet uitgesloten. Eén en ander kan terdege worden gecontroleerd middels het toezicht, vermeld in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode.

Ten vierde dient voor de autonome taken een aparte boekhouding te worden gevoerd ; aldus wordt de naleving van de Europese Transparantierichtlijn van 15 juli 2005 verzekerd.

Ten vijfde kunnen de autonome taken slechts worden uitgevoerd met een winstverdelingsoogmerk (d.w.z. dat de eventuele inkomsten worden besteed aan de verdere realisatie van het doel van de huisvestingsmaatschappij) en niet met een winstoogmerk. Het Hof van Cassatie heeft uitgewezen dat transacties geen commercieel karakter hebben wanneer zij worden afgesloten met een winstverdelingsoogmerk[144]. De regeling strijdt dus niet met het beginsel dat de sociale huisvestingsmaatschappijen een burgerlijk karakter hebben.

[144] Cass., 19 januari 1973, Pas. 1973, I, 492. Het uitbaten van een zwembad door een pastoor werd in voorliggend geval niet beschouwd als een daad van koophandel in de zin van het Wetboek, aangezien het zwembad slechts werd ingericht en bestuurd in het raam van de diensten die hij zonder winstoogmerk aan zijn parochie en aan de bevolking ervan verleende.

314. Er moet niet alleen rekening worden gehouden met de uitdrukkelijke decretale waarborgen.

Ook moet het contentieux in mededingingsaangelegenheden in rekening worden gebracht. Eén en ander houdt in dat een instantie, belast met openbaredienstaken, geen gebruik mag maken van het rechtsmonopolie waarover het beschikt, teneinde een voordeel te verkrijgen op een gebied dat niet onder dit monopolie valt[145]. De onteigeningsbevoegdheid in de zin van artikel 34, §2, van de Vlaamse Wooncode kan bvb. niet worden aangewend in het kader van de autonome taken van de huisvestingsmaatschappijen.

315. Men zal opmerken dat de Code wallon du Logement (artikel 131, 2°bis) effectief reeds in de mogelijkheid voorziet dat huisvestingsmaatschappijen autonome opdrachten uitvoeren, binnen de door de Waalse gewestregering afgebakende krijtlijnen. Eén en ander vergemakkelijkt de participatie van sociale huisvestingsmaatschappijen aan PPS-constructies.

316. De mogelijkheid om aan (semi)publieke rechtspersonen, naast een opdracht van openbare dienst, ook andere taken toe te vertrouwen, is in de rechtspraak en de rechtsleer onomstreden[146]. Zo heeft de Afdeling Wetgeving van de Raad van State geen principieel bezwaar gemaakt omtrent het "projet de décret créant l'Agence wallonne des télécommunications" waarbij aan deze instelling de vrijheid wordt verleend om tegen vergoeding allerhande activiteiten uit te oefenen. De Raad heeft in dat verband wél gewezen (zij het in het licht van artikel 9 B.W.H.I.) op de noodzaak van een decretale afbakening van het actiedomein waarbinnen deze autonome taken kunnen worden uitgeoefend, bvb. door een koppeling aan de andere activiteiten die de rechtspersoon uitoefent[147]. Gelet op de uiteenzetting hierboven, kan niet worden ontkend dat de autonome taken in casu effectief binnen een vrij strak decretaal keurslijf zullen moeten worden uitgeoefend.

Artikel 7.2.19

317. Dit artikel wil de PPS-mogelijkheden van huisvestingsmaatschappijen verruimen, door hun ook de mogelijkheid te bieden om gronden te vervreemden aan private actoren, voor het PPS-matig realiseren van woonprojecten of voor de realisatie van gemengde woonprojecten.

Artikel 7.2.20

318. De gemeenten die een sociaal woonaanbod creëren in uitvoering van het sociaal normenstelsel als vervat in dit ontwerpdecreet, kunnen daartoe subsidies verkrijgen, ook voor sociale koopwoningen. Dit gegeven wordt ook in de Vlaamse Wooncode verduidelijkt.

Artikel 7.2.21 en 7.2.22

319. Deze wijzigingsbepalingen voegen in de Vlaamse Wooncode de noodzakelijke verwijzingen in naar het leegstandsregister.

---

[145] Voorz. Kh. Brussel, 19 juli 1995, Jaarboek Handelspraktijken & Mededinging 1995-'96, 788, noot R. BYL ; Computerr. (Ned.) 1997, 59, noot B. VANNEUVILLE.
[146] De mogelijkheid tot "despecialisering" van openbare ondernemingen werd bvb. ook reeds voorzien in artikel 1, §2, van de Overheidsopdrachtenwet van 24 december 1993.
[147] Parl. St., Waals Parlement, 1998-'99, nr. 443/1, 14-15.

Hoofdstuk 5. Wijziging van het DRO

Artikel 7.2.23

320. De summiere omschrijving van het grondbeleid in het DRO wordt geschrapt.

Artikel 7.2.24

321. Deze bepaling verduidelijkt dat de gemeentelijke structuurplanning (woonquota, de indeling van gemeenten in hoofddorpen of kernen in het buitengebied,...) niet kan worden ingeroepen om maatregelen te verhinderen die wezenlijk zijn voor de realisering van het bindend sociaal objectief.

Artikel 7.2.25

322. Deze bepaling is een technisch gevolg van artikel 7.2.26.

Artikel 7.2.26

323. Deze summiere omschrijving van het grondbeleidsplan in het DRO wordt geschrapt.

Artikel 7.2.27

324. Om de nodige gegevens te verkrijgen inzake onbebouwde bouwgronden en kavels, wordt bepaald dat :

a) de in het DRO voorziene "registers onbebouwde percelen" intergemeentelijk kunnen worden uitgebouwd (deze registers blijven gelden totdat zij vervangen worden door bouwpotentieelregisters)
b) het Gewest desnoods in de plaats kan treden van de gemeente die blijft stilzitten, met inachtneming van de procedures als vermeld in artikel 261 van het Gemeentedecreet.

Artikel 7.2.28

325. De figuur van de activeringsheffing, zoals thans vervat in artikel 143 DRO, wordt in dit ontwerpdecreet overgenomen en verfijnd. Derhalve dringen een aantal technische aanpassingen aan het vernoemde artikel 143 zich op.

Artikel 143 wordt nog slechts behouden als decretale grondslag voor een gemeentelijke heffing op onbebouwde industrieterreinen.

Tevens wordt uitvoering gegeven aan hetgeen door de bevoegde minister van ruimtelijke ordening gesteld is in het antwoord op een vraag om uitleg van dhr. J. VERFAILLIE (Commissievergadering C140 – LEE17 – 14 februari 2008, 32) ; verwijzend naar het fiscale gelijkheidsbeginsel en de vereiste pertinentie van vrijstellingsgronden, werd aldaar geopperd om de vrijstelling voor ouders met kinderen ten laste te schrappen wat betreft de heffing op gronden voor industrie.

Artikel 7.2.29

326. Zoals aangegeven in de algemene toelichting worden de bepalingen van het Regeerakkoord aangaande de aansnijdbaarheid van woonuitbreidingsgebieden door voorliggende ontwerpbepaling in regelgeving omgezet. De voorgestelde regelingen vullen de huidige voorschriften van het Inrichtingsbesluit van 28 december 1972 aan.

327. Wat sociale woonorganisaties betreft, wordt bepaald dat woonuitbreidingsgebieden middels een vergunning kunnen worden aangesneden, voor zover de betrokken gronden niet gelegen zijn in de overstromingsgebieden in de zin van artikel 18 van het Inrichtingsbesluit van 28 december 1972, in zoverre zij palen aan woongebied, en op voorwaarde dat de inrichtingsaspecten ruimtelijk verantwoord zijn.

Uiteraard kan geen afbreuk worden gedaan aan de bouwverboden, opgelegd door het Duinendecreet, of aan de regeling van de passende beoordeling in speciale beschermingszones (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn). Merk wel op dat artikel 36ter, §5, van het Decreet Natuurbehoud sociale redenen aanvaardt om bepaalde afwijkingen toe te staan ten behoeve van projecten die ingrijpen op de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone. Het is aangewezen dat de Regering ter zake een beleidsregel aanneemt.

De gemeentelijke structuurplanning kan niet worden ingeroepen om de afgifte van deze vergunningen af te wijzen.

328. Wat andere actoren betreft, wordt bepaald :

a) dat de huidige mogelijkheden om woonuitbreidingsgebieden aan te snijden middels een vergunning, valabel blijven (inzonderheid wordt hier gedoeld op de aansnijdbaarheid i.f.v. groepswoningbouw)
b) dat elke aanvrager de deputatie om het uitbrengen van een principieel akkoord kan verzoeken
c) dat een vergunning kan worden afgeleverd, eens het akkoord verkregen is
d) dat de gemeente verplicht is om binnen het jaar na het afleveren van een akkoord een voorontwerp van bestemmingsplan op te maken.

Hoofdstuk 6. Wijziging van het decreet van 22 maart 2002 houdende de ondersteuning van stadsvernieuwingsprojecten

Artikel 7.2.30

329. Bij de grote steden leeft een belangrijke vraag naar een bijkomend instrumentarium voor stadsvernieuwingsprojecten.

Voorliggende bepaling geeft gemeenteraden van de grootsteden, de regionale steden en de provinciale steden de mogelijkheid om (buiten het kader van het DRO) zones af te bakenen waar een voorkooprecht zal gelden ten bate van stadsvernieuwingsprojecten die beantwoorden aan volgende criteria :

a) De projecten zijn totaalprojecten die verschillende functies omvatten. Ze richten zich op de multifunctionaliteit van een bepaald stadsdeel. De projecten hebben enerzijds betrekking op wonen, winkelen, recreëren en werken en anderzijds op de inrichting van het publieke domein en de groene ruimten.
b) Er ligt een deugdelijke analyse aan de grondslag van de projecten, die resulteert in een strategische visie op het stadsdeel in kwestie.
c) Het project dient tot stand te komen in samenspraak met de buurtbewoners en maatschappelijke groepen, die in het betrokken stadsdeel actief zijn.
d) De projecten monden uit in structurele ingrepen en ze brengen zichtbare veranderingen teweeg in de fysische omgeving.

De “voorkooprechtzones” worden afgebakend na een openbaar onderzoek.

Het recht van voorkoop vervalt indien het niet wordt uitgeoefend binnen een termijn van zes jaar, te rekenen vanaf de datum waarop definitief over de afbakening van de zone is beslist (i.e. de normale doorlooptijd van een substantieel stadsvernieuwingsproject).

Het recht van voorkoop wordt verder georganiseerd conform dezelfde modaliteiten als deze die in artikel 64 t.e.m. 68 van het DRO worden gestipuleerd voor de voorkooprechten betreffende de realisatie van bestemmingen in ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Hoofdstuk 7. Wijziging van het decreet van 16 juni 2006 betreffende de oprichting van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen

Artikel 7.2.31

330. De essentie van deze bepaling is gelegen in het feit dat de Grondenbank gemachtigd wordt om vraaggestuurd domeinverrichtingen van de administratieve overheden in het Vlaamse Gewest door te voeren.

Deze mogelijkheid kan de grond- en pandenoperaties van overheidswege sterk versnellen en faciliteren.

Hoofdstuk 8. Wijziging van de bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen

Artikel 7.2.32

331. Deze bepaling vertaalt de decretale beginselen inzake "sociale lasten" en lasten inzake bescheiden wonen in een gebiedsspecifieke typebepaling, die toegevoegd wordt aan de bijlage bij het Typevoorschriftenbesluit van 11 april 2008.

TITEL 3. OVERGANGSMATIGE REGELEN

Hoofdstuk 1. Opmaak grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen

Artikel 7.3.1

332. Dit ontwerpartikel zorgt voor een overgangsmatige regeling naar een definitief grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen in 2012.

De overgangsregeling is nodig in het kader van een afstemming tussen de grond- en pandenbeleidsplannings- en structuurplanningsprocessen.

Hoofdstuk 2. Opbouw leegstandsregister

Artikel 7.3.2

333. Deze ontwerpbepaling moet een vlotte overheveling bewerkstelligen van de gegevens opgenomen in de bestaande lijsten van leegstaande gebouwen en/of woningen, conform artikel 28 programmadecreet van 22 december 1995, naar de nieuwe leegstandsregisters.

Hoofdstuk 3. Activeringsprojecten voor een doelgroepengericht woonbeleid

Artikel 7.3.3

334. Het ontwerpdecreet voorziet in de mogelijkheid tot subsidiëring van activeringsprojecten, die structureel ingrijpen op het functioneren van hun omgeving en de hefboom vormen van nieuwe ruimtelijke en sectorale ontwikkelingen.

Aanvragen tot subsidiëring worden gericht aan de Vlaamse Regering, mogelijks op grond van een oproepsysteem.

335. Bij wijze van overgangsmaatregel wordt nu bepaald dat tot en met het begrotingsjaar 2016 de voorkeur moet worden gegeven aan grootschalige projecten die hoofdzakelijk zijn gericht op :

a) enerzijds de gecoördineerde (verwerving en) renovatie van leegstaande, ongeschikte, onbewoonbare of verwaarloosde gebouwen, woningen of bedrijfsruimten
b) anderzijds de terbeschikkingstelling van de gerenoveerde onroerende goederen voor de creatie van een sociaal of bescheiden woonaanbod.

Hoofdstuk 4. Invoering activeringsheffing

Artikel 7.3.4

336. De gemeentelijke belastingreglementen die op 31 december 2008 uitvoering gaven aan het op dat ogenblik geldende artikel 143 DRO, blijven onderworpen aan dat decreetartikel voor de vooropgestelde duur van het gemeentelijke reglement.

Hoofdstuk 5. Invoering gemeentelijke leegstandsheffing

Artikel 7.3.5

337. Dit ontwerpartikel zorgt voor de overgang van de bestaande gewestelijke of gemeentelijke heffingen op leegstaande gebouwen of woningen naar de nieuwe gemeentelijke leegstandsheffing. De heffingen, waarvoor het kohier uiterlijk op 31 december 2009 uitvoerbaar is verklaard, worden nog afgehandeld overeenkomstig de "oude" decretale of reglementaire bepalingen.

Hetzelfde geldt ten aanzien van de gemeentelijke opcentiemen die op de gewestelijke leegstandsheffing worden geheven.

Hoofdstuk 6. Nulmeting en bindend sociaal objectief

Artikel 7.3.6 t.e.m. 7.3.8

338. De eerste nulmeting wordt vastgesteld door de decreetgever en toegevoegd aan het ontwerpdecreet.

Overgangsmatig geldt deze eerste nulmeting voor de periode 2009-2020 ; dat is een afwijking van het beginsel dat een nulmeting normaliter (slechts) geldt binnen de tijdshorizon van ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Als geweten is het de bedoeling om een hernieuwd structuurplan aan te nemen voor de periode 2012-2020.

339. Het eerste sociaal objectief geldt voor de periode 2009-2020. Het kan worden bijgesteld :

a) op grond van provinciale beslissingen tot verhoging van de macrodoelstellingen voor sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels ; dergelijke verhoging moet het voorwerp uitmaken van een protocolakkoord met de Vlaamse Regering, waarin regelingen worden getroffen over de bekostiging van één en ander ;
b) door de Vlaamse Regering, in functie van een evaluatie (2011) van de gewestelijke macrocijfers voor de sociale koopsector.

340. In 2012 dient een voortgangstoets te worden uitgevoerd omtrent de diverse processen met het oog op de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief. De resultaten van één en ander worden opgenomen in de beleidsbrieven "ruimtelijke ordening, woonbeleid en onroerend erfgoed".

Hoofdstuk 7. Normen sociaal woonaanbod

Artikel 7.3.9 t.e.m. 7.3.12

341. De artikelen 7.3.9 – 7.3.12 verduidelijken temporele aspecten van de inwerkingtreding van voorliggend ontwerp.

342. Bijkomend dient gewezen te worden op het feit dat een regeringsamendement houdende invoeging van een artikel 7.3.11/1 is voorbereid, dat recent in woongebied verworven gronden op genuanceerde wijze uitsluit uit de regelingen inzake sociale lasten en lasten met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod. Eén en ander wordt verder toegelicht in de verantwoording bij vermeld regeringsamendement.

Hoofdstuk 8. Invoering compensaties voor kapitaalschade

Artikel 7.3.13

343. Er wordt voorzien in een duidelijk tijdskader voor de inwerkingtreding van de compensaties voor kapitaalschade.

Deze regeling is voor een stuk retroactief (januari 2008), doch zulks kan worden verantwoord :

- door het feit dat deze regeling begunstigend werkt
- op grond van het feit dat vanaf de bekendmaking van het politieke afsprakenkader aangaande voorliggend ontwerpdecreet (januari 2008 ; cfr. de bijlage bij deze toelichting) een welbepaald vertrouwen gecreëerd is aangaande de op til zijnde wijziging van de regelgeving
- door het feit dat de 2de fase van de afbakening van het buitengebied oorspronkelijk (vanaf 2004) bestond uit overlegprocessen, visievorming en herbevestigingen, en eerst in 2008 RUP's ter zake gefinaliseerd werden.

Hoofdstuk 9. Ondersteuning van de implementatie van dit decreet

Artikel 7.3.14

344. Voorliggend ontwerpdecreet legt verschillende taken op aan de gemeenten. Om die reden is tevens bepaald dat de Vlaamse Regering dient na te gaan op welke wijze de gemeenten bij deze taken kunnen worden ondersteund.

Zowel financiële, personele als materiële middelen kunnen worden toegekend.

TITEL 5. OPDRACHT TOT CODIFICATIE

Artikel 7.4.1

345. De Vlaamse Regering wordt belast met de opmaak van een Vlaamse codex grond- en pandenbeleid, waarin de bepalingen van voorliggend decreet aangevuld worden met andere, bestaande grond- en pandenbeleidsbepalingen. Het ontwerpartikel bepaalt welke regelgeving in die codex moet worden opgenomen.

346. In het kader van deze codificatie-opdracht kunnen bepaalde technische afstemmingen worden verricht, te weten :

a) het anders inrichten van de bepalingen, inzonderheid het opnieuw ordenen en het veranderen van de nummeringen
b) de verwijzingen in de bepalingen op overeenkomstige wijze hernummeren
c) het "herschrijven" van de bepalingen met het oog op onderlinge overeenstemming, eenheid van terminologie en actualisering
d) de verwijzingen naar de gecodificeerde bepalingen aanpassen in de regelgeving die buiten de codex is gebleven.

Het spreekt voor zich dat de coördinatie geen inhoudelijke wijzigingen kan aanbrengen ; de beginselen die zijn neergelegd in de te codificeren regelgeving blijven onaangeroerd.

TITEL 6. INWERKINGTREDINGSBEPALING

Artikel 7.5.1

347. De inwerkingtreding van het ontwerpdecreet wordt vastgesteld op 1 maart 2009. De bedoeling is dat dit ontwerpdecreet samen in werking treedt met de daaraan gelieerde ontwerpdecreten (aanpassingsdecreet-RO, decreet op de gebruikersschade, decreet op de samenvoeging van aanvragen voor een stedenbouwkundige en milieuvergunning).

De bepalingen inzake de gemeentelijke leegstandsheffing gaan pas in per 1 januari 2010.

Andere bepalingen die een belangrijke technische operationalisering vergen (bijkomende functionaliteit register van onbebouwde percelen ; koppeling van gegevensbanken zoals het register van onbebouwde percelen, het leegstandsregister e.d.m.) gaan in op een latere door de Vlaamse Regering te bepalen datum.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Kris PEETERS

De Viceminister-president van de Vlaamse Regering en
de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening,

Dirk VAN MECHELEN

BIJLAGE 1. SYNTHESE VAN DE NORMENSTELSELS INZAKE DE VERWEZENLIJKING VAN EEN SOCIAAL C.Q. BESCHEIDEN WOONAANBOD

1. SOCIAAL WOONAANBOD

1.1. Toepassing

- Verkavelingen ≥ 10 loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte > 1/2de hectare, ongeacht het aantal loten.

- Groepswoningbouwprojecten waarbij ≥ 10 woongelegenheden ontwikkeld worden.

- Bouw of herbouw van appartementsgebouwen waarbij ≥ 50 appartementen gecreëerd worden.

- Verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorgaande voorwaarden, en waarvoor een vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van > 1/2de hectare beslaan.

1.2. Normen buiten plangebied

- Gronden eigendom Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen :

    - Bindend sociaal objectief niet verwezenlijkt :
      = 20% ≤ x ≥ 40% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels.

    - Bindend sociaal objectief verwezenlijkt (blijkens bekendgemaakt gemeentelijk bericht) :
      = 0% ≤ x ≥ 40% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels.

- Gronden eigendom overige natuurlijke of rechtspersonen :

    - Bindend sociaal objectief niet verwezenlijkt :
      = 10% ≤ x ≥ 20% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels.

    - Bindend sociaal objectief verwezenlijkt (blijkens bekendgemaakt gemeentelijk bericht) :
      = 0% ≤ x ≥ 20% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels.

- Concrete percentages kunnen worden vastgelegd door gemeente (gemeentelijk reglement Sociaal Wonen).

- Gemeentelijk reglement Sociaal Wonen kan bepalen onder welke voorwaarden het vergunningverlenende bestuursorgaan een afwijking kan toekennen tot ten laagste 1/2de van het toepasselijke percentage.

- Geen gemeentelijk reglement = vergunningverlenende bestuursorgaan houdt zich aan de decretale marges.

1.3. Normen binnen plangebied

Toepassing

- Ofwel in gewestelijk plan → omzetting naar woongebied.

- Ofwel in provinciaal of gemeentelijk plan :

  - Woonuitbreidingsgebied
  - Woonreservegebied
  - Landbouw
  - Bos
  - Overig groen
  - Reservaat en natuur
  - Landelijk gebied

  } → omzetting naar woongebied.

- Te creëren woongebied ≥ 1/2de hectare (ongeacht eventuele andere bestemmingen).

Normen

- Gronden eigendom Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen :

  - = 40% ≤ x ≥ 50%.
  - Gemotiveerde afwijking mogelijk tot ten laagste 20% (→ te motiveren vanuit bestaand en gepland sociaal woonaanbod, sociale contextfactoren en ruimtelijke karakteristieken).

- Gronden eigendom overige natuurlijke of rechtspersonen :

  - = 20% ≤ x ≥ 25%.
  - Gemotiveerde afwijking mogelijk tot ten laagste 10% (→ te motiveren vanuit bestaand en gepland sociaal woonaanbod, sociale contextfactoren en ruimtelijke karakteristieken).

- Deze normen moeten worden opgelegd indien het bindend sociaal objectief nog niet is bereikt. In het andere geval kunnen zij worden opgelegd ; indien het plan niets bepaalt, is het normenstelsel van 1.2 van toepassing.

Openbare besturen kunnen steeds hogere normen nastreven.

2. BESCHEIDEN WOONAANBOD

2.1. Toepassing

- Verkavelingen ≥ 10 loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte > 1/2de hectare, ongeacht het aantal loten.

- Groepswoningbouwprojecten waarbij ≥ 10 woongelegenheden ontwikkeld worden.

- Bouw of herbouw van appartementsgebouwen waarbij ≥ 50 appartementen gecreëerd worden.

- Verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorgaande voorwaarden, en waarvoor een vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van > 1/2de hectare beslaan.

2.2. Normen buiten plangebied

- Gronden eigendom Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen :
  = 40% MIN sociaal woonaanbod.

- Gronden eigendom overige natuurlijke of rechtspersonen :
  = 20% MIN sociaal woonaanbod.

- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening :
  - kan het vergunningverlenende bestuursorgaan machtigen om afwijkingen toe te kennen tot ten laagste 1/2de van het toepasselijke percentage
  - kan afzien van de percentageregeling of lagere percentages vaststellen indien het bindend sociaal objectief is bereikt (blijkens een bekendgemaakt gemeentelijk bericht).

- Er kan worden gedaald tot 0% indien het bindend sociaal objectief is bereikt.

2.3. Normen binnen plangebied

Toepassing

- Ofwel in gewestelijk plan → omzetting naar woongebied.

- Ofwel in provinciaal of gemeentelijk plan :

  - Woonuitbreidingsgebied
  - Woonreservegebied
  - Landbouw
  - Bos
  - Overig groen
  - Reservaat en natuur
  - Landelijk gebied

  } → omzetting naar woongebied

- Te creëren woongebied ≥ 1/2de hectare (ongeacht eventuele andere bestemmingen).

Normen

- = 40% MIN sociaal woonaanbod
- Gemotiveerde afwijking mogelijk tot ten laagste 10% (→ te motiveren vanuit bestaand en gepland bescheiden en sociaal woonaanbod, sociale contextfactoren en ruimtelijke karakteristieken).
- Er kan worden gedaald tot 0% indien het bindend sociaal objectief is bereikt.

Openbare besturen kunnen steeds hogere normen nastreven.

BIJLAGE 2. Budgettaire simulatietabel sociale huisvesting 2009-2020

Budgettaire raming bijkomende inspanning sociaal woonaanbod – 4 december 2008

In de budgettaire raming wordt uitgegaan van volgende parameters :

- Kostprijs huurwoning : voor SWO (incl. grondaandeel) : 150.000 euro
  Voor privé (incl. grondaandeel met verhoging uitgeruste grond) : 170.000 euro

- Beleend bedrag koopwoning : 145.000 euro, maar in de ramingen wordt er van uit gegaan dat slechts 90% van de kopers een (gesubsidieerde) sociale lening aangaat

- Geen (gesubsidieerde) sociale lening voor een kavel

- Kostprijs infrastructuur :

  - Huurwoningen SWO : 15.000, waarvan 85% gesubsidieerd
  - Huurwoningen privé : geen subsidie infrastructuur (zit verrekend in de kostprijs huurwoning)
  - koopwoningen : 16.000, waarvan 85% gesubsidieerd
  - kavels : 16.000, waarvan 60% gesubsidieerd

Programmatie (doelstelling) : 43.000 huurwoningen + 21.000 koopwoningen + 1.000 kavels

In de budgettaire raming voor de realisatie van de sociale huurwoningen dient rekening gehouden te worden met het aanbod dat zal worden gerealiseerd door de sociale verhuurkantoren en die gelet op hun specifieke financieringsmethode niet gebudgetteerd dient te worden. In constant beleid kan verwacht worden dat de sociale verhuurkantoren in de betrokken periode een bijkomend aanbod van 6.000 huurwoningen zullen realiseren, waardoor er in de budgettaire raming uitgegaan wordt van een te budgetteren doelstelling van 37.000 huurwoningen. In het decreet is bovendien opgenomen dat bij het bepalen van de objectieven uitgegaan wordt van maximaal 6.000 bijkomende sociale huurwoningen via de sociale verhuurkantoren.

Bij de budgettaire raming voor de realisatie van de sociale huurkantoren dient ook rekening gehouden te worden met een historische uitval van bestaande sociale huurwoningen (ca 350/jaar), die in principe bijkomend gebudgetteerd dienen te worden. Anderzijds zijn er de woningen die momenteel door lokale overheden onder een ‘sociale’ vorm verhuurd worden, en die niet in de nulmeting zijn opgenomen, maar die wel in de betrokken periode in het sociaal

huurpatrimonium kunnen ingebracht worden (1.800). Deze kunnen bij de budgettaire raming in mindering gebracht worden zodat er zou moeten uitgegaan worden van een bijkomend te budgetteren aantal van 2400. In het decreet is echter voorzien dat de sociale last kan uitgevoerd worden middels een verhuring aan een sociaal verhuurkantoor, zodat men er redelijkerwijs kan van uitgaan dat het bijkomend aanbod door de sociale verhuurkantoren hoger zal liggen dan de 6.000 voorzien in constant beleid. We gaan er van uit dat dit additioneel aanbod voldoende zal zijn om het saldo van 2.400 uitval te compenseren, zodat globaal gezien in de budgettaire raming uitgegaan wordt van een doelstelling van 37.000 sociale huurwoningen.

In de programmatie wordt uitgegaan van een geleidelijke opstart, met kruissnelheid vanaf 2014. Dit is redelijk gelet op onder meer het feit dat de sector zich nog moet organiseren met het oog op een verhoogde productie, de overgangsmaatregelen die met betrekking tot het opleggen van de sociale last zijn opgenomen in het decreet, de verhoogde inspanning van sommige gemeenten die pas ingang vindt vanaf 2012. Onder voorwaarden kan de einddatum van het te realiseren objectief voor sociale huurwoningen verschoven worden van 2020 naar 2025. Hiermee rekening houdend is in de programmatie uitgegaan van een geleidelijke afbouw van 2020 tot en met 2023. De laatste woningen kunnen dan opgeleverd worden in 2025.

Voor de effecten van het grotere aandeel SVK-woningen zal nog een budgettaire inspanning voorzien worden.

Aantallen geprogrammeerde woningen of kavels

Activiteit	Actor	Deelaantal	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	totaal
Sociale huurwoning	SWO	Constant	1.872	1.872	1.872	1.872	1.872	1.872	1.872	1.872	1.872	1.872	1.872	1.872	0	0	0	22.464
		Additioneel	173	393	565	565	565	1.131	1.131	1.131	1.131	1.131	1.131	283	283	283	280	10.176
	Privé	Additioneel	0	0	182	182	182	545	545	545	545	545	545	136	136	136	136	4.360
		TOTAAL	**2.045**	**2.265**	**2.619**	**2.619**	**2.619**	**3.548**	**3.548**	**3.548**	**3.548**	**3.548**	**3.548**	**2.291**	**419**	**419**	**416**	**37.000**
Sociale koopwoning	SWO	Constant	580	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600				7.180
		Additioneel	298	595	893	893	893	893	893	893	893	893	893	890				9.820
	Privé	Additioneel	0	0	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400				4.000
		TOTAAL	**878**	**1.195**	**1.893**	**1.893**	**1.893**	**1.893**	**1.893**	**1.893**	**1.893**	**1.893**	**1.893**	**1.890**				**21.000**
Sociale kavels	SWO	Constant	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20				240
		Additioneel	16	53	69	69	69	69	69	69	69	69	69	70				760
	Privé	Additioneel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				0
		TOTAAL	**36**	**73**	**89**	**89**	**89**	**89**	**89**	**89**	**89**	**89**	**89**	**90**				**1.000**

Raming programmatiebedragen met indexering

Activiteit			2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Infrastructuur huurwoning	SWO	Constant	23.868.000	24.789.305	25.746.172	26.739.974	27.772.137	28.844.142	29.957.526	31.113.886	32.314.882	33.562.237	34.857.739	36.203.248	0	0	0
		Additioneel	2.205.750	5.204.165	7.770.613	8.070.558	8.382.082	17.426.669	18.099.338	18.797.973	19.523.575	20.277.185	21.059.884	5.473.034	5.684.293	5.903.706	6.066.590
	Privé	Additioneel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		TOTAAL	26.073.750	29.993.470	33.516.785	34.810.533	36.154.219	46.270.811	48.056.864	49.911.859	51.838.457	53.839.421	55.917.623	41.676.281	5.684.293	5.903.706	6.066.590
Infrastructuur koopwoning	SWO	Constant	7.888.000	8.474.976	8.802.110	9.141.872	9.494.748	9.861.245	10.241.889	10.637.226	11.047.823	11.474.269	11.917.176	12.377.179	0	0	0
		Additioneel	4.052.800	8.404.351	13.100.474	13.606.152	14.131.350	14.676.820	15.243.345	15.831.738	16.442.843	17.077.537	17.736.730	18.359.482	0	0	0
	Privé	Additioneel	0	0	5.868.073	6.094.581	6.329.832	6.574.163	6.827.926	7.091.484	7.365.215	7.649.513	7.944.784	8.248.467	0	0	0
		TOTAAL	11.940.800	16.879.327	27.770.657	28.842.605	29.955.929	31.112.228	32.313.160	33.560.448	34.855.881	36.201.318	37.598.689	38.985.127	0	0	0
Infrastructuur kavel	SWO	Constant	192.000	199.411	207.108	215.103	223.406	232.029	240.986	250.288	259.949	269.983	280.404	291.228	0	0	0
		Additioneel	153.600	528.440	714.524	742.105	770.750	800.501	831.400	863.492	896.823	931.441	967.394	1.019.297	0	0	0
	Privé	Additioneel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		TOTAAL	345.600	727.851	921.633	957.208	994.156	1.032.530	1.072.386	1.113.780	1.156.772	1.201.423	1.247.798	1.310.525	0	0	0
Sociale huurwoning	SWO	Constant	280.800.000	291.638.880	302.896.141	314.587.932	326.731.026	339.342.844	352.441.477	366.045.718	380.175.083	394.849.841	410.091.045	425.920.560	0	0	0
		ConstantRest	129.151.170	134.136.405	139.314.071	144.691.594	150.276.689	156.077.369	162.101.956	168.359.091	174.857.752	181.607.262	188.617.302	195.897.930	203.459.590	211.313.130	219.469.817
		Additioneel	25.950.000	61.225.470	91.418.974	94.947.747	98.612.730	205.019.635	212.933.393	221.152.622	229.689.113	238.555.112	247.763.340	64.388.632	66.874.033	69.455.370	71.371.651
	Privé	Additioneel	0	0	33.374.667	34.662.930	36.000.919	111.966.220	116.288.116	120.776.837	125.438.823	130.280.761	135.309.599	35.068.673	36.422.324	37.828.225	39.288.395
		TOTAAL	435.901.170	487.000.755	567.003.853	588.890.202	611.621.363	812.406.067	843.764.941	876.334.268	910.160.771	945.292.977	981.781.286	721.275.794	306.755.946	318.596.726	330.129.863
Sociale koopwoning	SWO	Constant	75.690.000	81.322.380	84.461.424	87.721.635	91.107.690	94.624.447	98.276.950	102.070.441	106.010.360	110.102.360	114.352.311	118.766.310	0	0	0
		Constantakrennb	60.000.000	62.316.000	64.721.398	67.219.644	69.814.322	72.509.155	75.308.008	78.214.897	81.233.992	84.369.624	87.626.292	91.008.667	0	0	0
		ConstantRest	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Additioneel	38.889.000	80.644.694	125.706.753	130.559.033	135.598.612	140.832.718	146.268.861	151.914.839	157.778.752	163.869.012	170.194.356	176.170.026	0	0	0
	Privé	Additioneel	0	0	56.307.616	58.481.090	60.738.460	63.082.965	65.517.967	68.046.960	70.673.573	73.401.573	76.234.874	79.148.893	0	0	0
		TOTAAL	174.579.000	224.283.074	331.197.190	343.981.401	357.259.084	371.049.284	385.371.787	400.247.137	415.696.677	431.742.569	448.407.832	465.093.896	0	0	0
Sociale kavel	SWO	Additioneel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Privé	Additioneel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		TOTAAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Raming vastleggingskredieten			2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	cumulatief
Activiteit																		
Infrastructuur huurwoning	SWO	Constant	23.868.000	24.789.305	25.746.172	26.739.974	27.772.137	28.844.142	29.957.526	31.113.886	32.314.882	33.562.237	34.857.739	36.203.248	0	0	0	
		Additioneel	2.205.750	5.204.165	7.770.613	8.070.558	8.382.082	17.426.669	18.099.338	18.797.973	19.523.575	20.277.185	21.059.884	5.473.034	5.684.293	5.903.706	6.066.590	
	Privé	Additioneel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		TOTAAL	**26.073.750**	**29.993.470**	**33.516.785**	**34.810.533**	**36.154.219**	**46.270.811**	**48.056.864**	**49.911.859**	**51.838.457**	**53.839.421**	**55.917.623**	**41.676.281**	**5.684.293**	**5.903.706**	**6.066.590**	
Infrastructuur koopwoning	SWO	Constant	7.888.000	8.474.976	8.802.110	9.141.872	9.494.748	9.861.245	10.241.889	10.637.226	11.047.823	11.474.269	11.917.176	12.377.179	0	0	0	
		Additioneel	4.052.800	8.404.351	13.100.474	13.606.152	14.131.350	14.676.820	15.243.345	15.831.738	16.442.843	17.077.537	17.736.730	18.359.482	0	0	0	
	Privé	Additioneel	0	0	5.868.073	6.094.581	6.329.832	6.574.163	6.827.926	7.091.484	7.365.215	7.649.513	7.944.784	8.248.467	0	0	0	
		TOTAAL	**11.940.800**	**16.879.327**	**27.770.657**	**28.842.605**	**29.955.929**	**31.112.228**	**32.313.160**	**33.560.448**	**34.855.881**	**36.201.318**	**37.598.689**	**38.985.127**	**0**	**0**	**0**	
Infrastructuur kavel	SWO	Constant	192.000	199.411	207.108	215.103	223.406	232.029	240.986	250.288	259.949	269.983	280.404	291.228	0	0	0	
		Additioneel	153.600	528.440	714.524	742.105	770.750	800.501	831.400	863.492	896.823	931.441	967.394	1.019.297	0	0	0	
	Privé	Additioneel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		TOTAAL	**345.600**	**727.851**	**921.633**	**957.208**	**994.156**	**1.032.530**	**1.072.386**	**1.113.780**	**1.156.772**	**1.201.423**	**1.247.798**	**1.310.525**	**0**	**0**	**0**	
Sociale huurwoning	SWO	Constant	133.043.040	138.178.501	143.512.191	149.051.762	154.805.160	160.780.639	166.986.772	173.432.461	180.126.954	187.079.855	194.301.137	201.801.161	0	0	0	
		ConstantRest	61.191.824	63.553.829	66.007.007	68.554.877	71.201.095	73.949.458	76.803.907	79.768.538	82.847.603	86.045.521	89.366.878	92.816.439	96.399.154	100.120.161	103.984.799	
		Additioneel	12.295.110	29.008.628	43.314.310	44.986.242	46.722.711	97.138.303	100.887.841	104.782.112	108.826.702	113.027.412	117.390.270	30.507.334	31.684.917	32.907.955	33.815.888	
	Privé	Additioneel	0	0	15.812.917	16.423.296	17.057.235	53.049.595	55.097.309	57.224.065	59.432.914	61.727.025	64.109.688	16.615.537	17.256.897	17.923.013	18.614.841	
		TOTAAL	**206.529.974**	**230.740.958**	**268.646.425**	**279.016.178**	**289.786.202**	**384.917.995**	**399.775.829**	**415.207.176**	**431.234.173**	**447.879.812**	**465.167.973**	**341.740.471**	**145.340.967**	**150.951.129**	**156.415.529**	
Sociale koopwoning	SWO	Constant	17.015.112	18.281.271	18.986.928	19.719.824	20.481.009	21.271.576	22.092.658	22.945.435	23.831.129	24.751.010	25.706.399	26.698.666	0	0	0	
		Constantakrennb	13.488.000	14.008.637	14.549.370	15.110.976	15.694.260	16.300.058	16.929.240	17.582.709	18.261.401	18.966.292	19.698.390	20.458.748	0	0	0	
		ConstantRest	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		Additioneel	8.742.247	18.128.927	28.258.878	29.349.671	30.482.568	31.659.195	32.881.240	34.150.456	35.468.663	36.837.754	38.259.691	39.603.022	0	0	0	
	Privé	Additioneel	0	0	12.657.952	13.146.549	13.654.006	14.181.050	14.728.439	15.296.957	15.887.419	16.500.674	17.137.600	17.792.671	0	0	0	
		TOTAAL	**39.245.359**	**50.418.835**	**74.453.128**	**77.327.019**	**80.311.842**	**83.411.879**	**86.631.578**	**89.975.557**	**93.448.613**	**97.055.729**	**100.802.081**	**104.553.108**	**0**	**0**	**0**	
Sociale kavel	SWO	Additioneel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Privé	Additioneel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		TOTAAL	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**				
totaal additioneel			**27.449.507**	**61.274.511**	**127.497.742**	**132.419.154**	**137.530.534**	**235.506.296**	**244.596.839**	**254.038.277**	**263.844.155**	**274.028.539**	**284.606.041**	**137.618.843**	**54.626.106**	**56.734.674**	**58.497.320**	**2.350.268.540**
totaal			**284.135.484**	**328.760.441**	**405.308.629**	**420.953.542**	**437.202.348**	**546.745.443**	**567.849.817**	**589.768.820**	**612.533.896**	**636.177.705**	**660.734.164**	**528.265.512**	**151.025.260**	**156.854.835**	**162.482.120**	**6.488.798.015**

Raming betalingskredieten			2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Activiteit																	
Infrastructuur huurwoning	SWO	Constant	2.625.480	18.718.384	23.259.793	25.589.701	26.577.464	27.603.354	28.668.843	29.775.461	30.924.793	32.118.490	33.358.264	34.645.893	31.847.148	7.883.984	2.172.195
		Additioneel	242.633	2.050.311	4.694.478	7.059.083	7.884.851	9.290.455	15.492.162	17.485.526	18.683.729	19.404.921	20.153.951	19.127.920	8.878.417	6.597.162	5.860.677
	Privé	Additioneel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		TOTAAL	**2.868.113**	**20.768.694**	**27.954.271**	**32.648.785**	**34.462.315**	**36.893.808**	**44.161.005**	**47.260.986**	**49.608.523**	**51.523.412**	**53.512.215**	**53.773.813**	**40.725.566**	**14.481.146**	**8.032.872**
Infrastructuur koopwoning	SWO	Constant	867.680	6.217.207	7.908.546	8.732.296	9.086.312	9.437.044	9.801.314	10.179.645	10.572.579	10.980.680	11.404.535	11.844.750	10.887.914	2.695.379	742.631
		Additioneel	445.808	3.639.855	7.720.415	11.861.858	13.270.907	14.045.467	14.587.622	15.150.704	15.735.522	16.342.913	16.973.749	17.622.128	16.163.382	4.001.721	1.101.569
	Privé	Additioneel	0	0	645.488	4.602.013	5.718.543	6.291.363	6.534.209	6.786.430	7.048.386	7.320.454	7.603.023	7.896.171	7.256.609	1.796.442	494.908
		TOTAAL	**1.313.488**	**9.857.062**	**16.274.450**	**25.196.167**	**28.075.762**	**29.773.874**	**30.923.145**	**32.116.779**	**33.356.486**	**34.644.047**	**35.981.307**	**37.363.050**	**34.307.905**	**8.493.542**	**2.339.108**
Infrastructuur kavel	SWO	Constant	21.120	150.575	187.107	205.850	213.796	222.048	230.619	239.521	248.767	258.369	268.342	278.700	256.186	63.421	17.474
		Additioneel	16.896	161.040	457.228	654.129	728.023	766.066	795.636	826.348	858.245	891.373	925.780	963.117	893.599	221.131	61.158
	Privé	Additioneel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		TOTAAL	**38.016**	**311.616**	**644.336**	**859.979**	**941.819**	**988.114**	**1.026.255**	**1.065.869**	**1.107.011**	**1.149.742**	**1.194.122**	**1.241.817**	**1.149.785**	**284.552**	**78.631**
Sociale huurwoning	SWO	Constant	13.304.304	60.382.914	122.583.063	140.619.073	146.046.969	151.684.382	157.539.399	163.620.420	169.936.168	176.495.704	183.308.439	190.384.144	176.773.904	110.240.636	20.180.116
		ConstantRest	6.119.182	27.772.521	56.380.862	64.676.345	67.172.852	69.765.725	72.458.681	75.255.587	78.160.452	81.177.446	84.310.895	87.565.296	90.945.316	94.455.805	98.101.799
		Additioneel	1.229.511	7.204.151	20.017.250	33.942.026	42.809.758	50.642.019	69.611.034	94.173.463	102.669.768	106.632.821	110.748.848	105.882.334	77.974.421	39.847.843	32.208.319
	Privé	Additioneel	0	0	15.812.917	16.423.296	17.057.235	53.049.595	55.097.309	57.224.065	59.432.914	61.727.025	64.109.688	16.615.537	17.256.897	17.923.013	18.614.841
		TOTAAL	**20.652.997**	**95.359.587**	**214.794.092**	**255.660.740**	**273.086.815**	**325.141.721**	**354.706.424**	**390.273.535**	**410.199.303**	**426.032.996**	**442.477.870**	**400.447.311**	**362.950.538**	**262.467.298**	**169.105.076**
Sociale koopwoning	SWO	Constant	10.209.067	17.774.807	18.704.665	19.426.665	20.176.535	20.955.349	21.764.225	22.604.324	23.476.851	24.383.058	25.324.244	26.301.760	10.679.467	0	0
		Constantakrennb	8.092.800	13.800.382	14.333.077	14.886.334	15.460.946	16.057.739	16.677.567	17.321.321	17.989.924	18.684.335	19.405.551	20.154.605	8.183.499	0	0
		ConstantRest	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Additioneel	5.245.348	14.374.255	24.206.898	28.913.354	30.029.409	31.188.544	32.392.422	33.642.770	34.941.380	36.290.118	37.690.916	39.065.690	15.841.209	0	0
	Privé	Additioneel	0	0	7.594.771	12.951.110	13.451.023	13.970.233	14.509.484	15.069.550	15.651.234	16.255.372	16.882.829	17.530.643	7.117.069	0	0
		TOTAAL	**23.547.216**	**45.949.445**	**64.839.411**	**76.177.463**	**79.117.913**	**82.171.864**	**85.343.698**	**88.637.965**	**92.059.390**	**95.612.883**	**99.303.540**	**103.052.697**	**41.821.243**	**0**	**0**
Sociale kavel	SWO	Additioneel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Privé	Additioneel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		TOTAAL	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
totaal additioneel			**7.180.196**	**27.429.612**	**81.149.446**	**116.406.870**	**130.949.749**	**179.243.741**	**209.019.879**	**240.358.855**	**255.021.179**	**264.864.996**	**275.088.785**	**224.703.540**	**151.381.602**	**70.387.313**	**58.341.472**
totaal			**48.419.829**	**172.246.403**	**324.506.559**	**390.543.134**	**415.684.623**	**474.969.381**	**516.160.528**	**559.355.134**	**586.330.714**	**608.963.079**	**632.469.054**	**595.878.687**	**480.955.036**	**285.726.538**	**179.555.687**

BIJLAGE 3. Afsprakenkader 18 januari 2008

AFSPRAKENKADER

— Beleidsmatige afspraken betreffende de resterende knelpunten inzake een aanpassing van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening en inzake ontwerpdecreetgeving op het grondbeleid —

- SITUERING EN RETROACTA -

i. Voorliggend afsprakenkader vertrekt vanuit de principiële optie om één "grote" wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) door te voeren, waarin naast belangrijke politieke keuzes (inzonderheid in uitvoering van het Vlaamse Regeerakkoord 2004-2009) ook grote en kleine technische bijstellingen worden ingebracht.

Daarnaast is de wenselijkheid gebleken om een eigenstandige decreettekst inzake het grond- en pandenbeleid te ontwerpen.

ii. De ontwerpteksten omvatten volgende beginselen waaromtrent in het verleden reeds op IKW-niveau een principieel akkoord werd bereikt :

Wat betreft het vergunningenbeleid (ref. dd. 29.09.2006)

- de mogelijkheid om in bepaalde gevallen de vergunningsplicht te vervangen door een **meldingsplicht**
- het voorzien in een formele rechtsgrond voor de zgn. "**regularisatievergunning**"
- de **tekstuele integratie van vergunningsprocedures** uit het DRO en deze voor de niet-ontvoogde gemeenten uit het Coördinatiedecreet van 1996
- de creatie van een decretale basis voor de **afstemming** van de procedure, het tijdsverloop en de dossiersamenstelling binnen de "**milieuvergunningsprocedure**" en de "**stedenbouwkundige vergunningsprocedure**"
- de mogelijkheid om bij besluit van de Vlaamse Regering **beoordelingscriteria** vast te stellen voor welbepaalde types van vergunningsplichtige handelingen
- de inschrijving van een zgn. "**uitdovend woonrecht**" voor weekendverblijven cfrm. de resolutie van het Vlaams Parlement.

Wat betreft de planologie (ref. dd. 18.10.2006)

- de **afschaffing van jaarverslag en –programma**, met dien verstande dat decretaal zal worden verankerd dat de beleidsbrieven, bij wijze van **voortgangsbewaking** :
  a) objectieven omvatten over op te starten, principieel te beslissen en af te ronden uitvoeringsprocessen (inzonderheid afbakeningsprocessen)
  b) een rapportering insluiten omtrent de stand van zaken en de voortgang van de gewestelijke, provinciale en gemeentelijke planningsprocessen, één en ander in correlatie met de Ruimtebalans en in functie van de Ruimteboekhouding
- het inschrijven van een **deontologische regeling** in hoofde van leden van VLACORO, PROCORO en GECORO (onthouding bij belangenverstrengeling)
- een betere onderbouwing van de mogelijkheid voor verschillende gemeenten om één of meer **gezamenlijke stedenbouwkundige ambtenaren** aan te stellen
- de mogelijkheid voor aangrenzende gemeenten om één **gezamenlijk ruimtelijk structuurplan** op te maken

- het inschrijven van een beknopte decretale basis voor de principes van de huidige omzendbrief "**woonuitbreidingsgebieden**" ;
  - ⇒ op basis van de decretale rechtsgrond zullen de beginselen van de omzendbrief worden neergelegd in een besluit van de Vlaamse Regering
  - ⇒ in afwijking van de principes van de huidige omzendbrief zal worden bepaald dat het initiatiefrecht voor de aanvraag tot een principieel akkoord voor de ontwikkeling van een woonuitbreidingsgebied ook door andere (publieke en private) actoren dan de gemeenteraad kan worden ingediend (= regeling analoog aan de regeling inzake planologische attesten)
    → deze mogelijkheid geldt onder volgende voorwaarden :
    - a) de gemeenteraad dient een advies uit te brengen over de inpassing van de ontwikkeling in het lokaal woonbeleid, inzonderheid rekening houdend met de structuurplanning ; een negatief advies betekent dat geen principieel akkoord kan worden verleend
    - b) indien de gemeenteraad blijft stilzitten, dient de bestendige deputatie de inpassing van de ontwikkeling in het lokaal woonbeleid te beoordelen op basis van het gemeentelijk structuurplan
- het omschrijven van het principe dat wanneer meerdere planniveaus bevoegd zijn binnen één gebied, afspraken gemaakt kunnen worden over wie de totaliteit van plannen opstelt (**verfijning subsidiariteitsbeginsel**)
- de **afschaffing van afzonderlijke ruil- en herverkavelingsplannen**.

Wat betreft het grond- en pandenbeleid (ref. dd. 29.09.2006)

- een betere omschrijving van de **algemene doelstellingen** van het grond- en pandenbeleid
- een betere omschrijving van de **inhoud van het gewestelijk grond- en pandenbeleidsplan**
- het creëren van een **basis voor mogelijke provinciale en gemeentelijke grond- en pandenbeleidsplannen**
- het creëren van een rechtsgrond voor **strategische projecten** binnen het grond- en pandenbeleid.

iii. Er bestaat ook een akkoord over de opname, in de ontwerpteksten, van de principes van het voorstel van decreet van de heer Mark Demesmaeker "houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, wat betreft de **voorwaarde van een band met de gemeente in het kader van verkavelingsvergunningen in woonuitbreidingsgebieden**" (Parl. St., Vl. Parl., 2006-'07, 949/1).

iv. Ten slotte worden in de ontwerpteksten de beginselen opgenomen die verder in dit afsprakenkader meer in extenso worden uitgewerkt.

v. De ontwerpteksten (afsprakenkader, voorstel-Demesmaeker, en de principes die niet zijn vervat in dit afsprakenkader maar opgenomen zijn in de teksten waaraan onder randnr. ii. wordt gerefereerd) zullen op korte termijn in de schoot van IKW-vergaderingen worden besproken.

De gewone politieke besluitvorming over de concretisering van de principes kan verder plaatsvinden.

vi. De in voorliggend afsprakenkader besproken fiscale regelingen die raken aan gemeentelijke bevoegdheden (leegstandsheffing, activeringsheffing,…), dienen in de memorie van toelichting bij de ontwerpteksten te worden onderbouwd en naar haalbaarheid te worden afgetoetst middels een uitgebreide juridische analyse, die ondermeer rekening dient te houden met bestaande mogelijkheden inzake "fiscaal medebewind". Eenzelfde afspraak geldt voor bepaalde facetten m.b.t. het handhavingsbeleid (voorbeeld: arrest 27/11/2007 Hamer/België).

vii. Een aantal van de voorstellen en maatregelen in dit afsprakenkader betekenen meeruitgaven of minderinkomsten in hoofde van de Vlaamse overheid, of veroorzaken bepaalde personeelsbewegingen. Over deze thematiek zullen de nodige besprekingen worden gevoerd en beslissingen worden genomen.

Inzonderheid dient aandacht te worden besteed aan het volgende :

- Het cfrm. rubriek I.1 voorziene optreden van private actoren op de sociale woningmarkt mag geen achterstand in de subsidiëringsmechaniek ten bate van het sociaal woonaanbod veroorzaken. De nodige en desgevallend bijkomende middelen (om geen achterstand op te lopen) voor projectsubsidies worden voorzien.
- De budgettaire en juridisch-inhoudelijke consequenties van de bestemmingswijzigingscompensatie (rubriek I.7) dienen te worden geobjectiveerd en bediscussieerd. Daarbij zal ook de mogelijkheid om de vergoedingsregeling te forfaitariseren worden bekeken.
- Er zijn budgettaire effecten verbonden aan de gedeeltelijke en geclausuleerde overheveling van de leegstandsheffing (op leegstaande gebouwen en/of woningen) aan de gemeenten (rubriek I.5).
- Huidige voorstellen impliceren op personeelsvlak het volgende :
  - er dienen hooggekwalificeerde externen te worden aangetrokken voor het lidmaatschap van het Handhavingscollege (de leden van de huidige Hoge Raad voor het herstelbeleid kunnen worden heraangesteld) (rubriek IV.2) en van het administratief rechtscollege inzake vergunningsbetwistingen (rubriek III.8)
  - binnen de Afdeling Stedenbouwkundig Beleid (ASB) zullen personeelsleden (naar aanleiding van de vervanging van het administratief beroep bij de minister door het beroep bij het administratief college) worden geheroriënteerd met het oog op het uitoefenen van volgende taken :
    a) ondersteuning van het Handhavingscollege
    b) ondersteuning van het administratief rechtscollege inzake vergunningsbetwistingen
    c) takenpakketten op de buitendiensten

⇒ *bij bovenstaande personeelsbewegingen zal terdege rekening worden gehouden met de PIP/PEP "Vergunnen" die zal worden opgemaakt op grond van de nieuwe geactualiseerde methodologie voor procesimplementatie- en personeelsplanning. Inzonderheid zal naar oplossingen worden gezocht voor de doorlooptijden voor de huidige procedures op grond van art. 127 DRO.*

- AFSPRAKENKADER -

I. GROND- EN PANDENBELEID EN AANVERWANTE INSTRUMENTEN

I.1. Sociaal woonaanbod

Procentuele objectieven

1. Het Vlaamse Regeerakkoord 2004-2009 schrijft voor dat de Vlaamse overheid een indicatief percentage betreffende sociale kavels vaststelt.

Dit gegeven zal worden geoperationaliseerd binnen volgende krijtlijnen :

- In uitvoering van het voorstel van resolutie "betreffende de beschikbaarheid van betaalbare bouwgronden" (Parl. St., Vl. Parl., 2006-'07, 1012/1) zal het ontwerpdecreet bepalen dat **elke gemeente binnen een door de Vlaamse Regering te bepalen kader (objectieven, methodologie, marges, procedure) een bindend percentage moet vastleggen betreffende het "sociaal woonaanbod"**[1], één en ander vertrekkend vanuit **een door de Vlaamse Regering gelaste nulmeting**.

- Het Vlaamse kader betreffende het sociaal woonaanbod **wordt vervangen door een provinciaal kader** in díe provincies waarvan het provinciebestuur aan de Vlaamse Regering voorafgaandelijk (binnen een decretaal te bepalen termijnregeling) meldt over te gaan tot de opmaak van een eigen regeling ; in de provincies die van deze regeling geen gebruik maken, blijft het Vlaamse kader gelden. Er dient (via een goedkeuringstoezicht) gewaarborgd te worden dat de provinciale regelingen niet onder het niveau van de Vlaamse kaderregeling dalen.

- Het **sociaal woonaanbod** waarvan sprake kan via drie verschillende wegen worden gerealiseerd :

    - via de **publieke sector**

    - via **PPS-samenwerkingsverbanden**, waarbij de publieke sector samenwerkt met de private sector. De juridische en financiële knelpunten die verbonden zijn aan dergelijke PPS-samenwerking binnen het domein van de sociale huisvesting, zullen op korte termijn worden opgelijst ; voorstellen tot remediëring zullen aan de Vlaamse Regering worden voorgelegd. Ondermeer zal een regeling worden uitgewerkt om oproepen tot de constructie van sociale woningen gegroepeerd te organiseren via een "call-procedure" ; de prijs- en kwaliteitsnormen van de VMSW zijn daarbij van toepassing ;

[1] Het sociaal woonaanbod omvat sociale kavels en sociale koop- en huurwoningen.

- via de **private sector**, onder volgende voorwaarden :
  - **alle randvoorwaarden** (inclusief ondermeer het "ABC" van de VMSW, gelijke prijs- en kwaliteitsnormen, de kwaliteitscontrole, de vigerende subsidieregelingen (inz. projectsubsidies voor infrastructuur (met dien verstande dat de gebruikelijke toetsingscriteria van toepassing zijn)) en de verminderde registratierechten in de zin van inz. art. 52 Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten) die gelden in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappijen worden gerespecteerd (a rato van het sociaal aandeel binnen een ruimer privaat project) ;
  - indien er sprake is van de verwezenlijking van sociale huurwoningen, worden deze **overgedragen aan de sociale woonactoren (als aangeduid conform de Vlaamse Wooncode)** (waarbij verwervingssubsidies worden uitgesloten) alvorens zij aan het publiek worden aangeboden.

⇒ De "**BTW-problematiek**" (21% BTW voor woningen versus 6 % voor sociale woningen) kan een oplossing vinden via een erkenning van een door de private sector opgerichte vennootschap met sociaal oogmerk als sociale huisvestingsmaatschappij ; dit op basis van art. 40 van de Wooncode en voor zover voldaan wordt aan alle verplichtingen die worden gesteld :

- in de Wooncode
- krachtens de Wooncode, o.a.
  a) Sociaal huurbesluit (12 oktober 2007)
  b) Overdrachtenbesluit (29 september 2006)
  → dat betekent dat, ondermeer, voldaan moet zijn aan vereisten zoals het aanlegen en actualiseren van inschrijvingslijsten, het voeren van een correct toewijzingsbeleid, etc.

- Bij de vaststelling van het percentage per gemeente (of district) wordt inzonderheid rekening gehouden met een diversiteit aan gemeentelijke (of districtgebonden) **ruimtelijke en andere karakteristieken** (bvb. aantal opvangcentra, aantal bedden in RVT's,…).

2. Het is de bedoeling om in een **realistische timing** voor de invoering van deze systematiek te voorzien.

- De nulmeting moet vóór 01/01/2009 klaar zijn.
- Het percentage per gemeente dient vóór 01/04/2009 te zijn vastgesteld.

Er dient te worden voorzien in een verplichte evaluatie van deze systematiek en de resultaten ervan, één en ander in de loop van 2010.

3. De niet-inschakeling van gemeenten in voorliggende systematiek kan worden "gesanctioneerd" door middel van :

- het bestuurlijk toezicht
  ⇒ *er wordt voorzien in een bijzonder bestuurlijk toezicht waarbij de hogere overheid zich in de plaats kan stellen van de gemeente, indien deze blijft stilzitten ; onder de "hogere overheid" wordt in principe de Vlaamse Regering verstaan ; de provincie treedt evenwel op indien zij zélf een kaderregeling heeft opgesteld waarbinnen de gemeentelijke percentages tot stand dienen te komen*
- de regeling als beschreven in rubriek I.4, onderdeel "Registratie onroerende overheidsgoederen – activeringsplicht" (in fine)
- het financieel instrumentarium.

Implementatie

4. Omtrent de implementatie van voormelde percentsgewijze objectieven is hiernavolgend voorstel (randnr. 5 e.v.) ontwikkeld.

5. Zowel ten aanzien van (semi)publieke als private gronden (in het woon(uitbreidings)gebied), verkavelingen en bouwprojecten worden verhoudingen en percentages aangaande de realisatie van een sociaal woonaanbod vastgesteld ter **uitvoering van het voorstel van resolutie "betreffende de beschikbaarheid van betaalbare bouwgronden"**[2], en wel als volgt :

- De **"minimum 25%-norm"** ten aanzien van gronden die eigendom zijn van de (semi)publieke sector (m.u.v. de SHM's, die aan een 100%-norm onderworpen zijn) wordt decretaal verankerd.
- Voor wat betreft private gronden, verkavelingen en bouwprojecten wordt decretaal bepaald dat in een **gewestelijke stedenbouwkundige verordening** een nader te bepalen percentage zal worden opgenomen aangaande het sociaal woonaanbod. Deze regeling kan op provinciaal en/of gemeentelijk niveau worden verfijnd.
  Deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening :
  - neemt hiërarchisch rang in vóór de provinciale en gemeentelijke plannen en verordeningen
  - wordt simultaan opgesteld met de opname van de beginselen onder randnr. 1 (tweede alinea, derde gedachtestreepje) in de Vlaamse woonreglementering.

6. In art. 105 DRO (of het daarmee overeenstemmende artikel van de ontwerpdecreetgeving) wordt bepaald dat **lasten, verbonden aan (verkavelings)vergunningen,** (in tegenstelling tot wat vandaag het geval is) betrekking kunnen hebben op de creatie van een sociaal woonaanbod.

Op de vergunningverlenende overheid die "sociale lasten" oplegt, rust een specifieke motiveringsplicht, in die zin dat moet worden aangetoond dat de sociale lasten evenredig zijn.

Een gewestelijke stedenbouwkundige verordening bepaalt een "vork" (minimum- en maximumpercentage) waarbinnen het percentage sociale lasten kan variëren, rekening houdend met decretale variatiecriteria (ligging in woonuitbreidingsgebied, grootte van het project,…).

---

[2] Het voorstel van resolutie "betreffende de beschikbaarheid van betaalbare bouwgronden" omvat de aanbeveling om *"minimaal 25% van de gronden die eigendom zijn van de publieke of semipublieke sector (nvdr : met dien verstande dat moet worden gespecifieerd dat het gaat om 25% van de gronden in het woon(uitbreidings)gebied) een sociale bestemming te geven en een activeringsbeleid uit te werken voor het volledige patrimonium dat in handen is van zowel private eigenaars als van de publieke of semi-publieke sector, met name een gedeelte van de gronden een sociale bestemming te geven, rekening houdend met de specifieke noodwendigheden van iedere gemeente, en die via een gemeentelijke, provinciale of gewestelijke stedenbouwkundige verordening of via een decretaal initiatief te vertalen".*

De sociale lasten kunnen (op basis van overleg tussen het vergunningverlenende bestuur en de private actor en mits akkoord van het vergunningverlenende bestuur) worden ingevuld op diverse manieren :

- door een **gelijkwaardig terrein** te koop aan te bieden aan sociale woonactoren (aan schattingsprijs)
- door **zelf** sociale woongelegenheid tot ontwikkeling te brengen ; deze woongelegenheid wordt als volgt aan het publiek aangeboden :
  - indien het gaat om sociale huurwoningen : steeds door een sociale woonactor, na een overdracht door de private actor conform het Sociaal Huurbesluit (12.10.2007)
  - indien het gaat om sociale koopwoningen :
    - ofwel door de private actor zelf, conform het Overdrachtenbesluit (29.09.2006)
    - ofwel door een sociale woonactor, na een vrijwillige overdracht door de private actor[3]
- door **overdracht van de sociale lasten** naar andere terreinen binnen de gemeente (in overeenstemming met het gemeentelijk structuurplan).

In ondergeschikte orde kan een **financiële bijdrage** (gelijk aan de korting die SHM's toestaan aan de doelgroep) gestort worden in plaats van of aanvullend aan de realisatie van een sociaal woonaanbod. Deze bijdrage wordt ingezet ten bate van het gemeentelijk sociaal woonbeleid. Deze mogelijkheid geldt níet in woonuitbreidingsgebieden en woonreservegebieden ; voor die gebieden gelden énkel de drie hiervoor aangegeven implementatiewijzen.

Er zal een regeling worden getroffen ter **borging** van de uitvoering van de sociale lasten, conform aan de bestaande garantieregeling inzake de uitvoering van lasten verbonden aan verkavelingsvergunningen (o.a. storting financiële waarborg).

7. Ruimtelijke uitvoeringsplannen zullen **een te realiseren sociaal woonaanbod** kunnen omschrijven bij bestemmingswijzigingen naar woongebied (= nieuw aan te snijden terreinen), rekening houdend met volgende modaliteiten :

- indien de oorspronkelijke bestemming woonuitbreidingsgebied[4] of woonreservegebied is, móet een minimumpercentage sociaal woonaanbod worden opgelegd (tenzij het bindend percentage sociaal woonaanbod, vastgelegd voor die gemeente, reeds gerealiseerd is)
- indien de oorspronkelijke bestemming "geel" (landbouw) of "groen" is, mág een minimumpercentage sociaal woonaanbod worden opgelegd
- indien de bestemmingswijziging naar woongebied vastgesteld wordt door de Vlaamse Regering, mág een minimumpercentage sociaal woonaanbod worden opgelegd, ongeacht de initiële bestemming

De minimumpercentages die in al deze gevallen (kunnen) worden opgelegd, worden decretaal vastgelegd en variëren ngl. de eigenaar van de herbestemde gronden (semi)publiek is (40% sociaal woonaanbod), dan wel privaat (20% sociaal woonaanbod + 20% bescheiden woonaanbod). Decretaal wordt tevens in een realistische afwijkingsregeling voorzien ; alleszins voor die gevallen waarin het bindend percentage sociaal woonaanbod binnen de gemeente reeds is bereikt.

---

[3] Deze hypothese zal "theoretisch" zijn, wanneer werk wordt gemaakt van een gegroepeerde oproep (door de VMSW) tot het indienen van dossiers voor de constructie van sociale woningen (cfr. de "call-procedure" als vermeld in randnr. 1, tweede alinea, derde gedachtestreepje, tweede bolletje).

[4] Onmiddellijk volledig aansnijdbare woonuitbreidingsgebieden (aangeduid op de WUG-Atlas) zijn ontwikkelbaar zonder RUP ; deze aansnijdbare gebieden vallen niet onder voorliggend voorstel ; zij worden wél gevat door de gewestelijke verordening inzake sociaal en bescheiden wonen (randnr. 5) en door de beginselen als vermeld in randnr. iii.

I.2. Bescheiden woonaanbod en beheersing van de prijsvorming op de private woningmarkt

8. Een bescheiden woonaanbod is in beginsel ruimtelijk gedefinieerd (kavelgrootte, bebouwingstypologie,…).

9. De organisatie van het bescheiden woonaanbod kan via **gekende** ruimtelijke instrumenten worden vormgegeven :

- de in het randnr. 5 vermelde **gewestelijke stedenbouwkundige verordening** kan verhoudingen en percentages opnemen aangaande de realisatie van het bescheiden woonaanbod ;
- hetzelfde geldt voor wat betreft de **ruimtelijke uitvoeringsplannen** ; in de bijlage bij het ontwerpbesluit-typevoorschriften zijn wat dat betreft typebepalingen opgenomen die kunnen worden gebruikt bij de redactie van voorschriften betreffende de realisatie van een ruimtelijk omschreven bescheiden woonaanbod.

10. Er werd ook **nieuwe** instrumentarium ontwikkeld, uitgaande van volgende filosofie :

a) de algemene idee die ten grondslag ligt aan de ontwerpdecreetgeving, m.n. een **outputgerichte controle** van het sociaal en bescheiden woonaanbod, waarbij niet de aard (publiek- of privaatrechtelijk) van de actor prevaleert, maar wel de effectieve realisatie van sociale en bescheiden kavels resp. woningen
b) de visie dat overheidsinterventie op de woningmarkt gerechtvaardigd is wanneer zulks noodzakelijk is om **kwetsbare doelgroepen gelijke kansen te bieden om vrij aan die markt te participeren**.

→ **Wat a) betreft,** werd inspiratie gezocht in een bestaand buitenlands outputgericht model, m.n. het Duitse "Vorhaben- und Erschliessungsplan" (VEP). Het VEP is een bestemmingsplan dat onlosmakelijk verbonden is aan een realiseringsovereenkomst die tussen een (gemeentelijke) overheid en een private partij gesloten wordt, en waarin de private partij verregaande garanties moet geven ter zake van de verwezenlijking van de vooropgestelde ruimtelijke bestemming[5].

De figuur van de realiseringsovereenkomst kan ook hier worden aangewend : bij het afbakenen van een zone voor bescheiden wonen, krijgen de private eigenaars een keuzemogelijkheid : i) ofwel hun grond onmiddellijk verkopen aan een sociale woonactor, ii) ofwel zelf een bescheiden woonaanbod tot ontwikkeling brengen.

In het geval ii) ontstaat als het ware een ongeschreven realiseringsverbintenis vanuit de private eigenaars.

Indien die verbintenis niet wordt nageleefd, kan en moet de overheid uiteraard optreden.

Indien het bescheiden woonaanbod niet is gerealiseerd binnen 8 jaar na het afleveren van de verkavelingsvergunning, kan de gemeente m.n. gebruik maken van een "**aankooprecht**", desgevallend op verzoek van sociale woonactoren op het grondgebied van de gemeente

[5] Gelijkaardig qua filosofie is het zgn. "recht op zelfrealisatie " van de eigenaar in de Nederlandse jurisprudentie omtrent art. 79 van de Nederlandse Onteigeningswet. Een grondeigenaar wordt niet onteigend, indien hij kan aantonen dat hij bereid is om het door de desbetreffende overheid gewenste project te realiseren. Daarnaast moet de eigenaar over voldoende percelen binnen het plangebied beschikken, en moeten deze percelen voldoende aaneensluitend zijn om een integrale uitvoering van een bepaald planonderdeel of een complex te waarborgen. Aan deze vereisten kan de grondeigenaar ook voldoen door een overeenkomst af te sluiten met één of meer derde(n) (projectwikkelaar(s)). Dit Nederlandse beginsel is deels vertaald in art. 69, §2, tweede en vierde lid, DRO.

Om speculatie tegen te gaan wordt bepaald dat het aankooprecht uitgeoefend wordt aan een verkoopprijs die gelijk is aan de venale waarde op het ogenblik van het afleveren van de verkavelingsvergunning.

Omtrent de modaliteiten van het aankooprecht wordt een goede decretale procedure uitgewerkt, rekening houdend met de eisen die daaromtrent worden gesteld in het principe-arrest van het Grondwettelijk Hof aangaande het kooprecht van de sociale huurder (nr. 115/2004 dd. 30.06.'04).

→ **Wat b) betreft,** wordt vertrokken vanuit de these dat tussen de doelgroepen voor het bescheiden woonaanbod en de verstrekkers daarvan een belangrijke informatiekloof bestaat.

Die kloof kan worden gedicht door vanuit de overheid een systeem uit te werken van **indicatieve streefprijzen**, verbonden aan (typologieën van) het bescheiden woonaanbod.

Omtrent de vaststelling van die streefprijzen wordt een Vlaams methodologisch kader uitgewerkt.

11. De systematiek van de borging van een bescheiden woonaanbod zal na een termijn van vijf jaar wetenschappelijk worden geëvalueerd.

De Vlaamse Regering zal bijkomend op wetenschappelijk onderbouwde wijze laten nagaan welke **overige instrumenten** kunnen bijdragen tot de realisatie van een bescheiden woonaanbod.

I.3. Kruispuntdatabank "betaalbaar wonen"

12. De Vlaamse Regering regelt het beheer van een **kruispuntdatabank** met transparante informatie over woningprijzen en huurprijzen, inzonderheid wat het sociaal en het bescheiden woonaanbod betreft.

Bij de uitbouw van de kruispuntdatabank zal worden voorzien in een inbreng vanuit de private huisvestingssector (met dien verstande dat de overheid binnen het beheer van de kruispuntdatabank over een meerderheid dient te beschikken).

Deze databank dient in elke gemeente consulteerbaar te zijn.

I.4. Activering "slapende" onroerende goederen

Codex van stimuli, heffingen en dwangmaatregelen

13. Er is een methodiek uitgewerkt waarbij heffingen voorafgegaan worden door een beleid van stimuli om belangrijke private grondportefeuilles en bouwgronden van overheidsorganen te activeren, ondermeer door middel van maatregelen op het vlak van de onroerende voorheffing, registratierechten, sloop- en renovatiepremies.

(In beginsel[6]) na het doorvoeren van een stimulerend beleid kan een "sanctionerend" beleid worden gevoerd, in de vorm van :

- *heffingen ;*
- *"dwangmaatregelen"* :
  - in hoofde van overheidsorganen dwangmaatregelen wordt één en ander toegelicht onder het onderdeel "Registratie onroerende overheidsgoederen – activeringsplicht
  - in hoofde van zowel de publieke als de private sector wordt principieel voorzien in de mogelijkheid van een **selectief en in specifieke zones (bvb. stadsrenovatie)** in te zetten gemeentelijke **"bouwverplichting"**.
- *onteigeningen* in toepassing van art. 69 DRO (verwezenlijking uitvoeringsplannen).

In de decretale ontwerpteksten zal een **"codex van (bestaande en nog op te maken) stimuli, heffingen en dwangmaatregelen"** worden verankerd. De Vlaamse Regering kan dan het tijdspad van de diverse stimuli, heffingen en dwangmaatregelen uittekenen.

Activeringsheffing

14. Een aantal gemeenten beschikt vandaag over :

- een gemeentelijke heffing op onbebouwde percelen in niet-vervallen verkavelingen (gebaseerd op art. 143, §1, 1°, DRO), en/of
- een gemeentelijke heffing op onbebouwde gronden, gelegen in gebieden bestemd voor wonen en industrie en palend aan een voldoende uitgeruste openbare weg (gebaseerd op art. 143, §1, 2°, DRO).

De invoering van deze heffingen is facultatief.

15. In het kader van het activeringsbeleid wordt voorzien dat gemeenteraden **driejaarlijks** (vanaf een door de Vlaamse Regering bepaalde datum, d.w.z. na de "stimuli-periode") dienen te beslissen over het al dan niet invoeren van een zgn. activeringsheffing op onbebouwde percelen in niet-vervallen verkavelingen en/of op ongebouwde gronden gelegen in het woongebied en palend aan een voldoende uitgeruste openbare weg (zie verder omtrent de voorwaarden en modaliteiten van de heffing).

Deze activeringsheffing komt in voorkomend geval in de plaats van de bestaande gemeentelijke heffingsreglementen op deze gronden en/of percelen.

---

[6] D.w.z. onverminderd het gestelde onder randnr. 22, tweede gedachtestreepje, derde onderverdeling (onmiddellijke inning leegstandsheffingen) en onverminderd de mogelijkheid om de onteigeningsprocedure van art. 69 DRO reeds in de "stimuli-periode" aan te wenden ten bate van het grondbeleid.

16. In principe wordt over de al dan niet invoering van de activeringsheffing **autonoom beslist door de gemeenteraad**.

Indien echter in een gemeente op een duurzame wijze (bvb. over een periode van 2 jaar (na het verstrijken van de stimuli-periode)) **een wanverhouding** bestaat tussen :

- enerzijds de totaliteit van het aantal onbebouwde percelen in niet-vervallen verkavelingen en het aantal onbebouwde gronden in het woongebied (cfrm. de structuurplanning en de registers van onbebouwde percelen)
- anderzijds de objectief gemeten woonbehoefte (berekend voor 1 jaar en gebaseerd op bevolkings- en gezinsevoluties)[7],

dan wordt de gemeente verplicht de activeringsheffing in te voeren.

De invoering van de (in voorkomend geval) verplichte heffing verloopt "getrapt" :

FASE 1. In eerste instantie wordt de verplichte heffing ingevoerd ten aanzien van onbebouwde percelen in niet-vervallen verkavelingen.

FASE 2. Indien gedurende een bepaalde periode ***(bvb. 2 of 3 j.)*** *na het invoeren van de heffing in FASE 1 nog steeds sprake is van voormelde "wanverhouding", wordt de activeringsheffing ook verplicht ingevoerd ten aanzien van onbebouwde gronden in het woongebied (grenzend aan een voldoende uitgeruste openbare weg). (Nota bene : huiskavels worden uitgesloten van deze regeling ; zie ter zake randnr. 17 in fine).*

← Beslispunt

17. De activeringsheffing zal de voorwaarden en modaliteiten met betrekking tot de in art. 143 DRO vermelde heffingen overnemen, verfijnen en bijstellen.

Dat betekent in eerste instantie dat decretaal minimale bedragen zullen worden ingeschreven voor de betrokken heffingen.

Het minimumbedrag van de activeringsheffing wordt vastgesteld op :

- 12,50 euro per strekkende meter lengte van het perceel (in een niet-vervallen verkaveling) palende aan de openbare weg, met een minimum van 125 euro per perceel
- 0,25 euro per vierkante meter oppervlakte van de onbebouwde grond (in het woongebied, palend aan een voldoende uitgeruste openbare weg) met een minimum van 125 euro per grond.

De activeringsheffing dient een ontradend effect te hebben, in die zin dat zij het achterhouden van gronden dient tegen te gaan ; de tariefregeling dient op dat doel te worden afgestemd. Indien blijkt dat de activeringsheffing haar doel voorbijschiet, zullen de voorgestelde tarieven m.a.w. moeten worden herbekeken.

[7] De precieze berekeningsmethodologie wordt nader uitgewerkt.

Er zal daarenboven ook worden voorzien in een billijke en sociale vrijstellingenregeling, waarbij conform de bestaande tekst van art. 143 DRO vrijstellingen worden toegekend ten bate van :

- eigenaars van één enkel onbebouwd(e) perceel/grond bij uitsluiting van enig ander onroerend goed
- de VMSW en de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen
  ⇒ in het kader van het principe "gelijke lasten, gelijke lusten", wordt deze vrijstelling tevens toegekend aan private ontwikkelaars die ten behoeve van de creatie van een sociaal woonaanbod een projectsubsidie hebben verkregen
- de verkavelaars, indien de verkavelingsvergunning geen werken omvat, en dit gedurende het jaar volgend op het jaar waarin de verkavelingsvergunning werd toegekend
- de verkavelaars, indien de verkavelingsvergunning werken omvat, en dit gedurende het jaar volgend op het jaar waarin het attest-"art. 101, §3, DRO" werd toegekend
- ouders met kinderen (ten laste) (de vrijstelling wordt beperkt tot één onbebouwd(e) perceel/grond per kind (ten laste)).
  ⇒ deze vrijstelling is vandaag beperkt in de tijd (5 jaar) ; deze limitering wordt geschrapt ;
  ⇒ gegeven de maatschappelijke realiteit, wordt de vrijstelling voor kinderen "ten laste" vervangen door kinderen "tot de leeftijd van 30 jaar" – op voorwaarde dat zij zelf niet over bouwgrond (of een woning) beschikken.

Het principe dat geen heffing kan worden gelegd op de percelen of gronden als vermeld in art. 143, §3, DRO, blijft onverkort van kracht.

Decretaal wordt tevens bepaald dat een vrijstelling geldt in hoofde van "huiskavels", dit zijn terreinen die behoren bij een vergunde woning en met deze woning een ononderbroken ruimtelijk geheel vormen. De maximale vrijstelling betreft 30 meter palende aan de goed uitgeruste openbare weg.

Registratie onroerende overheidsgoederen - activeringsplicht

18. Er bestaat een globaal akkoord over een systematiek waarbij onroerende **overheidsgoederen** (via de gemeentelijke registers-"onbebouwde percelen") in kaart worden gebracht en waarbij Vlaamse overheidsorganen (= de Vlaamse overheid in ruime zin (departementen, EVA's, IVA's, sui generis-openbare instellingen) en de (lokale) overheden die onder het toezicht van de Vlaamse overheid staan, ertoe aangezet worden om binnen af te spreken termijnen hun **slapende bouwgronden op de markt te brengen**, op een andere manier te activeren, te herbestemmen (bvb. tot buurtgroen of recreatiegebied), of (tijdelijk) aan de bestemming "bebouwing" te onttrekken (bvb. wegens tijdelijke onbebouwbaarheid in het licht van de watertoets).

Deze activeringsplicht mag wel niet lineair worden opgelegd. (Deze maatregel kan bvb. niet gelden in het geval de overheidsgronden in het woongebied ter beschikking zijn gesteld om tegemoet te komen aan de huisvestingsproblematiek in hoofde van jeugdverenigingen). Decretaal moet daarom in de mogelijkheid van rechtvaardigingsgronden worden voorzien. Ondermeer kan rekening worden gehouden met het gemeentelijk te behalen percentage op het vlak van het sociaal woonaanbod.

Indien de activeringsplicht om niet-gerechtvaardigde redenen níet wordt nagekomen, kan de Vlaamse Regering zonder verdere ingebrekestelling of aanmaning de beheers- en beschikkingsmacht over het onroerend goed zelf uitoefenen of opdragen aan een door haar aangewezen instantie, en dit voor de tijd die nodig is om de schrapping uit het gemeentelijk register-"onbebouwde percelen" te realiseren. Het Vlaamse Gewest verhaalt de gemaakte kosten op de in gebreke blijvende overheid.

19. Aan de gemeenten wordt in het kader van hun lokale regierol de mogelijkheid verleend om ook met "niet-Vlaamse" overheidsorganen (federale administraties, NMBS,…) afspraken te maken omtrent de uitvoering van lokale activeringsplannen.

I.5. Leegstandsheffing

Bedrijfsruimten

20. De **leegstandsheffing op bedrijfsruimten wordt gecontinueerd** conform de bestaande systematiek van het decreet van 19/04/1995.

Aandachtspunt : on(der)benutting van bedrijventerreinen

21. De problematiek van de on(der)benutte bedrijventerreinen zal in een globaal kader worden aangepakt (d.w.z. dat men zich nu nog niet vastpint op een bepaald oplossingskader) in de schoot van een door het kabinet-Ceysens aangestuurd onderzoek inzake de vermarkting van de strategische reserves van bedrijfsgronden. Een eindrapportering wordt opgeleverd in de zomer van 2008.

Gebouwen of woningen

22. Over volgende punten bestaat overeenstemming :

- *Heffing op ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde gebouwen en/of woningen* : Het **Vlaamse Gewest** blijft instaan voor deze heffing.

- *Heffing op leegstaande gebouwen en/of woningen :*
  - De **gemeenten** worden in het kader van het medebewind verplicht om een register van leegstaande gebouwen en/of woningen vast te stellen (tegen 1 mei 2008) ; de Vlaamse overheid ondersteunt de opmaak van deze registers middels een toelage per opgenomen woning ; er wordt op korte termijn nagegaan in welke mate deze registers publiek toegankelijk kunnen worden gemaakt (verhouding met de privacywetgeving).
  - De heffing wordt toegevoegd aan de heffingen in de “codex van stimuli, heffingen en dwangmaatregelen” als bedoeld onder I.4. ; de decretale machtiging omvat alleszins een duidelijk begrippenkader.
  - Gemeenteraden kunnen de leegstandsheffing van bij de inwerkingtreding van de nieuwe regeling instellen (dus reeds tijdens de “stimuli-periode”).
  - Na de “stimuli-periode” wordt de regelgeving op het Gemeentefonds aangepast, in die zin dat het beschikken over een leegstandsheffing een **parameter** wordt **in de verdeelsleutel over de gemeenten**.
  - **Indien gemeenten “stilzitten” en aan bepaalde ratio’s is voldaan, kan het Gewest, voor wat die gemeenten betreft, de heffing innen, en dit ná de uitdoving van de “stimuli-periode” (2-3 j.)** (als “stok achter de deur”).
  - Het Vlaamse Gewest geeft middels een aanbeveling een duidelijk signaal omtrent de wenselijkheid van een gemeentelijke leegstandsheffing en werkt in samenspraak met de VVSG een modelreglement uit.
  - De opbrengst van de heffing dient te worden aangewend binnen het **gemeentelijke woonbeleid**, met dien verstande dat het Gewest bijkomende middelen voorziet voor zover binnen de goedgekeurde meerjarenbegroting middelen kunnen worden vrijgemaakt. Er zal worden nagegaan hoe één en ander financieel-technisch dient te worden geïmplementeerd ; het streefdoel daarbij is het principe “1 euro (bijkomende middelen) voor 1 euro (opbrengst heffing op gemeentelijk niveau)”.
  - VLABEL krijgt een rol als “call center” ; de thans met de leegstandsheffing belaste Vlaamse ambtenaren krijgen een rol als ondersteuner van de gemeenten die een leegstandsheffing invoeren.
  - Er wordt juridisch nagegaan welke overgangsmaatregelen zich desgevallend opdringen in hoofde van gemeenten die opcentiemen hieven op de gewestelijke leegstandsheffing.

I.6. Operationele planbatenheffing

23. Er bestaat eensgezindheid over het feit dat de planbatenheffing, in tegenstelling tot de initiële ontwerpteksten, **georganiseerd dient te worden op het Vlaamse niveau** en een "spiegelbeeld" dient te vormen van de huidige planschaderegeling.

24. Er wordt een planbatenheffing geheven bij volgende bestemmingswijzigingen

- van een zone die onder de generieke bestemmingscategorie "bos", "overig groen", "landbouw", "recreatie", "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen" of "bedrijventerreinen" valt, naar een zone die onder de generieke bestemmingscategorie "wonen" valt
- van een zone die onder de generieke bestemmingscategorie "bos", "overig groen", "landbouw", "recreatie" of "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen" valt, naar een zone die onder de generieke bestemmingscategorie "bedrijventerreinen" valt
- van een zone die onder de generieke bestemmingscategorie "bos", "overig groen", "landbouw" of "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen" valt, naar een zone die onder de generieke bestemmingscategorie "recreatie" valt
- van een zone die onder de generieke bestemmingscategorie "bos" of "overig groen" valt, naar een zone die onder de generieke bestemmingscategorie "landbouw" valt (nieuwe heffingsgrondslag als "spiegelbepaling" voor de verder te bespreken bestemmingswijzigingscompensatie.)
- van een zone die onder de generieke bestemmingscategorie "bos", "overig groen" of "landbouw" valt, naar een zone die onder de generieke bestemmingscategorie "ontginningsgebied" valt (nieuwe heffingsgrondslag).

  → Bij deze laatste heffingsgrondslag dient bij de berekening van de heffing rekening te worden gehouden met de aard van de nabestemming ; m.a.w. moet bij de begroting van de heffing rekening worden gehouden met :

  1° de tijdelijkheid van de planbaten door de bestemmingswijziging naar ontginningsgebied
  2° de (on)mogelijkheid tot economische valorisering van de nabestemming.

25. Er wordt geopteerd voor een **progressieve tariefstructuur**.

De geschatte meerwaarde (= de planbaten)[8] wordt opgedeeld in een negental schijven (voorgesteld wordt om te werken met de schijven die ook worden toegepast in de wetgeving op de registratierechten).

Op de planbaten binnen elke schijf wordt een klimmend tarief toegepast (vertrekkende van 10% en stijgend, per 2,5 %, naar 30 %).

Het volledige bedrag van de heffing verkrijgt men dus door :

- het bedrag van de planbaten in de hoogste schijf te vermenigvuldigen met het belastingtarief in die hoogste schijf,
- die uitkomst op te tellen bij het totale bedrag van de heffing over de voorgaande schijven.

De voorgestelde tariefregeling zal wetenschappelijk worden geëvalueerd.

3 jaar na de inwerkingtreding van de nieuwe regeling zullen de tarieven worden geüpdatet en aangepast worden aan de maatschappelijke realiteit.

[8] Die planbaten worden verkregen als volgt. De huidige tariefstructuur van het DRO is blijkens de memorie van toelichting tot stand gekomen vanuit de idee dat men 20% van de geschatte meerwaarde (= de planbaten) belast. Het verstaat dus om de huidige decretale tarieven per vierkante meter te vermenigvuldigen met 5, om tot de planbaten (100%) te komen.

26. De berekening van de heffing (geen arrondissementele "correctiefactoren") en de vrijstellingenregeling (cfr. de ontwerpteksten) dienen voor het overige **zo eenvoudig mogelijk** te worden gehouden, zonder complexe uitzonderingen.

27. Bij de opmaak van de uitvoeringsplannen (en, overgangsmatig, de bestemmingsplannen) wordt reeds rekening gehouden met de planbatenheffing, wat betekent dat :

- bij een uitvoeringsplan een grafisch plan wordt gevoegd waarin de omtrek wordt aangeduid van de percelen die in aanmerking komen voor een planbatenheffing, met kadastrale vermelding van de sectie, de nummers, de grootte en de aard van de percelen, en met vermelding van de naam van de eigenaars volgens de kadastrale gegevens,
- de eigenaars van een perceel dat in aanmerking komt voor planbatenheffing individueel in kennis worden gesteld van een ontwerpplan, vóór de aanvang van het openbaar onderzoek ; zij dienen hun bezwaren tegen de kwalificatie van hun perceel als "planbatenperceel" aan het voor de planopmaak bevoegde bestuur over te maken, zodanig dat betwistingen ter zake niet meer voor VLABEL kunnen of moeten worden gebracht.

28. De aanwending van de opbrengsten wordt geregeld als volgt :

- De door de organisatie van de heffing veroorzaakte meerkosten op de bestaansmiddelen moeten worden gedekt via een **voorafname op de bijkomende inkomsten.**
- De opbrengst van de planbatenheffing die voortkomt uit een **bestemmingswijziging naar "bedrijventerrein"** wordt aangewend als volgt :
  - indien de bestemmingswijziging voortkomt uit een **Vlaams RUP** : aanwending voor het **Rubiconfonds**
  - indien de bestemmingswijziging voortkomt uit een **provinciaal of gemeentelijk RUP**, wordt de opbrengst van de heffing doorgestort naar de provincie, resp. de gemeente ; deze lokale overheden wenden de middelen aan voor het **lokale ruimtelijke beleid**, bij voorkeur voor :
    - □ het realiseren van de ontvoogdingsvoorwaarden
    - □ planologische ruil
    - □ het voldoen van eventuele planschade.
- Het **saldo** van de inkomsten (zowel van de planbaten op gewestelijk, provinciaal als gemeentelijk vlak) wordt **projectmatig en strategisch** ingezet, om middelenversnippering tegen te gaan. Onder strategische projecten wordt ook begrepen : het lenigen van de noden van gemeenten die een belangrijke planschade lijden of belangrijke inspanningen leveren op het vlak van het grond- en pandenbeleid (stimulerende maatregelen om gronden te activeren en bestemmingen te realiseren).

Het principe geldt dat planbaten die door sociale huisvestingsmaatschappijen worden betaald, opnieuw worden ingezet voor het woonbeleid (bvb. voor strategische projecten die gericht zijn op het voorzien in een ruim bescheiden woonaanbod).

29. Het vooropgestelde tijdspad voor de invoering van de planbatenheffing houdt in dat :

- de regeling in werking treedt onmiddellijk na de goedkeuring door het parlement van de ontwerpteksten (en dit ten laatste op 01.01.2009)– uiterlijk ook op die datum zal de nodige uitvoeringsreglementering zijn gefinaliseerd, in werking zijn getreden en operationeel zijn ;
- plannen waarvoor het openbaar onderzoek op die datum nog niet is aangevangen, aanleiding geven tot het verschuldigd zijn van de belasting. Als aanslagjaar geldt in principe het jaar volgend op het kalenderjaar van de inwerkingtreding van het plan.

I.7. Bestemmingswijzigingscompensatie

Algemeen

30. Omtrent de vraag naar een vergoeding bij een bestemmingswijziging die aanleiding geeft tot een substantiële schade (buiten de planschaderegeling) werd volgend voorstel uitgewerkt :

- de *kapitaalschade* (geleden door eigenaars) wordt gecompenseerd middels een (residuaire) systematiek die uitgetekend wordt in het ontwerpdecreet-"grond- en pandenbeleid", vanuit de filosofie dat deze schade voortvloeit uit ingrepen, vanuit planningsprocessen en maatregelen van grond- en pandenbeleid, in de eigendomsordening ; deze compensatieregeling wordt hieronder verder uitgetekend ;
- de vergoeding voor *gebruikersschade* (geleden door pachters e.d.). dient sectoraal te worden bekeken, nu deze schade inzonderheid voortvloeit uit sectorale gebruiksbeperkingen die voortvloeien uit de kwalificatie van een gebied middels overdrukken op een uitvoeringsplan of een plan van aanleg, bvb. als Grote Eenheid Natuur (in Ontwikkeling). Bij dit sectoraal onderzoek zal steeds worden uitgegaan van een cumulatieverbod tussen nieuwe regelingen inzake gebruikersschade en andere vergoedingsregelingen.
  Het voorgaande impliceert dat de besprekingen inzake de gebruikersschade mede gebaseerd dienen te worden op een inventaris en evaluatie van bestaande vergoedingsregelingen binnen het domein "natuurbehoud", overeenkomstig volgende bepaling van het Vlaamse Regeerakkoord 2004-2009 :

  > *"We voeren een beleid gericht op een grotere toegankelijkheid van natuur voor iedereen. We realiseren de extra 38.000 ha natuurgebied en 10.000 ha bosgebied, zoals voorzien in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. We streven naar het behoud, het herstel en de versterking van de biologische diversiteit. We optimaliseren de mix aan instrumenten (aankoop, subsidiëring van aankoop, beheersovereenkomsten met resultaatsverbintenissen, grondruil, …) en budgetten op basis van een objectieve evaluatie".*

Als algemeen principe inzake kapitaalschade- en gebruikersschade geldt – het dient nogmaals beklemtoond – dat alle vooropgestelde systematieken residuair zijn, i.e. subsidiair aan andere bestaande vergoedingsregelingen.

Kapitaalschade

31. Wat de kapitaalschade betreft wordt voorzien in een zgn. "bestemmingswijzigingscompensatie" (BWC).

32. Een bestemmingswijziging kan in aanmerking komen voor een BWC indien voldaan is aan volgende cumulatieve voorwaarden :

- Er is een **wijziging van de "grondkleur"** (uitzondering hierop vormt bvb. omzetting van een agrarisch gebied naar een agrarisch gebied met ecologische waarde of belang, valleigebieden). Duidelijkheidshalve wordt er op gewezen dat ook wijzigingen van "geel" naar "groen" of van "geel" naar "recreatiegebied" in aanmerking moeten komen.
- Er is geen sprake van een wijziging die aanleiding geeft tot de planbaten- of planschaderegeling van het DRO.
- De wijziging heeft betrekking op een terrein, groter dan ½ hectare.
- Er is sprake van een **waardevariatie van ten minste 20%**.

33. De BWC heeft een **subsidiair karakter**, wat betekent dat x % van de waardevariatie wordt gedekt, voor zover dit bedrag niet kan worden verkregen via diverse sectorale compensaties.

In dat verband weze opgemerkt dat de nodige uitvoeringsbepalingen zullen worden aangenomen ter operationalisering van art. 10, §2, tweede lid, van het Decreet Integraal Waterbeleid (vergoedingen t.g.v. de "noodzakelijke maatregelen" opgelegd in oeverzones).

34. De BWC wordt niet automatisch toegekend, doch op aanvraag.

De aanvragen worden ingediend binnen een termijn van één jaar (naar analogie van de regeling van art. 195quater DRO), te rekenen vanaf een datum die vastgesteld wordt met inachtneming van de mogelijkheid om voorafgaandelijk een aantal maatregelen uit te putten :

- indien de overheid een onteigeningsplan heeft opgesteld samen met het RUP, kan de aanvraag worden ingediend vanaf het verstrijken van de onteigeningstermijnen art. 74 DRO (uiteraard indien van de onteigeningsmogelijkheid[9] geen gebruik werd gemaakt).
- indien de overheid geen onteigeningsplan heeft opgesteld, kan de aanvraag worden ingediend vanaf het verstrijken van een nader te bediscussiëren termijn ; bij het bepalen van deze termijn zal ondermeer rekening worden gehouden met de bestaande regelingen op het vlak van de voorkooprechten en (te verruimen) regelingen betreffende aankoopplichten, vrijwillige aankoopmogelijkheden, e.d., zodanig dat de BWC-maatregel geen "rem" op deze maatregelen zet.

35. De aanvragen worden behandeld door een "rulingcommissie" (zoals bvb. de VLM), die de waarde van de geleden bijzondere schade bepaalt conform een objectieve methodiek.

I.8. Vormgeving

36. In de schoot van de voorbereidende vergaderingen werd de suggestie gedaan om omtrent het grond- en pandenbeleid een afzonderlijk ontwerpdecreet voor te bereiden, dat simultaan met de overige ontwerpdecreetgeving zou worden behandeld.

Zoals hierboven gesteld, dienen eventuele regelingen betreffende gebuikersschadevergoeding sectoraal te worden bekeken en in sectorale regelgeving te worden vertaald.

De inwerkingtredingsdata van de verschillende decretale aanpassingen (ook de sectorale) dient gelijklopend te zijn.

[9] Wat deze onteigeningsmogelijkheid betreft, zal worden verduidelijkt dat de onteigeningsvergoeding kan bestaan uit een pecuniaire vergoeding en/of een (facultatieve) grondruil (via de Grondenbank).

II. PLANOLOGIE

II.1. Basisprincipe : twee aanpassingsprocedures

II.1.1. Principiële toepassing van de huidige procedures

37. In beginsel blijft de **huidige opmaakprocedure** voor structuurplannen en uitvoeringsplannen de te volgen weg, **ook bij aanpassingsprocessen**.

II.1.2. Mogelijkheid van een geïntegreerde plannings- en uitvoeringsprocedure

38. Voor de aanpak van situaties waarbij belangrijke en urgente ruimtelijke projecten met ruime strategische en maatschappelijke relevantie onvoldoende tijdig gerealiseerd kunnen worden omwille van een **onverenigbaarheid tussen het in het kader van het maatschappelijk waardevolle project op te maken uitvoeringsplan en het structuurplan van het betrokken beleidsniveau**, is geopteerd voor een **geïntegreerde plannings- en uitvoeringsprocedure, waarbij de aanpassing van (het bindend en mogelijk ook het richtinggevend gedeelte van) het structuurplan en de opmaak van een RUP gelijktijdig i.p.v. consecutief worden doorgevoerd**.

De geïntegreerde procedure komt in essentie neer op de bestaande RUP-procedure, waarin ten behoeve van de aanpassing van de betrokken bindende structuurplangedeelten specifieke elementen van het structuurplanningproces worden binnengebracht en met dien verstande dat in functie van flexibiliteit en effectiviteit op een beperkt aantal punten afgeweken wordt van het reguliere RUP-procédé.

39. Decretaal zal een duidelijk kader worden uitgetekend omtrent de **voorwaarden** waaronder de geïntegreerde plannings- en uitvoeringsprocedure kan worden toegepast.

Volgend voorstel *(zie bijlage voor indicatieve procedureschema's)* is in dat verband uitgewerkt :

Wat het Vlaamse niveau betreft

- dient er sprake te zijn van zgn. "ruimtelijke projecten van groot algemeen en strategisch belang"
- dient het Vlaams Parlement ten laatste op de vooravond van de voorlopige vaststelling van de ontwerpen door de Vlaamse Regering het groot algemeen en strategisch belang van het project te onderkennen, zoniet dienen de planprocedures consecutief te worden aangepakt
- gebeurt de erkenning door het Vlaams Parlement op basis van een regeringsdossier waarin het belang van één en ander wordt onderbouwd op basis van een gestaafde verwijzing naar o.a. internationaalrechtelijke zorgplichten en de creatie van kwalitatief hoogwaardige infrastructurele capaciteit als basis voor een duurzame maatschappelijke of economische benutting[10].

Wat het provinciale en gemeentelijke niveau betreft, dient op analoge wijze sprake te zijn van belangrijke en grootschalige projecten van groot lokaal belang, waarbij de Vlaamse Regering voorafgaandelijk aan de voorlopige vaststelling het strategisch belang van het lokaal project dient te erkennen.

[10] In de memorie van toelichting zal een duidelijke omschrijving van deze projecten worden gegeven (mede aan de hand van praktijkvoorbeelden – bvb. de Oosterweelverbinding), zodanig dat misbruiken van deze uitzonderingsmogelijkheid vermeden kunnen worden.

II.2. "Brownfield"-faciliteiten voor Vlaamse (gewestelijke) ruimtelijke projecten van groot algemeen en strategisch belang

40. Bij de opstart van de discussies omtrent het ontwerp van aanpassingsdecreet-RO bestond reeds een bereidheid om ten aanzien van zeer belangrijke projecten **op gewestelijk niveau** in een afwijkingsmogelijkheid te voorzien ten aanzien van procedurele aspecten van de bestaande regelgeving inzake goedkeuringen, machtigingen, vergunningen of subsidies, één en ander conform de systematiek die werd uitgewerkt in het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten (art. 13) *(mogelijke afwijkingen inzake : duurtijd van behandeltermijnen, chronologie van het procedureverloop, omvang van de voor het verkrijgen van een goedkeuring, machtiging, vergunning of subsidie aan te leveren informatie).*

In het kader van de voorgaande discussies werd geoordeeld dat dit facilitair kader perfect voorbehouden kan worden aan de **Vlaamse ruimtelijke projecten van groot algemeen en strategisch belang**, **die onder de geïntegreerde plannings- en uitvoeringsprocedure vallen**. Deze faciliteiten gelden logischerwijs niet ten aanzien van lokale (provinciale en gemeentelijke) projecten.

In de decreetgeving zal worden verduidelijkt dat de afwijkingsregeling niet kan worden benut om vrijstelling te verlenen van bij of krachtens decreet vastgestelde procedurestappen (bvb. voorgeschreven adviezen e.d.) ; de afwijkingen kunnen evenmin betrekking hebben op de inhoud van de betrokken goedkeuringen, machtigingen, vergunningen of subsidies. Uiteraard kan nimmer afgeweken worden van internationale of Europese regelingen.

II.3. Beperkte aanpassingen aan de reguliere structuur- en uitvoeringsplanningsprocedures

41. In het DRO wordt duidelijk gemaakt **binnen welke uiterste termijn een openbaar onderzoek, eens aangekondigd, moet worden aangevat**.

Gekozen is voor een redelijke termijn van 45 dagen. Indien een reeds aangekondigd onderzoek niet wordt aangevat binnen deze 45 dagen-termijn, dient de procedure heropgestart te worden.

II.4. Verhouding structuurplanning - grond- en panden-beleidsplanning

42. De **grond- en pandenbeleidsplannings- en structuurplanningsprocessen** zullen op elkaar worden **afgestemd**.

Inzonderheid zullen maatregelen worden genomen :

- *wat betreft de Vlaamse grond- en pandenbeleidsplanning :* harmonisering van de tijdshorizon van het RSV en het (Vlaamse) Grond- en pandenbeleidsplan
- *wat betreft de lokale grond- en pandenbeleidsplanning :* voorzien van de mogelijkheid in hoofde van provincies en gemeenten die geen afzonderlijk grond- en pandenbeleidsplan hebben om een luik "grond- en pandenbeleid" in de structuurplannen op te nemen.

II.5. Zinvolle bindende bepalingen

43. Benevens het voorgaande moet erover worden gewaakt dat de bindende bepalingen in de lokale structuurplannen meer flexibel worden geformuleerd dan vandaag het geval is. Eén en ander zal inzonderheid worden gerealiseerd via een aanpassing van de omzendbrief RO 97/02 van 14 maart 1997 over het gemeentelijk structuurplanningsproces.

II.6. Actualisering themata stedenbouwkundige verordeningen

44. Art. 54 van het DRO omschrijft de themata waarop de stedenbouwkundige voorschriften in stedenbouwkundige verordeningen betrekking kunnen hebben. Eén en ander betreft ondermeer "energiebesparingen en energieterugwinning", "de instandhouding, de gezondheid, de veiligheid, de bruikbaarheid en de schoonheid van de wegen, de toegangen en de omgeving ervan", "de maatregelen inzake het ruimtelijk begrenzen van milieuhinder", etc.

Deze verwijzingen naar de ruimtelijke omschrijving van sectorale aspecten zijn duidelijk gedateerd en hanteren een woordgebruik dat niet meer in overeenstemming is met de actuele regelgeving.

45. Afgesproken is dat een voorstel zal worden geformuleerd om deze themata te **aligneren op de actuele terminologie**, zoals deze ondermeer in sectorale regelgeving gebruikt wordt.

Alleszins zal uitdrukkelijk worden verduidelijkt dat stedenbouwkundige verordeningen **energieprestatienormen kunnen uitzetten voor bvb. industrieterreinen of wijken**, **zonder aan de individuele energieprestatienormen voor gebouwen te kunnen raken** (deze laatste normen worden overeenkomstig art. 4, §1, van het EPB-decreet vastgesteld door de Vlaamse Regering). Uit de teksten moet ook blijken dat dergelijke normen geformuleerd kunnen worden **door ruimtelijke uitvoeringsplannen**.

Ook zal uitdrukkelijk de mogelijkheid worden voorzien **om middels stedenbouwkundige verordeningen voorschriften te formuleren die rekening houden met o.a. mobiliteitseffecten en waterhuishouding**.

II.7. Vormgeving

46. De voorgestelde aanpassingen worden ingebracht in het DRO, met uitzondering van het gestelde onder II.4 (ontwerpdecreet-"grond- en pandenbeleid").

III. VERGUNNINGENBELEID

III.1. Zorgwonen

47. In de ontwerpteksten werd de term "zorgwonen" ingevoerd om maatschappelijk relevante vormen van kangoeroewonen e.a. via bepaalde ruimtelijke faciliteiten te ondersteunen, inzonderheid d.m.v. een voorwaardelijke vrijstelling van de vergunningsplicht (voor de wijziging van het aantal woongelegenheden) indien i.f.v. het huisvesten van ten hoogste twee hulpbehoevenden of personen met beperkte woonbehoeften een ondergeschikte wooneenheid wordt gecreëerd binnen het bestaande woningvolume of binnen de bestaande uitbreidingsmogelijkheden. De vergunningsplichtige doch vrijgestelde handelingen dienen te worden gemeld conform het regime van de meldingsplicht. Indien het eigendomsrecht op de hoofdwoning en de zorgwoning wordt gesplitst, ontstaat wel een vergunningsplicht.

48. De creatie van een zorgwoning mag niet leiden tot de uitbreiding van zonevreemde woningen (in ruimtelijk kwetsbare gebieden).

III.2. Zonevreemde constructies

49. De bepalingen inzake zonevreemde constructies staan vandaag ingeschreven in de overgangsmaatregelen van het DRO (artt. 145-145quater DRO). Zij hebben slechts betrekking op door gewestplannen of algemene plannen van aanleg aangewezen gebieden. Eén en ander betekent dat gemeenten er bij de invoering van de structuur- en uitvoeringsplannen toe gehouden zijn de problematiek van de zonevreemdheid via een (afzonderlijk) ruimtelijk uitvoeringsplan op te lossen. **De ontwerpteksten maken de huidige bepalingen inzake zonevreemdheid "generiek"** ; deze bepalingen zullen de overheid binden als volgt :

- indien een zonevreemde constructie niet onder een ruimtelijk uitvoeringsplan ressorteert, zijn de decretale basisrechten van toepassing
- een gemeenteoverheid kan een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan betreffende zonevreemde constructies vaststellen, met dien verstande dat de planvoorschriften de decretale basisrechten slechts kunnen aanvullen en uitbreiden, doch strenger kunnen zijn op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.

Bovenstaande generieke regeling **zal niet gelden in ruimtelijk kwetsbare gebieden**[11] (die niet meer onder de huidige overgangsregeling inzake zonevreemdheid vallen en onder de structuur- en uitvoeringsplanningssystematiek sorteren) ; voor die gebieden zal desgevallend via uitvoeringsplanning in een **planologische oplossing** moeten worden voorzien.

Voor het geval het bevoegde planniveau evenwel blijft stilzitten, zal een procédé worden ontwikkeld, analoog aan de werkwijze van het "planologisch attest" (aan te vragen bij het hogere beleidsniveau) ; de afgifte van dergelijk attest verplicht tot de opmaak van een geëigend uitvoeringsplan ; op vraag van de houder van het attest worden de in het vooruitzicht gestelde stedenbouwkundige bepalingen gehanteerd bij de beoordeling van een aangevraagde vergunning, voor zover de aanvraag betrekking heeft op niet-verkrotte en hoofdzakelijk vergunde constructies en zich beperkt tot kortetermijnbehoeften.

50. Duidelijkheidshalve dient gesteld dat ook de regeling van (huidig) art. 195bis, eerste lid, 3°, DRO generiek wordt gemaakt ; conform deze regeling kunnen stabiliteitswerken ("instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit) ten aanzien van een bestaande vergunde en niet-verkrotte constructie in principe worden vergund **in alle bestemmingsgebieden**.

[11] In de zin van de regeling als uitgewerkt in randnr. 51.

III.3. "Ruimtelijk kwetsbare gebieden" (vergunningen- en handhavingsbeleid)

51. Het begrip "ruimtelijk kwetsbaar" gebied wordt zowel voor het vergunningen- als voor het handhavingsbeleid op uniforme wijze gedefinieerd.

Zullen worden beschouwd als ruimtelijk kwetsbaar :

- de volgende gebieden, aangewezen op ruimtelijke uitvoeringsplannen, gewestplannen of plannen van aanleg :
    - agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,
    - bosgebieden,
    - brongebieden,
    - groengebieden,
    - natuurgebieden,
    - natuurgebieden met wetenschappelijke waarde,
    - natuurontwikkelingsgebieden,
    - natuurreservaten,
    - overstromingsgebieden,
    - valleigebieden,
- parkgebieden, behoudens in die gevallen waar zij conform de huidige regelgeving níet onder het regime van de kwetsbare gebieden vallen (art. 145, §1, eerste lid, 4°, DRO ; art. 145bis, §1, vierde lid, DRO),
- het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), als vermeld in het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu. Het VEN omsluit zowel de GEN (Grote Eenheden Natuur) als de GENO (Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling).
- de beschermde duingebieden en de voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangeduid krachtens artikel 52, §1, van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud.

III.4. Fine-tuning vergunningenbeleid – Decreet Integraal Waterbeleid

52. Decretaal zal worden bepaald **dat bij het beoordelen van een aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning reeds rekening moet worden gehouden met de waterbergende functie van middels waterbeheerplannen afgebakende overstromingsgebieden, ook al zijn deze nog niet ruimtelijk vertaald.** Dit voorstel kan worden geoperationaliseerd door aanpassingen van het decretale artikel over de watertoets (art. 8 DIWB). Deze aanpassingen zullen waarborgen dat een vergunningsplichtige handeling die onverenigbaar is met de waterbergende functie van een door een waterbeheerplan aangewezen overstromingsgebied beschouwd wordt als *"een handeling die een mogelijk schadelijk effect veroorzaakt",* en aldus onderworpen is aan art. 2 van het "Watertoets-BVR" van 20 juli 2006 (verplichting tot het opleggen van voorwaarden resp. compensaties of het weigeren van de vergunning).

III.5. Schrapping van het bindend karakter van sectorale adviezen

53. Consensus bestaat over het feit dat het bindend karakter van de sectorale adviezen principieel uit de vergunningsprocedure werd geschrapt ter vrijwaring van het "ruimtelijk" karakter van de stedenbouwkundige vergunning. In de toelichting dient te worden verduidelijkt dat de Formele Motiveringswet niettemin inhoudt dat het afwijken van een verplicht in te winnen advies slechts kan geschieden op grond van veruitwendigde en draagkrachtige motieven.

Bij BVR zal echter een lijst worden vastgesteld van bindende adviezen, voor zover dit genoodzaakt wordt omwille van (internationale) hogere rechtsnormen of federale normen (bvb. militair, nucleair,…).

III.6. Advies Monumenten & Landschappen bij sloopvergunningen van geïnventariseerd bouwkundig erfgoed

54. Er bestaat eensgezindheid over de optie om aan het afleveren van sloopvergunningen ten aanzien van geïnventariseerd bouwkundig erfgoed (dat niet is opgenomen in de databank van het beschermd erfgoed) het advies van Monumenten & Landschappen vooraf te laten gaan.

III.7. Definitief karakter van milieu- en stedenbouwkundige vergunning

55. Op 30.05.2007 werd het voorstel van decreet van de heren Patrick Lachaert, Bart Martens, Erik Matthijs en Karlos Callens, mevrouw Hilde Crevits en de heer Jos Bex "houdende wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, wat de verhouding tussen de milieuvergunning en de bouwvergunning betreft" ingediend. Dit voorstel van decreet werkt een knelpunt weg op het vlak van de koppeling tussen milieu- en stedenbouwkundige vergunning.

De principes van het voorstel van decreet zullen ook in de ontwerpteksten als dusdanig worden overgenomen.

III.8. Flexibilisering van de beroepsprocedure

56. Vandaag staat tegen een vergunningsbeslissing van een college van burgemeester en schepenen een dubbel administratief beroep open (bij de bestendige deputatie en, op vordering van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, bij de Vlaamse Regering), en een jurisdictioneel beroep bij de Raad van State. In de twee administratieve beroepstrappen worden telkens legaliteit én opportuniteit bekeken. Bij de Raad van State wordt de legaliteit van de beslissing getoetst.

Er wordt voorgesteld om deze procedure te stroomlijnen als volgt[12] :

In een eerste fase kan een **administratief beroep** worden ingesteld **bij de bestendige deputatie** *(legaliteit en opportuniteit) ;* bij het afwijzen van een beroep kan de bestendige deputatie een gezaghebbend advies verlenen m.b.t. de voorwaarden conform dewelke de vergunning wél kan worden verleend, wat het opstarten van een nieuwe vergunningsprocedure sterk kan bespoedigen en vereenvoudigen.

In een tweede fase kan een **jurisdictioneel beroep** worden ingesteld bij een **administratief rechtscollege** dat ondersteund wordt vanuit de administratie RO ; het college voert (louter) een *legaliteitstoets* door. Het college neemt alle rechten van verdediging in acht (hetgeen ondermeer een mondelinge zitting impliceert). Tegen de beslissingen van het college kan administratief cassatieberoep worden ingesteld bij de Afdeling Administratie van de Raad van State, één en ander cfrm. art. 14, §2, Gec.W.Raad van State.

Alle belanghebbenden kunnen bij de bestendige deputatie en het administratief college in beroep komen (cfr. Verdrag van Aarhus).

In het decreet worden strikte termijnen ingeschreven, zodanig dat in de nieuw uitgetekende werkwijze zeker en vast sneller tot een definitieve uitspraak wordt gekomen.

Het college wordt beperkt uitgebouwd doch goed ondersteund.

---

[12] Eén en ander naast hetgeen hierboven reeds is gesteld, m.n. dat de vergunningsprocedures uit het DRO en deze voor de niet-ontvoogde gemeenten uit het Coördinatiedecreet van 1996 tekstueel zullen worden geïntegreerd en waar mogelijk op elkaar zullen worden afgestemd.

Er wordt gedacht aan een college samengesteld uit drie rechters (1 voorzitter-jurist en 2 effectieve bijzitters-materiedeskundigen (waarvoor 2 plaatsvervangende bijzitters-materiedeskundigen worden aangewezen)). Bijkomend dient ondersteunend personeel te worden aangewezen (bvb. griffie, referendarissen, administratie).

Volgende timing wordt voorgesteld :

- Het college spreekt zich uit over alle dossiers waarbij het beroep tegen de beslissing van de bestendige deputatie wordt ingesteld vanaf 1 juli 2008.
- Alle beroepen die daarvoor worden ingesteld, worden behandeld conform de bestaande systematiek (= behandeling door minister, mogelijkheid van beroep bij de Raad van State).

57. De zgn. “art. 127-aanvragen” (aanvragen door publiekrechtelijke rechtspersonen of aanvragen voor handelingen van algemeen belang) worden blijvend behandeld door de Vlaamse Regering (bij delegatie : de minister) of de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar, of (o.m. voor niet-MER-plichtige projecten) de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Tegen de beslissingen van deze ambtenaren kan wel een jurisdictioneel beroep bij het administratief rechtscollege worden ingesteld (ook door belanghebbende derden).

In dat verband zal nog worden nagegaan of art. 127 DRO niet strikter moet worden geformuleerd, in die zin dat teruggekeerd wordt naar de initiële bedoeling, m.n. vermijden dat *hogere* overheidsinstanties voor het verkrijgen van een vergunning afhankelijk zouden zijn van het college van burgemeester en schepenen of dat schepencolleges van *verschillende* gemeentes tegenstrijdige beslissingen zouden nemen.

III.9. As built-attest

58. Er wordt een decretale rechtsgrond ontwikkeld voor het zgn. as built-attest, zijnde een attest waarin wordt verklaard dat handelingen betreffende een constructie niet of slechts marginaal afwijken van het vergunde plan. In geval van marginale afwijkingen treedt het as built-attest in de plaats van het vergunde plan.

Een as built-attest wordt afgeleverd door van overheidswege erkende (rechts)personen.

De Vlaamse Regering bepaalt de maximumprijs van een attest.

59. Een as built-attest wordt verplicht aangevraagd door de verkrijger van een stedenbouwkundige vergunning betreffende een constructie, wanneer deze vergunning afgeleverd is na een door de Vlaamse Regering te bepalen datum (in de toekomst). De aanvraag voor het as built-attest gebeurt na het verwezenlijken van de vergunning. De kosten van het attest worden gedragen door de verantwoordelijke architect.

Een as built-attest kán worden aangevraagd door de overdrager van een constructie, of van zakelijke of persoonlijke rechten daarop.

De Vlaamse Regering kan de gevallen bepalen waarin een as built-attest kan of moet worden aangevraagd in het geval van handelingen betreffende een constructie het voorwerp uitmaakten van een melding. In dat geval geldt het gemelde plan als referentiedocument.

60. Wanneer een meer dan marginale afwijking van het bouwplan wordt vastgesteld, wordt de aanvrager in staat gesteld de constructie in overeenstemming te brengen met het vergunde bouwplan, zonder dat voor deze aanpassingswerken een bijkomende stedenbouwkundige vergunning nodig is.

III.10. Vormgeving

61. De voorgestelde aanpassingen worden ingebracht in het DRO.

De institutionele en formele bepalingen m.b.t. het college als vermeld onder III.7 worden evenwel toegevoegd als bijlage bij het DRO, om het decreet niet onnodig te verzwaren met organisatorische regelingen.

IV. HANDHAVINGSBELEID

IV.1. Een duidelijk beleidskader

62. Op advies van de Hoge Raad voor het herstelbeleid (om te vormen tot "het Handhavingscollege" – zie verder) legt de Vlaamse Regering beleidsregels vast met betrekking tot een strategische, programmatische en onderling afgestemde uitoefening van de bevoegdheden van de ambtenaren, belast met het opsporings-, vaststellings-, herstelvorderings- en uitvoeringsbeleid.

De beleidsregels worden vastgesteld in een "handhavingsplan" dat een tijdshorizon heeft van +/- 5 jaar.

63. Betreffende de bevoegdheids- en werkverdeling tussen het gewestelijke en lokale niveau zal worden vertrokken vanuit de filosofie als verwoord in het antwoord van minister Dirk Van Mechelen op de vraag om uitleg ter zake van Mevr. M. Hostekint, opgenomen in het Commissieverslag C135-LEE18 dd. 15 maart 2007.

64. De ontwerpteksten zullen een kader bieden omtrent de wijze waarop gemeenten inkomsten kunnen genereren en aanwenden ten bate van het lokale beleid inzake handhaving.

IV.2. Een geherstructureerde Hoge Raad voor het herstelbeleid

Ruimere omschrijving van de bevoegdheden

65. De Hoge Raad voor het herstelbeleid wordt hervormd tot een Handhavingscollege met volgende (bestaande en bijkomende) bevoegdheden :

1e. *het verlenen van een advies* over :

- herstelvorderingen
- het opstarten van een ambtshalve uitvoering

met dien verstande dat het bestuur een herstelvordering kan indienen of een herstelmaatregel ambtshalve kan uitvoeren op voorwaarde dat een meerderheid van de leden van het Handhavingscollege daarover een positief advies uitbrengt

2e. *het beslissen over gemotiveerde verzoeken om kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling van verbeurde dwangsommen* die werden opgelegd als uitvoeringsmodaliteit van een rechterlijke handhavingsmaatregel binnen het beleidsveld ruimtelijke ordening, rekening houdend met het gedrag van de verzoeker, de handelingen die zijn gesteld om te voldoen aan de rechterlijke veroordeling en de billijkheid.

3e. *het beslissen over het betekenen van "oude" vonnissen of arresten* [13] waarbij een herstelmaatregel werd opgelegd, met dien verstande dat :

- bij volgende zaken **géén tussenkomst** en beoordeling door het Handhavingscollege vereist is (er móet worden betekend) :
  - bij constructies in **ruimtelijk kwetsbaar gebied** (nieuwe definitie)
  - in geval van **recidive** of bij de **verbreking van een stakingsbevel**
  - indien een constructie **zonder vergunning** is gebouwd **in strijd met de essentiële bestemmingsvoorschriften** (essentieel = bestemmingsvoorschriften verbonden aan de grondkleur van het gebied)

[13] Een functionele en juridisch onderbouwde omschrijving van deze "oude" vonnissen of arresten zal worden ontwikkeld (+/- zaken tot 1995-'96).

- de Hoge Raad beslist bij **gewone meerderheid** en zijn beslissing dient te **motiveren** aan de hand van decretale beoordelingscriteria, zoals :
  - de rechten van derden (is er al dan niet ruimtelijke overlast voor buren?)
  - de weerslag van de constructie op de goede ruimtelijke ordening
  - de billijkheid.

4e. *het formuleren van aanbevelingen inzake het herstel- en handhavingsbeleid*.

66. Het Handhavingscollege is en blijft een orgaan van actief bestuur (= een administratief orgaan, geen rechtscollege).

Bij de omvorming van de Hoge Raad tot het Handhavingscollege is het tevens de bedoeling om het profiel van de huidige leden van de Hoge Raad aan te houden. Het aantal leden blijft behouden op 7, waarbij de huidige leden van de Hoge Raad prioritair in het Handhavingscollege zullen worden aangesteld.

Aspecten betreffende de werkwijze van het Handhavingscollege

67. In het handhavingsplan (zie boven) legt de Vlaamse Regering op advies van het Handhavingscollege vast welke zaken ambtshalve worden “afgehamerd” (behoudens indien bijzondere redenen nopen tot een “evocatie” door het Handhavingscollege). Mogelijke zaken die worden “afgehamerd”, zijn :

- vorderings- en uitvoeringsmaatregelen in hoofde van “ontvoogde gemeenten” in niet-kwetsbare gebieden
- herstelvorderingen die een meerwaarde betreffen die een bepaald bedrag niet te boven gaat.

68. De adviezen van het Handhavingscollege betreffende een herstelvordering worden toegevoegd aan deze vordering.

Meer decretale aandacht voor de doorstroomprocedure in de schoot van het Handhavingscollege

69. Het DRO omvat geen grondige verankering van de procedures bij de huidige Hoge Raad voor het herstelbeleid.

Er is een denkpiste om het procedureverloop bij het Handhavingscollege duidelijker vast te leggen en om een aantal structurele waarborgen voor de rechten van verdediging in te schrijven, o.a. :

- mogelijkheid van hoorzittingen bij beoordeling van de billijkheid van een herstelvordering of –maatregel
- mogelijkheid om derden-benadeelden te horen.

IV.3. Redelijke termijnen in het handhavingsrecht

Doortrekken filosofie "verjaringsdecreet"

70. Er wordt voorgesteld om een interpretatief artikel in het DRO in te schrijven dat stelt dat het verjaringsdecreet de instandhouding principieel als misdrijf geschrapt heeft ; er kan voor het gedepenaliseerd instandhoudingsmisdrijf dus geen herstelmaatregel meer gevorderd en opgelegd worden.

Deze regeling heeft geen effect op het vaste principe dat de instandhouding van stedenbouwmisdrijven in ruimtelijk kwetsbare gebieden zelf een misdrijf uitmaakt.

Verval herstelvordering

71. Er wordt een uitdrukkelijke decretale regeling uitgewerkt inzake de termijn waarna herstelvorderingen van overheidswege (ter dekking van de schade toegebracht aan de goede ruimtelijke ordening[14]) niet meer kunnen worden ingesteld (onverminderd de gemeenrechtelijke schorsings- en stuitingsregelingen).

Deze regeling gebeurt aan de hand van een correcte en transparante driedeling tussen gebiedsindelingen :

a) In ruimtelijk kwetsbaar gebied geldt een "nultolerantie". In deze gebieden blijven stedenbouwmisdrijven strafrechtelijk en burgerrechtelijk onverjaarbaar ; (ook) de herstelvordering verjaart níet.
b) In "**openruimtegebied**" (= andere gebieden dan deze als bedoeld in a) en c)) vervalt de mogelijkheid om een herstelvordering in te stellen **sowieso vanaf 10 jaar vanaf het plegen van het misdrijf**.
c) In gebieden voor **gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, industrie en wonen** (in ruime zin) vervalt de mogelijkheid om een herstelvordering in te stellen **sowieso 5 jaar vanaf het plegen van het misdrijf**.

IV.4. Lot van onwettig opgerichte bouwwerken

72. Wederrechtelijk opgerichte of in stand gehouden constructies waarvoor de door de rechter bevolen bouw- of aanpassingswerken zijn uitgevoerd of waarvoor de opgelegde meerwaardevergoeding werd betaald, worden nimmer als vergund beschouwd.

Ten aanzien van die constructies zijn enkel instandhoudings- en onderhoudswerken mogelijk.

IV.5. Geen opeenvolging van herstelvorderingen omtrent hetzelfde misdrijf

73. Een overheid die herstel vordert, moet op voorhand een keuze maken tussen ofwel een vordering in het kader van een strafrechtelijke procedure, ofwel een vordering bij de burgerlijke rechter.

Dat betekent bvb. dat een overheid die via penale weg herstel vordert, en geconfronteerd wordt met een beslissing tot seponering, nadien in principe geen herstelvordering kan indienen bij de rechtbank van eerste aanleg.

[14] Deze termijn heeft dus geen betrekking op de verjaring van vorderingen die worden ingesteld in het kader van enige civielrechtelijke aansprakelijkheid.

Enkel het Handhavingscollege kan de overheid machtigen om zo'n consecutieve herstelvordering in te dienen, rekening houdend met zowel de billijkheid als met het belang van het herstel van een goede ruimtelijke ordening.

IV.6. Meer aandacht voor minnelijke schikking (in het DRO thans "transactie" genoemd) en bemiddeling

74. Voorgesteld wordt om te werken aan een model waarin de stedenbouwkundige inspecteur, voorafgaand aan verdere procedurele stappen, de betrokkene in staat moet stellen om op basis van vrijwilligheid de goede ruimtelijke ordening te herstellen, ofwel door een herstel in de oorspronkelijke staat, ofwel door bouw- of aanpassingswerken (binnen de vigerende stedenbouwkundige voorschriften).

75. Een minnelijke schikking is echter niet mogelijk in geval van ernstige misdrijven ; een voorstel tot omschrijving van deze "ernstige misdrijven" zou kunnen zijn :

- zonder vergunning bouwen
- inbreuken die een last leggen op een naburig erf
- het kennelijk ingaan tegen de bestemmingsvoorschriften in ruimtelijk kwetsbaar gebied/betreffende wegen waarop een publiek recht van doorgang rust.

76. Aan het Handhavingscollege wordt de bevoegdheid toegewezen om (op vraag) als bemiddelingsorgaan tussen stedenbouwkundige inspectie en overtreder op te treden. Het Handhavingscollege beoordeelt vooraf de ernst en de haalbaarheid van het bemiddelingsverzoek.

77. Er wordt verduidelijkt dat, in afwijking van het gemene recht, de minnelijke schikking ook mogelijk is nadat de strafvordering is ingesteld.

Opmerking

78. Bij de uitwerking van de decretale teksten zal de problematiek van de overgangsmaatregelen een bijzonder punt van aandacht zijn.

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

Dirk VAN MECHELEN

BIJLAGEN (indicatieve tabellen)

Schema 1. **Vergelijking opmaak RSV – gewestelijk uitvoeringsplan – geïntegreerde procedure**

Schema 2. **Vergelijking opmaak provinciaal/gemeentelijk structuurplan – uitvoeringsplan – geïntegreerde procedure**

Schema 1

SCHEMATISCHE VERGELIJKING

Opmaak RSV – Gewestelijk RUP – Geïntegreerde Procedure

In functie van de vergelijkbaarheid zijn alle gecursiveerde en in vet aangegeven termijnen gerekend vanaf de start van het openbaar onderzoek (O.O.), ook al rekent de decreetgeving vanaf een andere startdatum.

De tijdwinst bij de geïntegreerde procedure bestaat niet enkel uit de beperkte verkorting van de RUP-procedure, maar ook uit het feit dat de structuurplannings- en de uitvoeringsprocedures niet consecutief dienen te worden uitgevoerd ; zij worden "in elkaar geschoven".

Opmaak RSV	**Opmaak Gewestelijk RUP**	**Geïntegreerde procedure**
Beslissing tot opmaak (VlaReg) ↓	Beslissing tot opmaak (VlaReg) ↓	Beslissing tot opmaak (VlaReg) + vraagstelling aan Parlement m.b.t. strategisch belang ↓
Opmaak voorontwerp ↓	Opmaak voorontwerp ↓	Opmaak voorontwerp ↓
Adviezen over voorontwerp (VLACORO - SARO) + plenaire vergaderingen ↓	Plenaire vergaderingen ↓	Plenaire vergaderingen + (enkel over structuurplan) adviezen (VLACORO – SARO) ↓
Opmaak ontwerp ↓	Opmaak ontwerp ↓	Opmaak ontwerp ↓
		Oordeel Parlement over het strategisch belang van het project (stilzwijgen = afwijzen) ↓
Voorlopige vaststelling (VlaReg) ↓	Voorlopige vaststelling (VlaReg) ↓	Voorlopige vaststelling (VlaReg) ↓
Aankondiging openbaar onderzoek binnen 45 d. ↓	Aankondiging openbaar onderzoek binnen 45 d. ↓	Aankondiging openbaar onderzoek binnen 45 d. ↓
O.O. - 90 d. + verzending aan Parlement + adviezen ↓	O.O. - 60 d. + adviezen ↓	O.O. – 60 d. + verzending aan Parlement + adviezen ↓
VLACORO-advies aan Parlement ***— 150 of 210 d. na start O.O. —*** ↓	VLACORO-advies ***— 150 of 180 d. na start O.O. —*** ↓	VLACORO-advies aan Parlement en VlaReg ***— 105 d. na start O.O. — geen verlenging mogelijk*** ↓
Advies Parlement ***— 180 of 240 d. na start O.O. —*** ↓		

Definitieve vaststelling (VlaReg) ***— 240 of 300 d. na start O.O. —*** ↓	Definitieve vaststelling (VlaReg) ***— 240 of 270 d. na start O.O.,*** met mogelijkheid tot verlenging met 60 d. en met opschorting gedurende de termijn voor een RvSt-advies (30 d.) — ⇒ max. ***360 d. na start O.O.*** ↓	Definitieve vaststelling structuurplan en principebeslissing over RUP (VlaReg) ***— 150 d. na start O.O. —*** ↓
Bekrachtiging bindend gedeelte door Parlement ***(binnen 300 of 360 d. na start O.O.)*** ↓		Bekrachtiging bindend gedeelte structuurplan Parlement + RvSt-advies over RUP (indien nodig) ***— 210 d. na start O.O. —*** ↓
		Definitieve vaststelling RUP (VlaReg) – geen verlenging mogelijk ***— 240 d. na start O.O. —*** ↓
Bekendmaking B.S. ↓	Bekendmaking in B.S. binnen 60 d. na vaststelling ↓	Bekendmaking in B.S. binnen 60 d. na vaststelling ↓
Inwerkingtreding 14 d. na bekendmaking	Inwerkingtreding 14 d. na bekendmaking	Inwerkingtreding 14 d. na bekendmaking

Schema 2

SCHEMATISCHE VERGELIJKING

Opmaak provinciaal/gemeentelijk Structuurplan & RUP - Geïntegreerde Procedure

In functie van de vergelijkbaarheid zijn alle gecursiveerde en in vet aangegeven termijnen gerekend vanaf de start van het openbaar onderzoek (O.O.), ook al rekent de decreetgeving vanaf een andere startdatum.

De tijdwinst bij de geïntegreerde procedure bestaat niet enkel uit de beperkte verkorting van de RUP-procedure, maar ook uit het feit dat de structuurplannings- en de uitvoeringsprocedures niet consecutief dienen te worden uitgevoerd ; zij worden "in elkaar geschoven".

Opmaak provinciaal/ gemeentelijk Structuurplan	**Opmaak PRUP/GRUP**	**Geïntegreerde procedure**
Beslissing tot opmaak (Raad) ↓	Beslissing tot opmaak (B.D./CBS) ↓	Beslissing tot opstart procedure (Raad) + vraagstelling aan VlaReg (provincie) resp. bestendige deputatie (gemeente) m.b.t. strategisch belang ↓
Opmaak voorontwerp ↓	Opmaak voorontwerp ↓	Opmaak voorontwerp ↓
Adviezen + plenaire vergaderingen ↓	Plenaire vergaderingen ↓	Plenaire vergaderingen + (enkel over structuurplan) adviezen ↓
Opmaak ontwerp ↓	Opmaak ontwerp ↓	Opmaak ontwerp ↓
		Oordeel VlaReg/bestendige deputatie over het strategisch belang van het project (stilzwijgen = afwijzen) ↓
Voorlopige vaststelling (Raad) ↓	Voorlopige vaststelling (Raad) ↓	Voorlopige vaststelling (Raad) ↓
Aankondiging openbaar onderzoek binnen 45 d. ↓	Aankondiging openbaar onderzoek binnen 45 d. ↓	Aankondiging openbaar onderzoek binnen 45 d. ↓
O.O. - 90 d. + adviezen ↓	O.O. - 60 d. + adviezen ↓	O.O. – 60 d. + adviezen ↓
PROCORO/GECORO-advies ***— 150 of 210 d. na start O.O. —*** ↓	PROCORO/GECORO-advies ***— 150 of 180 d. na start O.O. —*** ↓	PROCORO/GECORO-advies ***— 105 d. na start O.O. — geen verlenging mogelijk*** ↓

Definitieve vaststelling (Raad) ***— 210 of 270 d. na start O.O. —*** ↓	Definitieve vaststelling (Raad) ***— 240 of 270 d. na start O.O.,*** met mogelijkheid tot verlenging met 60 d.— ⇒ max. ***330 d. na start O.O.*** ↓	Definitieve vaststelling (Raad) ***— 165 d. na start O.O. — geen verlenging mogelijk*** ↓
Goedkeuring door VlaReg/B.D. ***— binnen 270 of 330 d. na start O.O.*** – herinnering mogelijk die extra termijn van 20 d. doet lopen — ⇒ max. ***350 d. na start O.O.*** ↓	Goedkeuring door VlaReg/B.D. ***— binnen 300 of 330 d. na start O.O.*** – herinnering mogelijk die extra termijn van 35 d. doet lopen — ⇒ max. ***365 d. na start O.O.*** ↓	Goedkeuring door VlaReg ***— binnen 225 d. na start O.O.*** – ↓
	Eventuele beroepsprocedure bij VlaReg tegen goedkeuring GRUP of tegen stilzitten B.D. (te beslissen binnen 60 d. na instellen beroep) ↓	(Geen beroep mogelijk – VlaReg staat t.a.v. alle niveaus in voor de goedkeuringsbeslissing)
Bekendmaking B.S. ↓	Bekendmaking in B.S. binnen 60 d. na vaststelling ↓	Bekendmaking in B.S. binnen 60 d. na vaststelling ↓
Inwerkingtreding 14 d. na bekendmaking	Inwerkingtreding 14 d. na bekendmaking	Inwerkingtreding 14 d. na bekendmaking

VOORONTWERP VAN DECREET
d.d. 11 april 2008

Stuk **2012** (2008-2009) – Nr. 1

Vlaamse Regering

VOORONTWERP VAN DECREET

betreffende het grond- en pandenbeleid

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening,

Na beraadslaging,

BESLUIT :

De Viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt :

BOEK 1. INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1.1. Dit decreet betreft een gewestaangelegenheid

Art. 1.2. §1. Voor de toepassing van dit decreet en zijn uitvoeringsbesluiten wordt verstaan onder :

1° *bescheiden woonaanbod :* het aanbod aan kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m², woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³, en overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³ ;

2° *beveiligde zending :* één van de hiernavolgende betekeningswijzen :
a) een aangetekend schrijven,
b) een afgifte tegen ontvangstbewijs,
c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld ;

3° *bouwgronden :* gronden, met uitsluiting van kavels, die palen aan een voldoende uitgeruste weg in de zin van **artikel 100** van het decreet ruimtelijke ordening en gelegen zijn in woongebied of in woonuitbreidingsgebied ;

4° *decreet ruimtelijke ordening :* het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening ;

5° *Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem :* het registratiesysteem in de zin van titel II, hoofdstuk 4 van de Verordening (EG) nr. 1782/2003 van de Raad van 29 september 2003 tot vaststelling van gemeenschappelijke voorschriften voor regelingen inzake rechtstreekse steunverlening in het kader van het gemeenschappelijk landbouwbeleid en tot vaststelling van bepaalde steunregelingen voor landbouwers en houdende wijziging van de Verordeningen (EEG) nr. 2019/93, (EG) nr. 1452/2001, (EG) 1453/2001, (EG) nr. 1454/2001, (EG) nr. 1868/94, (EG) nr. 1251/1999, (EG) nr. 1254/1999, (EG) nr. 1673/2000, (EEG) nr. 2358/71 en (EG) nr. 2529/2001 ;

6° *gebouw :* een constructie die een voor mensen toegankelijke, overdekte, en geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt ;

7° *grond- en pandenspeculatie :* het in handen houden van gronden of panden met het oogmerk om deze met abnormale winsten te verkopen bij prijsstijgingen ten gevolge van de kunstmatige creatie van schaarste aan gronden of panden ;

8° *hoofdverblijfplaats :* de woning als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 10°, van de Vlaamse Wooncode ;

9° *kavels :* de in een verkavelingsvergunning van een niet vervallen verkaveling afgebakende percelen ;

10° *onbebouwd :* onbezet vanuit stedenbouwkundig oogpunt, hetgeen betekent dat op 1 januari van het lopende kalenderjaar :
a) hetzij geen niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van een constructie voorhanden is ,
b) hetzij geen melding in de zin van **artikel 93.1** van het decreet ruimtelijke ordening is verricht ;

11° *plan van aanleg :* een gewestplan, een algemeen plan van aanleg of een bijzonder plan van aanleg ;

12° *renovatie :* de werkzaamheden als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 18°, van de Vlaamse Wooncode, alsmede sloopwerkzaamheden gevolgd door vervangingsbouw ;

13° *sociale contextfactoren :* bestaande of geplande gemeentelijke karakteristieken met een impact op de nood aan een sociaal woonaanbod, zoals :
a) het aanbod aan woonvoorzieningen die opvang en hulp aanbieden,
b) het aanbod aan huurwoningen die gehuurd worden middels een gewestelijke of gemeentelijke huursubsidie of tegemoetkoming in de huurprijs,
c) het aantal koop- of huurwoningen, aangeboden door het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant als vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992,
d) de omvang van het bescheiden woonaanbod ;

14° *sociaal woonaanbod :* het aanbod aan sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en sociale kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden :
a) zij zijn volledig onderhevig is aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode,
b) zij worden bestemd tot hoofdverblijfplaats, respectievelijk tot oprichting van een woning die tot hoofdverblijfplaats zal worden bestemd ;

15° *sociale woonorganisatie :* een organisatie als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 26°, van de Vlaamse Wooncode ;

16° *stedenbouwkundig voorschrift :* een reglementaire bepaling, opgenomen in een ruimtelijk uitvoeringsplan, een plan van aanleg, een stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening ;

17° *verkavelingsvoorschrift :* een reglementair voorschrift, opgenomen in een verkavelingsvergunning, aangaande de wijze waarop kavels bebouwd kunnen worden ;

18° *Vlaamse besturen :*
a) de Vlaamse ministeries, agentschappen en openbare instellingen,
b) de Vlaamse provincies, gemeenten en districten,
c) de Vlaamse gemeentelijke en provinciale extern verzelfstandigde agentschappen,
d) de Vlaamse verenigingen van provincies en gemeenten, als vermeld in de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales, en de samenwerkingsvormen als vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking,
e) de Vlaamse openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de verenigingen als vermeld in hoofdstuk 12 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn,
f) de polders, als vermeld in de wet van 3 juni 1957 betreffende de polders, en de wateringen, als vermeld in de wet van 5 juni 1956 betreffende de wateringen,
g) de Vlaamse kerkfabrieken en de instellingen die belast zijn met het beheer van de temporaliën van de erkende erediensten ;

19° *Vlaamse semipublieke rechtspersonen :* rechtspersonen die niet behoren tot de Vlaamse besturen, doch met één of meer Vlaamse besturen een bijzondere band vertonen, doordat zij voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden :
a) hun werkzaamheden worden in hoofdzaak gefinancierd of gesubsidieerd door één of meer Vlaamse besturen,
b) hun werking is rechtstreeks of onrechtstreeks onderworpen aan enig toezicht in hoofde van een Vlaams bestuur middels één van de hiernavolgende regimes :
1) een administratief toezicht,
2) een toezicht op de aanwending van de werkingsmiddelen,
3) de aanwijzing, door een Vlaams bestuur, van ten minste de helft van de leden van de directie, van de raad van bestuur, of van de raad van toezicht ;

20° *Vlaamse Wooncode :* het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode ;

21° *woning :* een goed als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode ;

22° *woongebied :* de gebieden die :
a) ofwel zijn aangewezen in een plan van aanleg overeenkomstig artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen,
b) ofwel door een ruimtelijk uitvoeringsplan worden bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen ;

23° *woonreservegebied :* de als dusdanig op een plan van aanleg aangewezen gebieden ;

24° *woonuitbreidingsgebied :* de gebieden, aangewezen in een plan van aanleg overeenkomstig artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen ;

25° *zakelijk gerechtigden :* de houders van het volle eigendomsrecht, of, in voorkomend geval, de houders van een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik.

De Vlaamse Regering kan een niet-limitatieve lijst opstellen van de in het **eerste lid, 19°**, vermelde Vlaamse semipublieke rechtspersonen.

§2. De Vlaamse Regering bepaalt, voor zover als nodig voor de toepassing van dit decreet, de wijze waarop gebiedsbestemmingen in een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg onder een in dit decreet vermelde gebiedsaanduiding of categorie van gebiedsaanduiding kunnen worden gebracht.

BOEK 2. MISSIE, PLANNING EN MONITORING

TITEL 1. Begrip, missie en waarden

Art. 2.1.1. Het Vlaamse Gewest voert in samenwerking met de provincies en de gemeenten een grond- en pandenbeleid dat bestaat uit de aansturing, de coördinatie, de ontwikkeling en de aanwending van ruimtelijke en sectorale beleidsstrategieën en instrumenten om de grond- en pandenmarkt te faciliteren, te stimuleren, te bevorderen en desnoods te corrigeren.

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

Art. 2.1.2. Het grond- en pandenbeleid dient ten minste volgende doelstellingen :

1° het bevorderen van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling als vermeld in artikel 4 van het decreet ruimtelijke ordening ;
2° het bevorderen van een maatschappelijk gewenst en kwaliteitsvol ruimtegebruik, in het bijzonder door middel van :
   a) het versneld verwezenlijken van bestemmingsvoorschriften door middel van gebiedsontwikkeling en -herontwikkeling,
   b) het terugdringen en tegengaan van grond- en pandenspeculatie ;
3° het faciliteren van de ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke projecten door publieke, publiek-private of private actoren ;
4° een rechtvaardige verdeling van de gevolgen van bestemmingsvoorschriften, of de wijziging daarvan, over overheid, eigenaars, en gebruikers.

Art. 2.1.3. §1. Het grond- en pandenbeleid wordt verwezenlijkt door middel van zowel privaatrechtelijke als publiekrechtelijke instrumenten.

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

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

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

TITEL 2. Planning

Hoofdstuk 1. Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen

Art. 2.2.1. §1. De Vlaamse Regering stelt voor het Vlaamse Gewest een Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen vast.

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

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

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

1° een informatief gedeelte, bestaande uit :
   a) een omschrijving van de werking van de grond- en pandenmarkt,
   b) een schets van de beleidsinhoudelijke uitdagingen waaraan het grond- en pandenbeleid dienbaar is,
   c) een omschrijving en evaluatie van het gevoerde grond- en pandenbeleid,
   d) een omschrijving en evaluatie van de regelgeving die betrekking heeft op het grond- en pandenbeleid, door het grond- en pandenbeleid ondersteund kan worden en op het grond- en pandenbeleid van invloed kan zijn ;
2° een beleidsmatig gedeelte, bestaande uit een omschrijving van de krachtlijnen van het grond- en pandenbeleid op korte en op lange termijn ;
3° een actieprogramma, bestaande uit de omschrijving van :
   a) de ruimtelijke en sectorale regelgeving, maatregelen, middelen, termijnen en prioriteiten die worden vooropgesteld om de krachtlijnen van het grond- en pandenbeleid te bereiken,
   b) de wijze van aansturing en coördinatie van de in a) vermelde acties.

§3. Het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen richt zich naar het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

§4. De ruimtelijk relevante conclusies van het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen en het daartoe benodigde instrumentarium worden opgenomen in het bindend of het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Art. 2.2.2. §1. Het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen wordt vastgesteld 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.

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

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

§2. Het actieprogramma van het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen heeft eerst gevolg indien het door de decreetgever is bekrachtigd binnen zestig kalenderdagen nadat het aan het Vlaams Parlement is voorgelegd.

§3. Het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen wordt bekendgemaakt en treedt in werking overeenkomstig de regelen als bepaald in artikel 21 van het decreet ruimtelijke ordening.

Art. 2.2.3. §1. Het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen heeft dezelfde tijdshorizon als het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Het blijft niettemin gelden tot een nieuw Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen is vastgesteld.

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

Hoofdstuk 2. Lokale grond- en pandenbeleidsplanning

Art. 2.2.4. §1. Provincie- en gemeenteraden kunnen planmatig de beleidskeuzen vastleggen met betrekking tot de door de lokale besturen behartigde aspecten van het grond- en pandenbeleid.

De lokale grond- en pandenbeleidsplanning wordt :

1° ofwel geïntegreerd in het provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, in welk geval zij samen met dat plan onderworpen wordt aan de procedureregels voor de opmaak van dat ruimtelijk structuurplan ;

2° ofwel uitgewerkt in een eigenstandig provinciaal of gemeentelijk grond- en pandenbeleidsplan, dat vastgesteld wordt na advies van de provinciale of gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening en de provinciale of gemeentelijke milieuraad.

De ruimtelijk relevante conclusies van de eigenstandige provinciale of gemeentelijke grond- en pandenbeleidsplannen worden geïntegreerd in de provinciale ruimtelijke structuurplannen, respectievelijk de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen.

§2. De provinciale grond- en pandenbeleidsplanning richt zich naar de beleidskeuzen, krachtlijnen en beginselen, opgenomen in het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen, het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

De gemeentelijke grond- en pandenbeleidsplanning richt zich naar de beleidskeuzen, krachtlijnen en beginselen, zoals opgenomen in het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen, de provinciale grond- en pandenbeleidsplanning, het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, het provinciaal ruimtelijk structuurplan en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Art. 2.2.5. §1. De lokale grond- en pandenbeleidsplanning heeft dezelfde tijdshorizon als de lokale ruimtelijke structuurplannen.

Zij blijft niettemin gelden tot voor het betrokken niveau nieuwe grond- en pandenbeleidsplanning is vastgesteld.

§2. De lokale grond- en pandenbeleidsplanning kan te allen tijde geheel of gedeeltelijk worden herzien overeenkomstig de bepalingen die gelden voor de opmaak ervan.

Hoofdstuk 3. Monitoring

Afdeling 1. Bouwpotentieelregister

Art. 2.2.6. Elke gemeente houdt een register van onbebouwde bouwgronden en kavels bij, hierna het bouwpotentieelregister genoemd. De opmaak en opbouw van het bouwpotentieelregister kunnen worden opgedragen aan een dienstverlenende vereniging in de zin van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking.

De opbouw van het bouwpotentieelregister geeft in het bijzonder aan :

1° of onbebouwde bouwgronden en kavels eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen dan wel van overige natuurlijke of rechtspersonen ;

2° welke onbebouwde bouwgronden en kavels die eigendom zijn van Vlaamse besturen, in voorkomend geval niet voor woningbouw in aanmerking komen ingevolge één of meer van volgende bijzondere karakteristieken :
   a) zij zijn kennelijk dienstig voor de uitoefening van de taak van het Vlaamse bestuur of de continuïteit van de openbare dienst,
   b) zij zijn ingericht als collectieve voorzieningen, met inbegrip van hun aanhorigheden,
   c) zij zijn het voorwerp van een recht van erfpacht, van opstal, van vruchtgebruik of van gebruik,
   d) zij worden verpacht ingevolge de Pachtwet van 4 november 1969, waarbij het bewijs van de pacht door alle middelen rechtens mag worden geleverd,
   e) zij worden effectief, volledig en het hele jaar aangewend voor land- of tuinbouw,
   f) zij zijn onderworpen aan een bouwverbod of aan enige andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt,
   g) de onmogelijkheid om woningen op te richten vloeit voort uit een vreemde oorzaak die het Vlaamse bestuur niet kan worden toegerekend, zoals de beperkte omvang van de bouwgronden of kavels, of hun ligging, vorm of fysieke toestand.

Art. 2.2.7. Een bouwgrond of kavel wordt uit het bouwpotentieelregister geschrapt, zodra een stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van een constructie op de grond is afgegeven.

Art. 2.2.8. De instrumenterende ambtenaar bezorgt een afschrift van elke authentieke akte van eigendomsoverdracht van een onbebouwde bouwgrond of kavel aan de gemeentelijke ambtenaar, bevoegd voor de opbouw en de actualisering van het bouwpotentieelregister.

Art. 2.2.9. De Vlaamse Regering bepaalt het tijdspad voor de operationalisering van het bouwpotentieelregister.

Zij bepaalt tevens nadere materiële, methodologische en procedurele regelen betreffende :

1° de opmaak, opbouw en digitalisering van het bouwpotentieelregister ;

2° de omschrijving en inventarisering van de in **artikel 2.2.6, tweede lid, 2°**, vermelde bijzondere karakteristieken, evenals de wijze waarop de betrokken Vlaamse besturen bij de deputatie een georganiseerd administratief beroep kunnen instellen tegen de weigering om deze bijzondere karakteristieken in het bouwpotentieelregister op te nemen ;

3° de actualisering van het bouwpotentieelregister, in het bijzonder de periodiciteit ervan ;

4° de voorwaarden voor en de procedure van schrapping van een grond uit het bouwpotentieelregister ;

5° de toegankelijkheid van het bouwpotentieelregister ;

6° de operationalisering van de in **artikel 2.2.8** vermelde informatieplicht ;

7° de specifieke wijze waarop artikel 261 van het Gemeentedecreet respectievelijk artikel 75 van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking, geoperationaliseerd wordt indien het gemeentebestuur of de in **artikel 2.2.6, eerste lid**, vermelde dienstverlenende vereniging zich niet gedraagt naar de bij of krachtens deze afdeling voorgeschreven regelen.

Afdeling 2. Leegstandregister

Art. 2.2.10. §1. Elke gemeente houdt een register van leegstaande gebouwen en woningen bij, hierna het leegstandregister genoemd.

De opmaak en opbouw van het leegstandregister kunnen worden opgedragen aan een dienstverlenende vereniging in de zin van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking.

§2. Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met de stedenbouwkundige vergunning, de melding in de zin van **artikel 93.1** van het decreet ruimtelijke ordening, de milieuvergunning of de melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning.

Bij de toepassing van het eerste lid wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.

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

1° hetzij de woonfunctie ;
2° hetzij elke andere door de Vlaamse Regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt.

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

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

De bedrijfsruimten die op grond van artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten worden uitgesloten van de toepassing van voormeld decreet, worden onder de aldaar vermelde voorwaarden evenmin als leegstaande gebouwen of woningen in de zin van deze afdeling beschouwd.

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

Gebouwen of woningen die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar, worden niet opgenomen in het leegstandregister.

§7. De ambtenaren, belast met het beheer van het leegstandregister, hebben toegang tot gebouwen en woningen die vermoed worden leeg te staan, om daar alle voor de opbouw van het register noodzakelijke opsporingen en vaststellingen te verrichten.

Als deze verrichtingen de kenmerken van een huiszoeking dragen, kunnen zij enkel worden uitgevoerd indien de politierechter daartoe een machtiging heeft verstrekt.

Art. 2.2.11. §1. De gemeente stelt de zakelijk gerechtigden per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname van leegstaande gebouwen en woningen in het leegstandregister. Het schrijven vermeldt desgevallend welke in **artikel 3.2.20** vermelde vrijstellingen in het leegstandregister worden vermeld.

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

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

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

§4. Indien de beslissing tot opname in het leegstandregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, neemt de gemeentelijke administratie het gebouw of de woning in het leegstandregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

Art. 2.2.12. Een gebouw wordt uit het leegstandregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de in **artikel 2.2.10, §2,** vermelde functie aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

Een woning wordt uit het leegstandregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de in **artikel 2.2.10, §3,** vermelde functie.

Art. 2.2.13. De Vlaamse Regering bepaalt het tijdspad voor de operationalisering van het leegstandregister. Zij bepaalt tevens nadere materiële, methodologische en procedurele regelen betreffende :

1° de opmaak, opbouw en digitalisering van het leegstandregister ;
2° de wijze waarop de in **artikel 3.2.20** vermelde vrijstellingen in het leegstandregister worden vermeld ;
3° de actualisering van het leegstandregister, in het bijzonder de periodiciteit ervan ;
4° de in **artikel 2.2.11** vermelde kennisgeving en beroepsprocedure ;
5° de voorwaarden voor en de procedure van schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandregister ;
6° de betoelaging van het leegstandregister ;
7° de toegankelijkheid van het leegstandregister, in het bijzonder voor de toepassing van artikel 85, §1, tweede lid, 1°, en artikel 90, §1, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode ;
8° de specifieke wijze waarop artikel 261 van het Gemeentedecreet, respectievelijk artikel 75 van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking, geoperationaliseerd wordt indien het gemeentebestuur of de in **artikel 2.2.10, §1, tweede lid,** vermelde dienstverlenende vereniging zich niet gedraagt naar de bij of krachtens deze afdeling voorgeschreven regelen.

Afdeling 3. Koppeling van gegevensbanken

Art. 2.2.14. De Vlaamse Regering belast een overheidsinstantie met de opmaak en het beheer van een digitale koppeling tussen volgende gegevensbanken :

1° het plannenregister als vermeld in **artikel 134** van het decreet ruimtelijke ordening ;
2° het vergunningenregister als vermeld in **artikel 134bis** van het decreet ruimtelijke ordening ;
3° het bouwpotentieelregister ;
4° het leegstandregister ;
5° de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten als vermeld in artikel 3 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten ;
6° de lijsten van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen als vermeld in artikel 28, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen betreffende :

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

BOEK 3. ACTIVERING VAN GRONDEN EN PANDEN

TITEL 1. Stimuli

Hoofdstuk 1. Activeringsprojecten

Art. 3.1.1. §1. Activeringsprojecten zijn complexe en grootschalige ruimtelijke projecten die kaderen binnen de doelstellingen van de structuurplanning, structureel ingrijpen op het sociaal, economisch, cultureel en ruimtelijk functioneren van een buurt, een wijk, een stadsdeel of een gebied, en de hefboom vormen voor nieuwe ruimtelijke en sectorale ontwikkelingen.

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

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

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

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

Art. 3.1.2. §1. De Vlaamse Regering kan subsidie-enveloppes toekennen aan activeringsprojecten.

De subsidie-enveloppes worden bekostigd vanuit het grondfonds als vermeld in artikel 144 van het decreet ruimtelijke ordening.

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

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

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

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

Hoofdstuk 2. Belastingvermindering voor renovatieovereenkomsten

Art. 3.1.3. Een kredietgever die een renovatieovereenkomst sluit, geniet onder de voorwaarden als vermeld in dit hoofdstuk een jaarlijkse belastingvermindering.

Art. 3.1.4. §1. Een renovatieovereenkomst is een kredietovereenkomst waarvan de oorzaak gelegen is in de renovatie van een onroerend goed, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° het onroerend goed is vóór de aanvang van de renovatiewerken ten hoogste vier opeenvolgende jaren opgenomen in één of meer van volgende registers, inventarissen of lijsten, gelijktijdig of consecutief :
   a) het leegstandregister,
   b) de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten als vermeld in artikel 3, §1, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten,
   c) de lijsten van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen als vermeld in artikel 28, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 ;

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

§2. Op het ogenblik van het sluiten van een renovatieovereenkomst is, voor zover noodzakelijk, een stedenbouwkundige vergunning voor de renovatiewerken voorhanden, zoniet wordt de renovatieovereenkomst gesloten onder de opschortende voorwaarde dat deze stedenbouwkundige vergunning zal worden verkregen binnen een termijn van ten hoogste zes maanden.

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

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

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

§5. Een renovatieovereenkomst wordt neergelegd in een akte, opgesteld aan de hand van een modelformulier dat door de Vlaamse Regering wordt vastgesteld.

De akte vermeldt uitdrukkelijk dat zij betrekking heeft op een renovatieovereenkomst en omvat ten minste volgende elementen :

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

Art. 3.1.5. Een kredietgever bij een renovatieovereenkomst is een natuurlijke persoon. Hij is voorafgaand aan het sluiten van de renovatieovereenkomst en tijdens de duurtijd van deze overeenkomst geen eigenaar van, of zakelijk gerechtigde op, het te renoveren onroerend goed.

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

Art. 3.1.6. Een kredietnemer bij een renovatieovereenkomst is een natuurlijke persoon.

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

Art. 3.1.7. §1. De kredietgever bezorgt de door de Vlaamse Regering aangewezen instantie een origineel exemplaar van de in **artikel 3.1.4, §5**, vermelde akte. De akte wordt op straffe van verval van de belastingvermindering betekend binnen een termijn van vijfenveertig kalenderdagen, ingaand de dag na deze van de sluiting van de renovatieovereenkomst.

§2. De aangewezen instantie controleert binnen een ordetermijn van dertig kalenderdagen, ingaand de dag na deze van de ontvangst van de akte, of voldaan is aan de bepalingen van deze onderafdeling en haar uitvoeringsmaatregelen.

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

De aangewezen instantie verzendt de kredietgever binnen de in §2 vermelde termijn een brief waarin het nummer wordt vermeld dat bij de registratie aan de renovatieovereenkomst werd toegekend.

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

De kredietgever wordt in staat gesteld om bezwaren te formuleren binnen een vervaltermijn van twintig kalenderdagen, die ingaat de dag na deze van ontvangst van de brief. De bezwaren worden onderzocht binnen een ordetermijn van dertig kalenderdagen, ingaand de dag na deze van de ontvangst ervan. De aangewezen instantie stelt de kredietgever in kennis van het resultaat van dit onderzoek.

Art. 3.1.8. Te rekenen vanaf het jaar dat volgt op het jaar waarin een renovatieovereenkomst gesloten is, levert de kredietgever bij de aangifte van de personenbelasting het bewijs dat hij in het belastbare tijdperk één of meer renovatieovereenkomsten had lopen.

De Vlaamse Regering bepaalt de wijze waarop het bewijs, als vermeld in het eerste lid, geleverd moet worden.

Art. 3.1.9. §1. De belastingvermindering, als vermeld in **artikel 3.1.3**, wordt berekend op basis van de bedragen die ter beschikking werden gesteld in het kader van één of meer renovatieovereenkomsten.

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

Die berekeningsgrondslag bedraagt ten hoogste 25.000 euro per belastingplichtige.

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

§4. De belastingvermindering wordt toegestaan voor de looptijd van een renovatieovereenkomst en ten hoogste voor een termijn van acht opeenvolgende jaren, te beginnen met het aanslagjaar verbonden aan het belastbare tijdperk waarin de renovatieovereenkomst afgesloten werd.

Zij wordt niet toegestaan voor de aanslagjaren waarvoor de bewijslevering, als vermeld in **artikel 3.1.8**, ontbreekt of onvolledig of niet correct is.

§5. De belastingvermindering kan niet meer bedragen dan het bedrag van de belasting waarop ze wordt toegekend.

Hoofdstuk 3. Vermindering heffingsgrondslag registratierechten ten behoeve van de activering van panden

Art. 3.1.10. §1. De heffingsgrondslag voor de bepaling van de registratierechten ten aanzien van verkopingen, als bepaald in de artikelen 45 en 46 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, wordt verminderd met 30.000 euro, voor zover aan alle hiernavolgende voorwaarden is voldaan :

1° het verkochte onroerend goed is ten hoogste vier opeenvolgende jaren opgenomen in één of meer van volgende registers, inventarissen of lijsten, gelijktijdig of consecutief :
   a) het leegstandregister,
   b) de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten als vermeld in artikel 3, §1, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten,
   c) de lijsten van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen als vermeld in artikel 28, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 ;

2° de verkrijgers zullen het onroerend goed renoveren met het oog op de bestemming ervan tot hun hoofdverblijfplaats of tot hoofdverblijfplaats van hun huurder of koper, met dien verstande dat de bestemming tot hoofdverblijfplaats geschiedt :
   a) hetzij binnen de twee jaar na de registratiedatum van de aankoop,
   b) hetzij binnen de vijf jaar na de registratiedatum van de aankoop, indien het onroerend goed met een bouwgrond gelijk te stellen is.

Voor de toepassing van het eerste lid, 2°, wordt onder de registratiedatum van de aankoop verstaan :

1° hetzij de datum van de registratie van de koopovereenkomst, wanneer deze tijdig ter registratie aangeboden wordt ;
2° hetzij de uiterste datum voor tijdige aanbieding ter registratie, wanneer de koopovereenkomst aangeboden wordt na het verstrijken van de daarvoor bepaalde termijn.

§2. De in §1 vermelde vermindering wordt slechts verleend op voorwaarde dat de verkrijgers in of onderaan de aan de formaliteit van registratie onderworpen akte :

1° uitdrukkelijk de toepassing van dit artikel vragen ;
2° verklaren dat voldaan is aan de in §1, 1°, vermelde voorwaarde ;
3° zich ertoe verbinden om, met inachtneming van de termijnregeling als vermeld in §1, 2° :
a) het gerenoveerde goed tot hun hoofdverblijfplaats te bestemmen,
b) het gerenoveerde goed te verhuren of verkopen met het oog op de bestemming van het goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder of koper.

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

Dezelfde aanvullende rechten en boete zijn ondeelbaar verschuldigd door de verkrijgers indien geen van hen de in §2, 3°, vermelde verbintenis naleeft. Komen sommige verkrijgers die verbintenis niet na, dan worden de aanvullende rechten en de boete, waartoe zij ondeelbaar gehouden zijn, bepaald naar rato van hun wettelijk aandeel in de aankoop.

De boete is niet verschuldigd indien de niet-naleving van de in §2, 3°, vermelde verbintenis het gevolg is van een vreemde oorzaak, die de verkrijgers niet kan worden toegerekend.

§4. Het voordeel van dit artikel kan worden gecumuleerd met het abattement in de zin van artikel 46bis van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, in zoverre tevens voldaan is aan de aldaar vermelde voorwaarden.

TITEL 2. Bindende maatregelen

Hoofdstuk 1. Activeringstoezicht

Art. 3.2.1. §1. Indien het in **artikel 4.1.2, §1, tweede lid**, vermelde bindend sociaal objectief in een gemeente niet is verwezenlijkt binnen de daartoe voorziene termijn, kan de Vlaamse Regering elk Vlaams bestuur dat op het grondgebied van die gemeente eigenaar is van onbebouwde bouwgronden of kavels, aanmanen om de nodige maatregelen te nemen zodat deze onroerende goederen geschrapt kunnen worden uit het bouwpotentieelregister.

§2. Het aangemaande Vlaams bestuur kan aan de Vlaamse Regering een rechtvaardigingsbesluit overmaken, waarin wordt aangetoond dat aan ten minste één van de hiernavolgende voorwaarden is voldaan :

1° de onbebouwde bouwgronden of kavels voldoen blijkens een uittreksel uit het bouwpotentieelregister aan de bijzondere karakteristieken, als vermeld in **artikel 2.2.6, tweede lid, 2°** ;
2° blijkens een ten minste reeds voorlopig vastgesteld of voorlopig aangenomen bestemmingsplan zullen de onbebouwde bouwgronden of kavels onttrokken worden aan het woongebied of het woonuitbreidingsgebied ;
3° er zijn aanvaardbare redenen voorhanden om aan te nemen dat het sociaal woonaanbod op het grondgebied van de gemeente binnen een termijn van vijf jaar zal worden gerealiseerd ;
4° de onbebouwde bouwgronden of kavels maken het voorwerp uit van een uitgewerkte strategie in het kader van het lokale grond- en pandenbeleid.

De in het eerste lid, 3° en 4°, vermelde aanvaardbare redenen worden slechts in aanmerking genomen op basis van een dossier, dat beantwoordt aan de door de Vlaamse Regering gestelde vereisten.

§3. De Vlaamse Regering bepaalt de termijnen van orde of verval waarbinnen rechtvaardigingsbesluiten en de desgevallend opgevraagde bijkomende relevante stukken worden overgemaakt.

Art. 3.2.2. Bij ontstentenis van een gegronde rechtvaardiging, legt de Vlaamse Regering aan het betrokken Vlaamse bestuur een activeringsplicht op.

De activeringsplicht houdt de verplichting in om ten aanzien van de onbebouwde bouwgronden en kavels die niet door een rechtvaardigingsbesluit worden gedekt, de in **artikel 3.2.1, §1**, vermelde maatregelen te nemen. De Vlaamse Regering bepaalt de termijn waarbinnen deze maatregelen worden genomen. Deze termijn bedraagt ten hoogste vijf jaar vanaf de betekening van de beschikking waarbij de activeringsplicht wordt opgelegd.

Art. 3.2.3. Bij niet-naleving van de activeringsplicht kan de hogere overheid elk middel aanwenden dat in de organieke regelgeving op het betrokken bestuur is voorgeschreven ter sanctionering van de niet-uitvoering van maatregelen die in rechte zijn voorgeschreven.

Art. 3.2.4. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 2. Activeringsheffing

Afdeling 1. Basisbeginselen

Art. 3.2.5. Gemeenteraden zijn er onder de voorwaarden van dit hoofdstuk toe gemachtigd een activeringsheffing in te voeren.

Een activeringsheffing is een jaarlijkse belasting, geheven op onbebouwde bouwgronden in woongebied of onbebouwde kavels. Zij is gericht op het vrijmaken van potentiële woonlocaties en het tegengaan van grondspeculatie.

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

Art. 3.2.6. De activeringsheffing is verschuldigd door de persoon die op 1 januari van het heffingsjaar eigenaar is van de bouwgrond of kavel. In geval van overdracht onder levenden, wordt de hoedanigheid van eigenaar beoordeeld op de datum van de authentieke akte tot vaststelling van de overdracht.

Indien er een erfpacht of opstalrecht bestaat, is de activeringsheffing verschuldigd door de erfpachter of opstalhouder.

In geval van mede-eigendom, zijn de niet-vrijgestelde mede-eigenaars hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde activeringsheffing.

Art. 3.2.7. De gemeenteraad bepaalt de wijze van vaststelling van de activeringsheffing en kan voorzien in tariefdiversificaties om doelstellingen van hun ruimtelijk beleid, hun grond- en pandenbeleid of hun woonbeleid te verwezenlijken.

De gemeenteraad houdt niettemin rekening met volgende minimale regelen :

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

Afdeling 2. Vrijstellingen, schorsingen en ontheffingen

Art. 3.2.8. Van de activeringsheffing zijn vrijgesteld :

1° de eigenaars van één enkele onbebouwde bouwgrond in woongebied of onbebouwde kavel, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed gelegen in België of het buitenland ;
2° de sociale woonorganisaties als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 26°, van de Vlaamse Wooncode ;
3° de bouwheren of verkavelaars die optreden in uitvoering van een realiseringsovereenkomst Sociaal Woonaanbod als vermeld in **artikel 4.1.11**, op voorwaarde dat het in **artikel 4.1.13** vermelde attest wordt verkregen.

Een vrijstelling, beperkt tot één onbebouwd perceel of één onbebouwde grond per kind, wordt tevens toegekend aan ouders met kinderen die al dan niet ten laste zijn. Deze vrijstelling wordt toegekend op voorwaarde dat het kind :

1° op 1 januari van het heffingsjaar de leeftijd van dertig jaar nog niet heeft bereikt, en
2° alleen of met de persoon met wie het wettelijk of feitelijk samenwoont, geen onbebouwde bouwgrond in woongebied, onbebouwde kavel of woning in volle eigendom heeft.

Art. 3.2.9. De activeringsheffing wordt niet geheven op percelen die voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden :

1° ze behoren toe aan dezelfde eigenaar als deze van de aanpalende bebouwde bouwgrond of kavel ;
2° ze vormen met die onbebouwde bouwgrond of kavel één ononderbroken ruimtelijk geheel.

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

Art. 3.2.10. De activeringsheffing wordt niet geheven op bouwgronden en kavels die tijdens het heffingsjaar niet voor bebouwing kunnen worden bestemd :

1° ingevolge hun inrichting als collectieve voorzieningen, met inbegrip van hun aanhorigheden ;
2° ingevolge de Pachtwet van 4 november 1969, waarbij het bewijs van de pacht door alle middelen rechtens mag worden geleverd ;
3° ingevolge hun werkelijke en volledige aanwending voor land- of tuinbouw, gedurende het hele jaar ;
4° ingevolge een bouwverbod of enige andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt ;
5° ingevolge een vreemde oorzaak die de heffingsplichtige niet kan worden toegerekend, zoals de beperkte omvang van de bouwgronden of kavels, of hun ligging, vorm of fysieke toestand.

Art. 3.2.11. De activeringsheffing wordt opgeschort in hoofde van de houders van een in laatste administratieve aanleg verleende verkavelingsvergunning, en dit gedurende vijf jaren, te rekenen vanaf 1 januari van het jaar dat volgt op de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg, respectievelijk, wanneer de verkaveling werken omvat, vanaf 1 januari van het jaar dat volgt op het jaar van afgifte van het in **artikel 94.1, §2**, van het decreet ruimtelijke ordening vermelde attest, desgevallend voor die fase van de verkavelingsvergunning waarvoor het attest wordt verleend.

Art. 3.2.12. De in deze afdeling geregelde vrijstellingen doen nimmer afbreuk aan de algemene onbelastbaarheid van de Staat, de Gemeenschappen, de Gewesten, de provincies en de gemeenten voor wat betreft goederen van het openbaar domein en van goederen van het privaat domein die voor een dienst van openbaar nut worden aangewend.

Art. 3.2.13. Gemeenteraden kunnen bijkomende vrijstellingen, schorsingen en ontheffingen vaststellen om hun ruimtelijk beleid, hun grond- en pandenbeleid of hun woonbeleid te verwezenlijken.

Afdeling 3. Procedure

Art. 3.2.14. De wet van 24 december 1996 betreffende de vestiging en de invordering van de provincie- en gemeentebelastingen is op de activeringsheffing van toepassing.

Afdeling 4. Bijzondere regelen betreffende de invoering van een activeringsheffing

Art. 3.2.15. Gemeenteraden die niet over een heffing op onbebouwde bouwgronden of kavels beschikken, nemen driejaarlijks een beslissing over de mogelijke invoering van dergelijke heffing.

De beslissing wordt gemotiveerd vanuit de gemeentelijke woonbehoefte, een realistische raming van de migratiebewegingen, de structuur van de woningmarkt, het bestaande en voorziene sociaal en bescheiden woonaanbod en de bestaande en de geplande ruimtelijke structuur.

Art. 3.2.16. §1. Elke gemeente gaat in januari en in juli de spanning na tussen de woningbehoefte en het bouwpotentieel.

De woningbehoefte wordt berekend aan de hand van een door de Vlaamse Regering bepaald prognosemodel, gebaseerd op recente wetenschappelijke inzichten op het vlak van in het bijzonder de huishoudensontwikkeling, het migratiepatroon en demografische evoluties en tendensen.

Het bouwpotentieel wordt berekend aan de hand van :

1° de optelsom van het aantal onbebouwde bouwgronden in woongebied en het aantal onbebouwde kavels, telkens met uitzondering van gronden die voldoen aan één of meer van de bijzondere karakteristieken als vermeld in **artikel 2.2.6, tweede lid, 2°** ;
2° de door de Vlaamse Regering berekende gemiddelde verwezenlijkingsratio's van onbebouwde bouwgronden in woongebied en onbebouwde kavels over een bepaalde referentieperiode, rekening houdend met de stedelijke of landelijke aard van het gebied.

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

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

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

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

Hoofdstuk 3. Leegstandsheffing op gebouwen en woningen

Afdeling 1. Gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen

Onderafdeling 1. Basisbeginselen

Art. 3.2.17. Gemeenten voorkomen en bestrijden de leegstand van gebouwen en woningen op hun grondgebied.

Met dat oogmerk, en enkel onder de voorwaarden van deze afdeling, zijn de gemeenteraden gemachtigd tot het heffen van een leegstandsheffing op gebouwen en woningen.

Art. 3.2.18. §1. De gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen bezwaart gebouwen en woningen die gedurende twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandregister.

Zij bedraagt ten minste :

1° 990 euro voor een volledig gebouw of woonhuis ;
2° 75 euro voor een individuele kamer of studentenkamer in de zin van artikel 2, 3°, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers ;
3° 300 euro voor elke overige woongelegenheid.

§2. Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandregister geschrapt is, blijft de heffing verschuldigd op het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van de eerste verjaardag.

De aanslag kan worden gevestigd vanaf dat ogenblik tot uiterlijk de laatste dag van het kwartaal volgend op het verstrijken van de nieuwe periode van twaalf maanden.

Art. 3.2.19. §1. De gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen is verschuldigd door wie op het ogenblik van de opname in het leegstandregister volle eigenaar is van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning.

Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door degene die op het ogenblik van de opname in het leegstandregister zakelijk gerechtigde is.

§2. Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandregister is geschrapt, is de in §1 vermelde volle eigenaar of de zakelijk gerechtigde, op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt, de heffingsplichtige voor de nieuwe heffing.

§3. Zo er meerdere heffingsplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde heffing.

§4. De overdrager van het volle eigendomsrecht of van het recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het goed, stelt de verkrijger van dit zakelijk recht voorafgaand aan de overdracht in kennis van de opname van een goed in het leegstandregister. Deze kennisgeving wordt verricht per beveiligde zending.

De overdrager bezorgt tevens per beveiligde zending een afschrift van de authentieke overdrachtsakte aan de gemeentelijke administratie, binnen de maand na het verlijden van de akte.

Bij ontstentenis van de in het eerste en tweede lid vermelde kennisgevingen of van één daarvan, wordt de overdrager als heffingsplichtige beschouwd voor de eerstvolgende heffing die na de overdracht van het eigendomsrecht of overig zakelijk recht ontstaat.

Onderafdeling 2. Vrijstellingen, schorsingen en ontheffingen

Art. 3.2.20. De gemeentelijke heffingsreglementen stellen ten minste volgende heffingsplichtigen vrij van heffing :

1° de heffingsplichtige die eigenaar is van één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning ;
2° de heffingsplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling ;
3° de heffingsplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing ;
4° de heffingsplichtige die het gebouw of de woning sinds minder dan één jaar in eigendom heeft, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op de verwerving.

Een vrijstelling wordt tevens verleend indien het gebouw of de woning :

1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan ;
2° geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld ;
3° krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument ;
4° deel uitmaakt van een krachtens decreet beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, of van een stads- of dorpsgezicht of landschap dat opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap ;
5° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging ;
6° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning ;
7° het daadwerkelijk gebruik van het gebouw of de woning onmogelijk is omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik ;
8° het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18, §2, van de Vlaamse Wooncode ;
9° het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

Indien de heffingsplichtige de leegstand laat aanhouden omwille van een vreemde oorzaak die de heffingsplichtige niet kan worden toegerekend, wordt tevens een vrijstelling verleend. De gemeentelijke heffingsreglementen voorzien in de oprichting van een commissie die verzoeken tot dergelijke vrijstellingen beoordeelt.

De gemeentelijke heffingsreglementen kunnen bijkomende vrijstellingen, schorsingen en ontheffingen vaststellen.

Onderafdeling 3. Procedure

Art. 3.2.21. De wet van 24 december 1996 betreffende de vestiging en de invordering van de provincie- en gemeentebelastingen is op de gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen van toepassing.

De heffingsplichtige die in de mogelijkheid werd gesteld om het in **artikel 2.2.11, §2**, vermelde beroep aan te tekenen, kan in het kader van de krachtens voormelde wet georganiseerde bezwarenprocedure geen excepties inroepen tegen de in het leegstandregister opgenomen vermeldingen, tenzij de ingeroepen gronden tot bezwaar na de opname van het gebouw of de woning in het leegstandregister zijn ontstaan.

Onderafdeling 4. Aanwending

Art. 3.2.22. De opbrengsten van de gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen worden aangewend voor de operationalisering van het gemeentelijke woonbeleid.

Onderafdeling 5. Ondersteuning

Art. 3.2.23. Binnen de beschikbare begrotingskredieten kan de Vlaamse Regering in bijkomende middelen voor het gemeentelijke woonbeleid voorzien, waarbij de bijkomende middelen voor een bepaalde gemeente in verhouding staan tot de in die gemeente gegenereerde opbrengsten van de gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen.

De Vlaamse Regering kan regelen bepalen betreffende de verantwoording van de aanwending van de in het eerste lid vermelde bijkomende middelen.

Art. 3.2.24. De Vlaamse Regering stelt een niet-bindend modelreglement voor de gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen vast, op voorstel van de gewestelijke administratie, belast met de inning en invordering van de Vlaamse belastingen, en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten.

Art. 3.2.25. De Vlaamse Regering, de gewestelijke administratie, belast met de inning en invordering van de Vlaamse belastingen, en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, sluiten een samenwerkingsprotocol aangaande de ondersteuning van gemeenten die een gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen hanteren of invoeren.

Afdeling 2. Uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing

Art. 3.2.26. §1. Het Vlaamse Gewest is gemachtigd tot het heffen van een uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen die zijn opgenomen in het leegstandregister, in die gemeenten die voldoen aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° zij hanteren geen gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen ;
2° zij behoren in de referentieperiode "*x*" tot de tien procent Vlaamse gemeenten waar de relatieve leegstand van gebouwen en woningen blijkens het leegstandregister het hoogst is ;
3° de gemiddelde leegstand in de referentieperiode "*x*" is hoger dan de gemiddelde leegstand in de referentieperiode "*x-1*".

§2. Voor de toepassing van §1 wordt verstaan onder :

1° referentieperiode "*x*" : de periode van 1 januari 2012 tot en met 31 december 2014, vervolgens de periode van 1 januari 2013 tot en met 31 december 2015, en vervolgens elk daaropvolgend glijdend tijdsvenster van drie jaar, telkenmale aanvangend op 1 januari ;
2° referentieperiode "*x-1*" : de periode van 1 januari 2010 tot en met 31 december 2011, vervolgens de periode van 1 januari 2010 tot en met 31 december 2012, en vervolgens elk daaropvolgend glijdend tijdsvenster van drie jaar, telkenmale aanvangend op 1 januari.

In beide referentieperiodes worden halfjaarlijkse metingen verricht, op de door de Vlaamse Regering te bepalen data.

Art. 3.2.27. Het bedrag van de uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing wordt berekend op basis van volgende formule :

$$(KI + M) \times (P - 2),$$

waarbij :

1° *KI* gelijk is aan :

a) hetzij het overeenkomstig artikel 518 van het wetboek van de inkomstenbelasting geïndexeerde kadastraal inkomen van het gebouw of de woning, en, in voorkomend geval, van de bijhorende percelen en hun opstanden die met dat gebouw of die woning één ononderbroken ruimtelijk geheel vormen en die behoren tot dezelfde eigenaar,

b) hetzij, indien zich meerdere gebouwen of woningen op een kadastraal perceel bevinden, het overeenkomstig artikel 518 van het wetboek van de inkomstenbelasting geïndexeerde kadastraal inkomen van de grond en de opstanden van het gehele perceel, vermenigvuldigd met volgende breuk :

$$\frac{\text{oppervlakte van het gebouw of de woning}}{\text{totale oppervlakte van de gebouwen of woningen die zich op het perceel bevinden}}\ ;$$

2° *M* gelijk is aan het bedrag waarmee KI in voorkomend geval moet worden verhoogd om het bedrag van 990 euro te bereiken ;

3° *P* gelijk is aan het aantal periodes van twaalf opeenvolgende maanden waarin het gebouw of de woning opgenomen is in het leegstandregister.

De uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing is nooit negatief.

Art. 3.2.28. De uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing wordt geheven met overeenkomstige toepassing van :

1° **artikel 3.2.18 tot en met 3.2.20** en **artikel 3.2.21, tweede lid ;**

2° artikel 38 tot en met 40 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting.

BOEK 4. MAATREGELEN BETREFFENDE BETAALBAAR WONEN

TITEL 1. VERWEZENLIJKING VAN EEN SOCIAAL WOONAANBOD

Hoofdstuk 1. Percentsgewijze omschrijving

Afdeling 1. Nulmeting

Art. 4.1.1. De Vlaamse Regering gelast periodiek een nulmeting op het vlak van het bestaande sociaal woonaanbod.

Een nulmeting wordt georganiseerd bij elke inwerkingtreding van :

1° hetzij een nieuw definitief vastgesteld ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, als vermeld in artikel 22, §1, eerste lid, van het decreet ruimtelijke ordening ;
2° hetzij een geheel herzien ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, als vermeld in artikel 22, §2, van het decreet ruimtelijke ordening.

De Vlaamse Regering kan nadere materiële, methodologische en procedurele regelen voor de nulmeting bepalen.

Afdeling 2. Bindend sociaal objectief

Art. 4.1.2. §1. De Vlaamse Regering stelt een beoordelingskader vast met daarin de methodologie, de procedure en de procentuele marges voor de vaststelling, door elke gemeenteraad, van een bindend sociaal objectief en van sociale deelobjectieven.

Een bindend sociaal objectief is een percentsgewijze en bindende omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen de tijdshorizon van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt.

Sociale deelobjectieven zijn streefpercentages die worden afgeleid uit het bindend sociaal objectief en betrekking hebben op de verwezenlijking van sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en sociale kavels afzonderlijk.

§2. De Vlaamse Regering beoogt bij de opmaak van het beoordelingskader een evenwichtige spreiding en een gevarieerd aanbod van sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en sociale kavels over het geheel van het grondgebied van het Vlaamse Gewest.

Binnen het in het eerste lid vermelde gevarieerd aanbod, en voor de periode 2009-2020, geldt het in artikel 22bis, §1, van de Vlaamse Wooncode vermelde objectief als doelstelling op het vlak van de verwezenlijking van sociale huurwoningen.

§3. Het beoordelingskader waakt er over dat de gemeenteraden bij de vaststelling van een bindend sociaal objectief en van sociale deelobjectieven ten minste volgende aandachtspunten in rekening brengen :

1° het bestaande sociaal woonaanbod ;
2° sociale contextfactoren ;
3° de bestaande en de geplande ruimtelijke structuur ;
4° demografische gegevens.

Art. 4.1.3. §1. Een provincieraad kan het gewestelijke beoordelingskader vervangen door een provinciaal beoordelingskader.

De bepalingen van een provinciaal beoordelingskader hebben nooit voor gevolg dat :

1° de in het gewestelijke beoordelingskader opgenomen waarborgen voor de uitbouw van het sociaal woonaanbod teniet worden gedaan of beperkt worden ;
2° de provinciale marges voor de vaststelling van het bindend sociaal objectief onder het niveau dalen van de gewestelijke procentuele marges.

§2. Een provinciaal beoordelingskader is slechts uitvoerbaar na goedkeuring ervan door de Vlaamse Regering.

Indien de Vlaamse Regering vaststelt dat een provinciaal beoordelingskader kennelijk meerkosten genereert ten opzichte van het krachtens artikel 22 van de Vlaamse Wooncode vastgestelde investeringsprogramma, kan zij de goedkeuring ervan afhankelijk maken van het sluiten van een voorafgaand protocolakkoord tussen het Vlaamse Gewest en de betrokken provincie omtrent de gezamenlijke financiële inspanningen ter dekking van de gegenereerde meerkosten.

De Vlaamse Regering kan nadere materiële, methodologische en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van deze paragraaf.

Art. 4.1.4. §1. Elke gemeenteraad stelt het bindend sociaal objectief en de sociale deelobjectieven vast, met inachtneming van het gewestelijke beoordelingskader of, in voorkomend geval, het provinciale beoordelingskader.

De gemeenteraad kan specifieke percentages vaststellen per district of per deelgemeente.

§2. Het bindend sociaal objectief en de sociale deelobjectieven worden vastgesteld op grond van besprekingen in de schoot van het lokaal woonoverleg, als vermeld in artikel 28, §2, van de Vlaamse Wooncode.

§3. Indien de gemeenteraad nalaat het bindend sociaal objectief en de sociale deelobjectieven tijdig en in overeenstemming met het gewestelijke, respectievelijk provinciale beoordelingskader vast te stellen, maakt de Vlaamse Regering, respectievelijk de deputatie gebruik van het in artikel 261 van het Gemeentedecreet geregelde dwangtoezicht.

Hoofdstuk 2. Normen

Afdeling 1. Per gemeente

Art. 4.1.5. Telkens overeenkomstig **artikel 4.1.1, tweede lid**, een nulmeting moet worden georganiseerd, berekent elke gemeente, voor haar grondgebied, de gezamenlijke oppervlakte van de onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen en Vlaamse semipublieke rechtspersonen, met uitzondering van :

1° de gronden die voldoen aan één of meer van de bijzondere karakteristieken als vermeld in **artikel 2.2.6, tweede lid, 2° ;**
2° de gronden die eigendom zijn van sociale woonorganisaties.

Door middel van haar regiefunctie, als vermeld in artikel 28 van de Vlaamse Wooncode, waakt de gemeente er over dat de diverse Vlaamse besturen en Vlaamse semipublieke rechtspersonen geconcerteerde acties ondernemen opdat, binnen de tijdshorizon van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, ten minste een kwart van deze gezamenlijke oppervlakte aangewend wordt voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod. De gemeenteraad neemt ter zake een actieprogramma aan, dat desgevallend geïncorporeerd wordt in de gemeentelijke grond- en pandenbeleidsplanning.

Afdeling 2. Per bouw- of verkavelingsproject

Onderafdeling 1. Gewestelijke normen

Art. 4.1.6. §1. De Vlaamse Regering stelt een Verordening Sociaal Wonen vast met betrekking tot de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod :

1° in de schoot van verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten ;
2° in de schoot van groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden ;
3° in het geval van de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden.

De Vlaamse Regering omschrijft alleszins :

1° objectieven betreffende het sociaal woonaanbod dat binnen een bepaalde referentieperiode over het geheel van de verkavelingsprojecten, groepswoningbouwprojecten en appartementsbouw binnen een gemeente verwezenlijkt moet worden ;
2° de marges waarbinnen elke gemeenteraad verhoudingsgewijs de omvang bepaalt van het sociaal woonaanbod dat in de schoot van diverse categorieën verkavelingsprojecten, groepswoningbouwprojecten en appartementsbouw moet worden verwezenlijkt, in het bijzonder door middel van :
   a) het in **artikel 4.1.10** vermelde gemeentelijke optreden,
   b) de in **artikel 4.1.11** vermelde realiseringsovereenkomsten Sociaal Woonaanbod ;
3° het afwegingskader op grond waarvan een in 2° vermelde gemeenteraadsbeslissing genomen wordt ;
4° de regelen op grond waarvan een in 2° vermelde gemeenteraadsbeslissing onderscheiden percentages kan vastleggen voor de verwezenlijking van sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en sociale kavels ;
5° de motieven op grond waarvan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een vergunning afwijkingen kan toestaan op de overeenkomstig 2° en 4° bepaalde normen, zoals ondermeer de omvang, de vorm, de ligging of de inplanting van de verkaveling of het bouwproject, het in de omgeving reeds bestaande sociaal woonaanbod.

§2. De Verordening Sociaal Wonen gaat te allen tijde voor op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften.

Zij is echter niet van toepassing in plangebieden waarin krachtens **artikel 4.1.7 of 4.1.8** vastgestelde procentuele objectieven en voorschriften gelden.

§3. De in de Verordening Sociaal Wonen opgenomen gemeentelijke verplichtingen houden op uitwerking te hebben in die gemeenten waar het in **artikel 4.1.2, §1, tweede lid**, vermelde bindend sociaal objectief is bereikt. De op grond van §1, tweede lid, 2°, genomen gemeenteraadsbeslissing blijft in dat geval evenwel van kracht, behoudens indien de gemeenteraad anders beslist.

Onderafdeling 2. Normen in plangebieden

Art. 4.1.7. Ruimtelijke uitvoeringsplannen die een bestemmingswijziging naar woongebied doorvoeren, kunnen eigenstandig procentuele objectieven en voorschriften vaststellen met betrekking tot de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod in de schoot van de in **artikel 4.1.6, §1, eerste lid,** vermelde verkavelingen, groepswoningbouw en appartementsbouw, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt vastgesteld door de Vlaamse Regering, of betreft een omzetting van :
a) woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied,
b) een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw", "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" valt ;

2° het door middel van het ruimtelijk uitvoeringsplan gecreëerde woongebied heeft een oppervlakte van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen ;

3° het minimumobjectief betreft hetzij veertig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen, hetzij twintig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen, behoudens indien de overheid die het plan vaststelt, op gemotiveerde wijze van deze vereisten afwijkt.

De motivering als vermeld in het eerste lid, 2°, houdt rekening met het bestaande en geplande sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het nieuwe woongebied.

Art. 4.1.8. In gemeenten waar het in **artikel 4.1.2, §1, tweede lid,** vermelde bindend sociaal objectief nog niet is verwezenlijkt, leggen de ruimtelijke uitvoeringsplannen die woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied omzetten naar woongebied, steeds procentuele objectieven op overeenkomstig de in **artikel 4.1.7** vermelde beginselen.

Afdeling 3. Bepaling, aan alle normen gemeen

Art. 4.1.9. Dit hoofdstuk doet geen afbreuk aan strengere normen die bij of krachtens dit decreet of de Vlaamse Wooncode worden opgelegd aan Vlaamse besturen, Vlaamse semipublieke rechtspersonen en sociale woonorganisaties.

Art. 4.1.10. Een gemeente kan in uitvoering van een bij of krachtens dit hoofdstuk bepaalde norm eigenstandig, op eigen gronden, een sociaal woonaanbod verwezenlijken onder de voorwaarden die gelden in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Hoofdstuk 3. Realiseringsovereenkomsten Sociaal Woonaanbod

Afdeling 1. Beginselen

Art. 4.1.11. §1. Indien een verkavelingsproject of een bouwproject onderworpen is aan een norm als bepaald krachtens hoofdstuk 2, afdeling 2, maakt het vergunningverlenende bestuursorgaan de afgifte van de verkavelingsvergunning, respectievelijk de stedenbouwkundige vergunning afhankelijk van een voorafgaande realiseringsovereenkomst tussen de gemeente en de bouwheer of verkavelaar. De in **artikel 4.1.15, eerste lid,** vermelde administratieovereenkomst wordt als bijlage aan de realiseringsovereenkomst Sociaal Woonaanbod toegevoegd.

Het eerste lid geldt niet indien de bouwheer of verkavelaar een sociale woonorganisatie is, of een openbaar bestuur als vermeld in artikel 60 van de Vlaamse Wooncode.

§2. In een realiseringsovereenkomst Sociaal Woonaanbod verbindt de bouwheer of verkavelaar zich er toe om :

1° het vooropgestelde sociaal woonaanbod te verwezenlijken, onder beide hiernavolgende voorwaarden :
   a) het sociaal woonaanbod beantwoordt aan de reglementaire normen die gelden in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappijen,
   b) de voorlopige oplevering geschiedt binnen de vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg of, indien de vergunning uitdrukkelijk melding maakt van verschillende fasen van het verkavelingsproject of het bouwproject, binnen de vijf jaar na de aanvang van de vergunningsfase waarin het sociaal woonaanbod moet worden verwezenlijkt ;

2° de in **artikel 4.1.14** vermelde overdracht, respectievelijk de in **artikel 4.1.15** vermelde indeplaatsstelling, te realiseren binnen een termijn van zes maanden na de voorlopige oplevering ;

3° het toezicht in de zin van artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode te aanvaarden, met dien verstande dat dit toezicht uitgeoefend wordt op :
   a) de naleving van de in 1° en 2° vermelde verbintenissen,
   b) de naleving van de voorwaarden verbonden aan de betoelaging als vermeld in **artikel 4.1.16**,
   c) de naleving van de beginselen van behoorlijk bestuur bij de uitvoering van de realiseringsovereenkomst ;

4° de uitvoering van de in 1° vermelde verbintenis te garanderen door middel van de storting van een afdoende financiële waarborg of een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg, telkenmale onder de voorwaarden als bepaald door de Vlaamse Regering.

§3. Een vergunning waaraan een realiseringsovereenkomst Sociaal Woonaanbod werd verbonden, kan slechts worden overgedragen, indien de overnemer de realiseringsovereenkomst Sociaal Woonaanbod onderschrijft.

Afdeling 2. Verwezenlijking en aanbieding van het vooropgestelde sociaal woonaanbod

Art. 4.1.12. De bouwheer of verkavelaar treedt bij de uitvoering van de realiseringsovereenkomst Sociaal Woonaanbod op als functionele openbare dienst.

Art. 4.1.13. §1. De op grond van de realiseringsovereenkomst Sociaal Woonaanbod verwezenlijkte en aangeboden woningen en kavels worden slechts als sociaal woonaanbod beschouwd indien de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen erkent dat alle in **artikel 4.1.11, §2,** vermelde verbintenissen zijn nageleefd. Deze erkenning wordt vastgelegd in een attest.

Vanaf de uitreiking van het attest worden de woningen of kavels geacht te zijn verwezenlijkt en aangeboden door een sociale huisvestingsmaatschappij, zowel voor de toepassing van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, als voor de toepassing van de regelgeving inzake de belasting over de toegevoegde waarde, telkens wanneer deze refereert aan de conform gewestelijke regelgeving erkende sociale huisvestingsmaatschappijen.

§2. De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen betreffende de methodologie, de fasering en de procedure van de in §1 vermelde erkenning. Zij bepaalt de vorm van het in §1 vermelde attest.

Art. 4.1.14. §1. Geattesteerde sociale huurwoningen worden door de bouwheer of verkavelaar overgedragen overeenkomstig volgend cascadesysteem :

1° aan een sociale huisvestingsmaatschappij die die binnen de gemeente projecten heeft verwezenlijkt, of waarvan de gemeente aandeelhouder is ;
2° aan een sociale woonorganisatie met uitzondering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, indien de in 1° vermelde maatschappij niet bereid is om de verwezenlijkte sociale huurwoningen over te nemen, of bij gebrek aan een maatschappij in de zin van 1° ;
3° aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, indien geen sociale woonorganisatie bereid wordt gevonden om de verwezenlijkte sociale huurwoningen over te nemen.

De verkoopprijs is ten hoogste gelijk aan de subsidiabele prijsplafonds die worden bepaald in de reglementering betreffende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen, zoals bepaald krachtens artikel 38 van de Vlaamse Wooncode.

§2. De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van §1, eerste lid, in het bijzonder wat betreft :

1° de termijnen waarbinnen sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale woonorganisaties blijk kunnen geven van hun bereidheid om verwezenlijkte sociale huurwoningen over te nemen ;
2° de rangorde die geldt wanneer meerdere maatschappijen of organisaties bereid zijn om tot overname over te gaan.

Art. 4.1.15. Geattesteerde sociale koopwoningen en sociale kavels worden in naam en voor rekening van de bouwheer of verkavelaar aangeboden door een sociale huisvestingsmaatschappij die binnen de gemeente die binnen de gemeente projecten heeft verwezenlijkt, of waarvan de gemeente aandeelhouder is, en dit onder de door de Vlaamse Regering vastgestelde voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen. De bouwheer of verkavelaar en de sociale huisvestingsmaatschappij sluiten daartoe een administratieovereenkomst, voorafgaand aan de sluiting van de realiseringsovereenkomst Sociaal Woonaanbod.

De sociale huisvestingsmaatschappij oefent ten aanzien van de betrokken sociale koopwoningen en sociale kavels alle bij of krachtens de Vlaamse Wooncode bepaalde rechten uit, als zou zij deze zelf hebben verwezenlijkt.

Afdeling 3. Infrastructuursubsidie

Art. 4.1.16. §1. De verwezenlijking van sociale koopwoningen en sociale kavels in uitvoering van een realiseringsovereenkomst Sociaal Woonaanbod komt onder de door de Vlaamse Regering bepaalde voorwaarden in aanmerking voor een infrastructuursubsidie, verleend krachtens artikel 64, §1 en §2, van de Vlaamse Wooncode, of krachtens artikel 80 van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, met dien verstande dat :

1° de subsidiëringsvoorwaarden gelden naar rato van het sociaal woonaanbod binnen het volledige verkavelingsproject of bouwproject ;
2° de op basis van de infrastructuursubsidie uitgevoerde wegeniswerken beantwoorden aan de normen die worden gesteld in het door de Vlaamse overheid gehanteerde standaardbestek voor wegenbouw.

De bouwheer of verkavelaar hanteert gescheiden boekhoudingen voor, enerzijds, betoelaagde activiteiten, en, anderzijds, niet-betoelaagde activiteiten.

§2. De verplichtingen die voortvloeien uit een realiseringsovereenkomst Sociaal Woonaanbod, evenals de daaraan verbonden termijnen, worden geschorst, indien een aanvraag voor een infrastructuursubsidie blijkens een schrijven van de bevoegde administratie voldoet aan de door de Vlaamse Regering bepaalde erkenningsvoorwaarden, en de eerste subsidietranche niet is gestort binnen een jaar na de verzending van voormeld schrijven.

De schorsingstermijn bedraagt één jaar en vangt aan vanaf het verstrijken van de in het eerste lid vermelde termijn. Indien gedurende de schorsingstermijn van één jaar opnieuw geen subsidietranche gestort wordt, wordt deze telkens met één jaar verlengd, totdat daadwerkelijk tot betaling wordt overgegaan.

Afdeling 4. Woningdichtheden

Art. 4.1.17. In het sociaal gedeelte van een verkavelingsproject of een bouwproject dat onderworpen is aan een norm als bepaald krachtens hoofdstuk 2, afdeling 2, zijn te allen tijde volgende woningdichtheden toegelaten :

1° ten hoogste 35 woningen per hectare, in stedelijke gebieden ;
2° ten hoogste 25 woningen per hectare, in het buitengebied.

Afdeling 5. Uitzonderingsgevallen

Art. 4.1.18. Een realiseringsovereenkomst Sociaal Wonen kan stipuleren dat het vooropgestelde sociaal woonaanbod verwezenlijkt wordt op andere terreinen dan deze die gelegen zijn binnen de verkaveling of het bouwproject, op voorwaarde dat deze andere terreinen gelegen zijn binnen dezelfde gemeente, en voor zover zulks verenigbaar is met het door de gemeente gevoerde ruimtelijke beleid.

Art. 4.1.19. De volgens **artikel 4.1.11, §1**, vereiste sluiting van een realiseringsovereenkomst vervalt indien de aanvrager van de vergunning de voor het vooropgestelde sociaal woonaanbod vereiste gronden heeft verkocht aan een sociale woonorganisatie. De verkoopovereenkomst mag zijn gesloten onder de opschortende of ontbindende voorwaarde dat de vergunning zal worden afgeleverd. De verkoopprijs wordt geraamd door een ontvanger van registratie en domeinen of een commissaris van het comité tot aankoop.

De verkochte gronden worden ingezet ten bate van het gemeentelijk sociaal woonbeleid.

Art. 4.1.20. §1. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan er mee instemmen dat het sluiten van een realiseringsovereenkomst vervangen wordt door de storting van een financiële bijdrage aan de betrokken gemeente, indien de aanvrager van de vergunning aantoont dat de overige mogelijkheden tot het creëren van een sociaal woonaanbod niet kunnen worden benut.

De in het eerste lid vermelde mogelijkheid geldt niet in een (voormalig) woonuitbreidings- of woonreservegebied.

§2. De Vlaamse Regering bepaalt de wijze waarop de in §1, eerste lid, vermelde bijdrage wordt berekend. De bijdrage wordt ingezet ten bate van het gemeentelijk sociaal woonbeleid.

TITEL 2. VERWEZENLIJKING VAN EEN BESCHEIDEN WOONAANBOD

Hoofdstuk 1. Normen

Afdeling 1. Gewestelijke normen

Art. 4.2.1. §1. De Vlaamse Regering kan een Verordening Bescheiden Wonen vaststellen met betrekking tot de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod in de schoot van verkavelingsprojecten en bouwprojecten.

Een Verordening Bescheiden Wonen omschrijft alleszins :

1° de categorieën verkavelingsprojecten en bouwprojecten die aan de Verordening Bescheiden Wonen onderworpen zijn, rekening houdend met de grootte van het terrein, het aantal loten bestemd voor woningbouw of het aantal te verwezenlijken woongelegenheden ;
2° de omvang van het in de schoot van diverse categorieën verkavelingsprojecten of bouwprojecten te verwezenlijken bescheiden woonaanbod ;
3° de motieven op grond waarvan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning afwijkingen kan toestaan op de overeenkomstig 2° bepaalde normen, zoals ondermeer de omvang, de vorm, de ligging of de inplanting van de verkaveling of het bouwproject, of het in de omgeving reeds bestaande bescheiden of sociaal woonaanbod.

§2. Een Verordening Bescheiden Wonen gaat voor op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften.

Zij is echter niet van toepassing in plangebieden waarin krachtens **artikel 4.2.2** vastgestelde procentuele objectieven en voorschriften gelden.

Afdeling 2. Normen in plangebieden

Art. 4.2.2. Ruimtelijke uitvoeringsplannen kunnen eigenstandig procentuele objectieven en voorschriften vaststellen met betrekking tot de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod in de schoot van verkavelingsprojecten en bouwprojecten.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen die krachtens **artikel 4.1.7** of **4.1.8** een minimumobjectief van 20 procent vaststellen, schrijven wat betreft het bescheiden woonaanbod een procentueel objectief van ten minste 20 procent voor. Van deze bepaling kan slechts gemotiveerd worden afgeweken. Dergelijke motivering houdt rekening met het bestaande en geplande bescheiden en sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het geordende woongebied.

Hoofdstuk 2. Realiseringsovereenkomsten Bescheiden Woonaanbod

Art. 4.2.3. §1. Indien een bouw- of verkavelingsproject onderworpen is aan een norm als bepaald krachtens hoofdstuk 1, maakt het vergunningverlenende bestuursorgaan de afgifte van de verkavelingsvergunning, respectievelijk de stedenbouwkundige vergunning afhankelijk van een voorafgaande realiseringsovereenkomst Bescheiden Woonaanbod tussen de gemeente en de bouwheer of verkavelaar.

Het eerste lid geldt niet indien de bouwheer of de verkavelaar een sociale woonorganisatie is, of een openbaar bestuur als vermeld in artikel 60 van de Vlaamse Wooncode.

§2. In de realiseringsovereenkomst Bescheiden Woonaanbod biedt de bouwheer of verkavelaar garanties aangaande de verwezenlijking van het door het bestuursorgaan vooropgestelde bescheiden woonaanbod, binnen een termijn van acht jaar na de afgifte van de vergunning. Indien de vergunning uitdrukkelijk melding maakt van verschillende fasen van het bouw- of verkavelingsproject, gaat deze termijn van acht jaar gefaseerd in, telkens na de aanvang van de betrokken fase.

§3. De realiseringsovereenkomst omvat een aankoopoptie ten bate van een van volgende medeondertekenaars : de gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een vereniging als vermeld in artikel 118 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn of een sociale woonorganisatie. Op grond van die aankoopoptie stemt de verkavelaar toe in de verkoop, aan de beneficiaris van de optie, van de op het verkavelings- of bouwplan voor een bescheiden woonaanbod aangewezen gronden.

De beneficiaris kan de optie slechts lichten indien het vooropgestelde bescheiden woonaanbod niet binnen de in §2 vermelde termijn is gerealiseerd.

Indien de aankoopoptie wordt gelicht, betaalt de beneficiaris voor de betrokken kavels de venale waarde ten tijde van de afgifte van de verkavelingsvergunning, zoals geraamd door een ontvanger van registratie en domeinen of een commissaris van het comité tot aankoop.

De op grond van de aankoopoptie verkochte gronden worden ingezet ten bate van het gemeentelijk woonbeleid.

§4. Een vergunning waaraan een realiseringsovereenkomst Bescheiden Woonaanbod werd verbonden, kan slechts worden overgedragen, indien de overnemer de realiseringsovereenkomst onderschrijft.

Art. 4.2.4. In het bescheiden gedeelte van een verkavelingsproject of een bouwproject dat onderworpen is aan een norm als bepaald krachtens hoofdstuk 1, zijn te allen tijde volgende woningdichtheden toegelaten :

1° ten hoogste 35 woningen per hectare, in stedelijke gebieden ;
2° ten hoogste 25 woningen per hectare, in het buitengebied.

Art. 4.2.5. De volgens **artikel 4.2.3, §1**, vereiste sluiting van een realiseringsovereenkomst Bescheiden Woonaanbod vervalt indien de aanvrager van de vergunning de voor het vooropgestelde bescheiden woonaanbod vereiste gronden in het kader van de aanvraag heeft verkocht aan een openbaar bestuur, als vermeld in **artikel 4.2.3, §3, eerste lid**, of aan een sociale woonorganisatie, desgevallend onder de opschortende of ontbindende voorwaarde dat de vergunning zal worden afgeleverd. De verkoopprijs wordt geraamd door een ontvanger van registratie en domeinen of een commissaris van het comité tot aankoop.

De verkochte gronden worden ingezet ten bate van het gemeentelijk woonbeleid.

Hoofdstuk 3. Indicatieve streefprijzen

Art. 4.2.6. De Vlaamse Regering stelt indicatieve streefprijzen op voor de verkoop of verhuur van woningen en de verkoop van kavels die deel uitmaken van het bescheiden woonaanbod.

De indicatieve streefprijzen worden vastgesteld na een marktconsultatie naar aanleiding van de op- en uitbouw van de in **artikel 4.3.1** vermelde Kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen.

Zij houden in het bijzonder rekening met de typologie, de kwaliteit, de oppervlakte of het volume, en de locatie van de woningen of kavels.

TITEL 3. KRUISPUNTDATABANK BETAALBAAR WONEN

Art. 4.3.1. De Vlaamse Regering gunt aan een instelling of een organisatie de opbouw en het beheer van een kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen. Deze databank omvat voor het volledige grondgebied van het Vlaamse Gewest gegevens aangaande :

1° het woonaanbod, in het bijzonder het sociaal en bescheiden woonaanbod ;
2° bijzondere woonvormen, in het bijzonder woonvormen die verbonden zijn met sociale of welzijnsvoorzieningen of kaderen binnen zorgprojecten ;
3° grondprijzen ;
4° woningprijzen ;
5° huurprijzen, rekening houdend met artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek ;
6° de indicatieve streefprijzen, als vermeld in **artikel 4.2.6**.

De Vlaamse Regering bepaalt de minimale specificaties waaraan de kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen moet voldoen. Zij kan de wijze bepalen waarop de kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen technisch en inhoudelijk afgestemd wordt op bestaande gewestelijke databanken waarin woongerelateerde gegevens zijn opgenomen.

Art. 4.3.2. De opbouw van de kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen wordt aangestuurd door een stuurgroep, samengesteld, telkens voor één derde, uit vertegenwoordigers van de Vlaamse Regering, van sociale woonorganisaties als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 26°, van de Vlaamse Wooncode, en van private woonactoren.

De databank wordt slechts operationeel indien de architectuur en de inhoudelijke opbouw ervan gevalideerd zijn door de stuurgroep.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regelen voor de samenstelling van de stuurgroep.

Art. 4.3.3. De kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen wordt na oplevering ervan eigendom van het Vlaamse Gewest.

De Vlaamse Regering sluit met de beherende instelling of organisatie een concessieovereenkomst, waarin ten minste volgende elementen zijn opgenomen :

1° garanties omtrent de raadpleegbaarheid van de databank in elke gemeente ;
2° de vergoedingen die de beherende instelling of organisatie voor het gebruik van de databank kan vragen.

BOEK 5. KAPITAALSCHADE TEN GEVOLGE VAN ASPECTEN VAN HET GRONDBELEID

TITEL 1. KAPITAALSCHADECOMMISSIES

Art. 5.1.1. §1. De Vlaamse Regering richt vijf kapitaalschadecommissies in, en wijst aan elke kapitaalschadecommissie een provinciaal werkingsgebied toe.

§2. Elke kapitaalschadecommissie is voor het grondgebied van de haar toegewezen provincie belast met de opmaak van een kapitaalschaderapport aangaande ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg die aanleiding kunnen geven tot de in titel 2 vermelde kapitaalschade.

De kapitaalschaderapporten omvatten alle nuttige gegevens voor de berekening van de in titel 2 vermelde compensaties. De Vlaamse Regering kan de verplichte inhoud van de kapitaalschaderapporten nader omschrijven en marges en richtsnoeren bepalen voor de berekening en raming van grondwaarden en waardeverminderingen in de kapitaalschaderapporten.

De kapitaalschaderapporten worden opgemaakt zodra de overheid kennis heeft van de resultaten van het openbaar onderzoek met betrekking tot het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg.

§3. De kapitaalschadecommissies worden alle voorgezeten door dezelfde persoon.

De kapitaalschadecommissies bestaan benevens de voorzitter uit vier deskundigen. Twee deskundigen worden aangewezen op voordracht van de Vlaamse Landmaatschappij. De twee overige deskundigen worden aangewezen op voordracht van, respectievelijk, de gewestelijke administratie belast met de uitvoering van het beleid inzake landbouw en visserij en de gewestelijke administratie belast met de uitvoering van het beleid inzake natuurbehoud en de vrijwaring van het natuurlijk milieu en van het milieubeleid.

Voor elk commissielid wordt een plaatsvervanger aangeduid.

§4. De leden van de kapitaalschadecommissies hebben voor de uitoefening van hun werkzaamheden inzage in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem.

Zij delen de daarin opgenomen gegevens niet mee aan anderen dan diegenen die gerechtigd zijn er kennis van te nemen.

§5. Elke kapitaalschadecommissie kan in het kader van haar opdracht een beroep doen op deskundigen om de adviezen in te winnen die zij nuttig acht.

§6. De Vlaamse Regering stelt op voorstel van de Vlaamse Landmaatschappij een deontologische code vast voor de leden van de kapitaalschadecommissies. Deze code omvat het geheel van beginselen, gedragsregels, richtlijnen en principes, die de leden van de kapitaalschadecommissies tot leidraad dienen bij de uitoefening van hun mandaat.

§7. De Vlaamse Landmaatschappij verzorgt het secretariaat van de kapitaalschadecommissies.

§8. De kosten verbonden aan de werkzaamheden van de kapitaalschadecommissies en het secretariaat komen ten laste van de begroting van de Vlaamse Landmaatschappij, onder de voorwaarden als omschreven in de beheersovereenkomst met de Vlaamse Regering.

TITEL 2. BESTEMMINGSWIJZIGINGSCOMPENSATIE

Hoofdstuk 1. Begrip

Art. 5.2.1. Een bestemmingswijzigingscompensatie is een gewestelijke, perceelsgebonden, financiële en subsidiaire compensatie voor de kapitaalschade [van ten minste (…) per halve hectare,] ten gevolge van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg dat een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt, omzet naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "natuur", "bos" of "overig groen" valt.

Hoofdstuk 2. Gewestelijk

Art. 5.2.2. Het Vlaamse Gewest voorziet jaarlijks in een bijzondere dotatie aan de Vlaamse Landmaatschappij voor de bekostiging van de bestemmingswijzigingscompensaties.

Art. 5.2.3. De Vlaamse Landmaatschappij is belast met de behandeling van aanvragen voor een bestemmingswijzigingscompensatie en met de vereffening van de bedragen verbonden aan de beslissingen houdende de toekenning van een bestemmingswijzigingscompensatie.

Hoofdstuk 3. Perceelsgebonden

Art. 5.2.4. Een bestemmingswijzigingscompensatie wordt toegekend per perceel dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden :

1° het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare ;
2° het perceel is in het kalenderjaar voorafgaand aan het jaar waarin het ruimtelijk uitvoeringsplan of het plan van aanleg definitief wordt vastgesteld of aangenomen, geregistreerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem.

Hoofdstuk 4. Financieel

Art. 5.2.5. Een bestemmingswijzigingscompensatie bedraagt [tachtig procent] van de waardevermindering, die op basis van het kapitaalschaderapport berekend wordt door de gemiddelde venale waarde van het perceel te vermenigvuldigen met een waardeverminderingscoëfficiënt.

Hoofdstuk 5. Subsidiair

Art. 5.2.6. Een planschadevergoeding, als vermeld in het decreet ruimtelijke ordening, kan niet worden verleend ten aanzien van percelen die in aanmerking komen voor bestemmingswijzigingscompensatie.

Art. 5.2.7. De behandeling van een aanvraag voor bestemmingswijzigingscompensatie wordt opgeschort indien het perceel het voorwerp uitmaakt van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan. De opschorting geldt voor een termijn van vijf jaar, tenzij de Vlaamse Landmaatschappij eerder kennis zou krijgen van de herroeping of het verval van het onteigeningsplan.

Indien het onteigeningsplan na de periode van opschorting alsnog wordt uitgevoerd, wordt het bedrag van de bestemmingswijzigingscompensatie in mindering gebracht van de onteigeningsvergoeding.

Art. 5.2.8. Onverminderd **artikel 5.2.7** geldt dat, indien de door een bestemmingswijzigingscompensatie reeds gedekte waardevermindering gecompenseerd wordt door middel van de toepassing van een publiekrechtelijk instrument van het grond- en pandenbeleid, lopende betalingen worden stopgezet en reeds betaalde tranches teruggevorderd worden.

Art. 5.2.9. Indien in een periode van vijf jaar voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of het plan van aanleg verwervingssubsidies verkregen zijn, wordt het bedrag van deze subsidies in mindering gebracht van de bestemmingswijzigingscompensatie.

Art. 5.2.10. De Vlaamse Grondenbank kan naar aanleiding van een aanvraag voor een bestemmingswijzigingscompensatie een aanbod doet tot ruil van een gelijkwaardige grond.

Indien de naakte eigenaar van het getroffen perceel, die dit perceel niet effectief gebruikt, dat aanbod weigert, vervallen zijn aanspraken op een bestemmingswijzigingscompensatie.

In elk ander geval leidt de weigering van het aanbod niet tot het verval van de aanspraken op een bestemmingswijzigingscompensatie.

Hoofdstuk 6. Kapitaalschade

Art. 5.2.11. Een bestemmingswijzigingscompensatie kan slechts worden aangevraagd door de persoon die op het ogenblik van de inwerkingtreding van de bestemmingswijziging titularis is van ten minste het naakte eigendomsrecht op het perceel, of aan de persoon waarin dit eigendomsrecht of naakt eigendomsrecht kosteloos of ingevolge erfopvolging of testament wordt overgedragen.

Een bestemmingswijzigingscompensatie kan evenwel niet worden aangevraagd door het Vlaamse Gewest en de diensten, instellingen, besturen en vennootschappen als vermeld in artikel 19, §2, tweede, derde en vierde lid, van het decreet ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 7. Procedure

Art. 5.2.12. Aanvragen voor een kapitaalschadecompensatie worden bij de Vlaamse Landmaatschappij ingediend binnen een door de Vlaamse Regering bepaalde vervaltermijn.

Art. 5.2.13. De Vlaamse Landmaatschappij stelt de aanvrager per beveiligde zending in kennis van haar ontwerpbeslissing. De aanvrager kan bezwaren omtrent deze ontwerpbeslissing formuleren binnen een door de Vlaamse Regering te bepalen vervaltermijn.

Indien geen tijdig bezwaar is ingediend, stelt de Vlaamse Landmaatschappij de ontwerpbeslissing onmiddellijk definitief vast. Zij stelt de aanvrager daarvan per beveiligde zending in kennis.

In het geval van een tijdig ingediend bezwaar stelt de Vlaamse Landmaatschappij een onderzoek in naar de gegrondheid van de zienswijzen van de aanvrager. In zoverre het bezwaar betrekking heeft op het kapitaalschaderapport van de kapitaalschadecommissie, kan zij de kapitaalschadecommissie horen, haar bevelen een aanvullend onderzoek te verrichten en haar desgevallend opdragen het kapitaalschaderapport dienovereenkomstig aan te passen. De Vlaamse Landmaatschappij neemt na de behandeling van het bezwaar een definitieve beslissing en stelt de aanvrager daarvan per beveiligde zending in kennis.

Art. 5.2.14. De Vlaamse Regering kan nadere materiële, methodologische en procedurele regelen bepalen betreffende :

1° de wijze van aanvraag van een kapitaalschadecompensatie ;
2° de wijze van behandeling van de aanvraag en eventuele bezwaren door de Vlaamse Landmaatschappij ;
3° de wijze van uitbetaling van de kapitaalschadecompensatie en de uitbetalingstermijnen.

TITEL 3. COMPENSATIE INGEVOLGE BESCHERMINGSVOORSCHRIFTEN

Art. 5.3.1. Een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften is een gewestelijke, perceelsgebonden, financiële en subsidiaire compensatie voor de kapitaalschade ten gevolge van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg dat op een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “landbouw” valt, een overdruk aanbrengt die meer beperkingen op het vlak van de economische aanwending van de grond oplegt dan redelijkerwijs in het algemeen belang en ter vrijwaring van de basismilieukwaliteit geduld moet worden.

De compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften wordt slechts toegekend, indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° de aangebrachte overdruk betreft een nieuwe overdruk die nieuwe beschermingsvoorschriften betreffende inrichting en beheer oplegt ;
2° de aangebrachte overdruk betreft de overdruk “ecologisch belang”, “ecologische waarde”, “overstromingsgebied”, “reservaat” of “valleigebied”, of een gelijksoortige, door de Vlaamse Regering aangewezen, overdruk ;
3° de nieuwe beschermingsvoorschriften betreffende inrichting en beheer veroorzaken blijkens het kapitaalschaderapport een waardevermindering van [ten minste (…) per halve hectare].

Art. 5.3.2. Het Vlaamse Gewest voorziet jaarlijks in een bijzondere dotatie aan de Vlaamse Landmaatschappij voor de bekostiging van de uitzonderlijke compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften.

De Vlaamse Landmaatschappij is belast met de behandeling van aanvragen voor een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften en met de vereffening van de bedragen verbonden aan de beslissingen houdende de toekenning van een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften.

Art. 5.3.3. De voorwaarden en procedureregelen van **artikel 5.2.4 tot en met 5.2.14** zijn van overeenkomstige toepassing.

BOEK 6. SLOTBEPALINGEN

TITEL 1. EVALUATIE

Art. 6.1.1. De Vlaamse Regering onderwerpt dit decreet aan een wetenschappelijke evaluatie, overeenkomstig een vooraf vastgestelde methodologie.

De evaluatie gaat in het bijzonder de doelmatigheid na van de in **artikel 3.2.7** vermelde tariefregeling en van de borging van het sociaal en bescheiden woonaanbod.

De conclusies van de evaluatie worden vastgelegd in een rapport, dat tevens beleidsaanbevelingen aangaande mogelijke nieuwe of aangepaste instrumenten voor de realisatie van een bescheiden woonaanbod omvat.

Het rapport wordt in 2014 aan het Vlaams Parlement bezorgd.

TITEL 2. WIJZIGINGSBEPALINGEN

Hoofdstuk 1. Wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten

Art. 6.2.1. In het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt een artikel 46ter ingevoegd, dat luidt als volgt :

"*Art. 46ter. §1. De heffingsgrondslag ten aanzien van verkopingen, als bepaald in de artikelen 45 en 46, wordt verminderd met 30.000 euro, voor zover aan alle hiernavolgende voorwaarden is voldaan :*

1° het verkochte onroerend goed is ten hoogste vier opeenvolgende jaren opgenomen in één of meer van volgende registers, inventarissen of lijsten, gelijktijdig of consecutief :
a) het leegstandregister,
b) de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten als vermeld in artikel 3, §1, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten,
c) de lijsten van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen als vermeld in artikel 28, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 ;

2° de verkrijgers zullen het onroerend goed renoveren met het oog op de bestemming ervan tot hun hoofdverblijfplaats of tot hoofdverblijfplaats van hun huurder of koper, met dien verstande dat de bestemming tot hoofdverblijfplaats geschiedt :
a) hetzij binnen de twee jaar na de registratiedatum van de aankoop,
b) hetzij binnen de vijf jaar na de registratiedatum van de aankoop, indien het onroerend goed in een dermate slechte staat is dat het perceel door de Administratie van het kadaster, de registratie en de domeinen met een bouwgrond wordt gelijkgesteld.

Voor de toepassing van het eerste lid, 2°, wordt onder de registratiedatum van de aankoop verstaan :

1° hetzij de datum van de registratie van de koopovereenkomst, wanneer deze tijdig ter registratie aangeboden wordt ;
2° hetzij de uiterste datum voor tijdige aanbieding ter registratie, wanneer de koopovereenkomst aangeboden wordt na het verstrijken van de daarvoor bepaalde termijn.

§2. De in §1 vermelde vermindering wordt slechts verleend op voorwaarde dat de verkrijgers in of onderaan de aan de formaliteit van registratie onderworpen akte :

1° uitdrukkelijk de toepassing van dit artikel vragen ;
2° verklaren dat voldaan is aan de in §1, 1°, vermelde voorwaarde ;
3° zich ertoe verbinden om, met inachtneming van de termijnregeling als vermeld in §1, 2° :
a) het gerenoveerde goed tot hun hoofdverblijfplaats te bestemmen,
b) het gerenoveerde goed te verhuren of verkopen met het oog op de bestemming van het goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder of koper.

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

Dezelfde aanvullende rechten en boete zijn ondeelbaar verschuldigd door de verkrijgers indien geen van hen de in §2, 3°, vermelde verbintenis naleeft. Komen sommige verkrijgers die verbintenis niet na, dan worden de aanvullende rechten en de boete, waartoe zij ondeelbaar gehouden zijn, bepaald naar rato van hun wettelijk aandeel in de aankoop.

De boete is niet verschuldigd indien de niet-naleving van de in §2, 3°, vermelde verbintenis het gevolg is van een vreemde oorzaak, die de verkrijgers niet kan worden toegerekend.

§4. Het voordeel van dit artikel kan worden gecumuleerd met het abattement in de zin van artikel 46bis .".

Hoofdstuk 2. Wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992

Art. 6.2.2. In artikel 253, eerste lid, 8°, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992, toegevoegd bij decreet van 20 december 2002, worden de woorden "*renovatiewerkzaamheden in de zin van artikel 24, 4°, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996*" vervangen door de woorden "*renovatiewerkzaamheden als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 18°, van de Vlaamse Wooncode, alsmede sloopwerkzaamheden gevolgd door vervangingsbouw ;*".

Hoofdstuk 3. Wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996

Art. 6.2.3. In hoofdstuk VIII van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, worden in het opschrift van afdeling 2 de woorden "*leegstand en*" geschrapt.

Art. 6.2.4. In artikel 25, eerste lid, van hetzelfde decreet, worden de woorden "*leegstaande en/of*" geschrapt.

Art. 6.2.5. In artikel 27 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 7 mei 2004 en 23 december 2005, worden volgende wijzigingen aangebracht :

1° in §2 worden de woorden "*leegstand en*" geschrapt ;
2° in §3 wordt het woord "*leegstand*" geschrapt.

Art. 6.2.6. In artikel 28, §1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 24 december 2004, worden volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid, worden de woorden "*- leegstaande gebouwen en/of woningen*" geschrapt ;
2° in het tweede lid, worden de woorden "*, de leegstand*" geschrapt ;
3° in het vierde lid, worden de woorden "*of leegstaat*" geschrapt.

Art. 6.2.7. In artikel 34bis, §2, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 24 december 2004, worden de woorden "*leegstand en*" geschrapt.

Art. 6.2.8. In artikel 35 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 8 juli 1997, 7 mei 2004 en 24 maart 2006, worden volgende wijzigingen aangebracht :

1° in §1 worden de woorden "*- meer dan 50 procent van de totale vloeroppervlakte van het gebouw, zoals bedoeld in artikel 30, §1, na de periode van leegstand, meer dan 6 opeenvolgende maanden effectief wordt gebruikt overeenkomstig haar bestemming ;*" geschrapt ;
2° in §2 worden de woorden "*- de woning, na de periode van leegstand, meer dan 6 opeenvolgende maanden effectief wordt gebruikt overeenkomstig haar bestemming ;*" geschrapt ;
3° in §4 worden de woorden "*van het effectief gebruik en/of*", "*de eerste dag van bewoning*", en "*bewoning, effectief gebruik of*" geschrapt.

Art. 6.2.9. In artikel 36, §1, van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 7 mei 2004, genummerd bij decreet van 24 december 2004 en gewijzigd bij decreet van 23 december 2005, worden de woorden "*het bedrag van de heffing is gelijk aan het resultaat van de volgende formule voor leegstaande gebouwen en/of woningen (KI + M) x (P – 2), waarbij de heffing nooit negatief mag zijn ;*" geschrapt.

Hoofdstuk 4. Wijziging van de Vlaamse Wooncode

Art. 6.2.10. Aan artikel 2, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, wordt een punt 35° toegevoegd, dat luidt als volgt :

"35° centrumsteden : de steden Aalst, Antwerpen, Brugge, Genk, Gent, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas en Turnhout.".

Art. 6.2.11. In titel IV, hoofdstuk II, van hetzelfde decreet, wordt vóór artikel 22 een nieuwe titel ingevoegd, die luidt als volgt :

"Afdeling 1. Algemene bepalingen".

Art. 6.2.12. In artikel 22 van de Vlaamse Wooncode, vervangen bij decreet van 24 maart 2006, worden volgende wijzigingen aangebracht :

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

"Bij de planning van de investeringen wordt tevens rekening gehouden met :

*1° de resultaten van de nulmeting, als vermeld in **artikel 4.1.1** van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid en met de aanwijzingen van het gewestelijke of provinciale beoordelingskader als vermeld in **artikel 4.1.2**, respectievelijk **4.1.3** van voormeld decreet ;*
2° de bepalingen van afdeling 2°." ;

2° aan §2, tweede lid, tweede zin, wordt volgende zinsnede toegevoegd :

*", waarbij het door de gemeenten vastgestelde bindend sociaal objectief, als vermeld in **artikel 4.1.2, §1, tweede lid,** van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, in rekening gebracht wordt".*

Art. 6.2.13. Aan titel IV, hoofdstuk II, van hetzelfde decreet, wordt een afdeling 2 toegevoegd, bestaande uit artikel 22bis en 22ter, die luidt als volgt :

"Afdeling 2. Bijzondere inhaalbeweging 2009-2020

Art. 22bis. §1. In de periode 2009-2020 stelt de Vlaamse overheid als objectief de verwezenlijking van een aanbod van vijfenveertigduizend nieuwe sociale huurwoningen.

Dat aanbod wordt verwezenlijkt :

1° op initiatief van :
a) de in artikel 60, §2, van de Vlaamse Wooncode vermelde initiatiefnemers,
b) private actoren, voor zover voldaan wordt aan alle voorwaarden die worden bepaald in boek 4, titel 1, hoofdstuk 3, van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid ;
2° op grond van :
a) de reguliere investeringen voor sociale huisvesting,
b) een op grond van specifieke begrotingskredieten georganiseerde inhaalbeweging, hierna bijzondere inhaalbeweging 2009-2020 genoemd.

§2. Onverminderd de bijzondere inhaalbeweging 2009-2020 beoogt de Vlaamse Regering een evenwichtige spreiding van sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en sociale kavels over het geheel van het grondgebied van het Vlaamse Gewest.

Art. 22ter. §1. De Vlaamse Regering sluit in het kader van de bijzondere inhaalbeweging 2009-2020 sociale woonbeleidsconvenanten met :

1° gemeenten ;
2° groepen van aaneensluitende gemeenten, andere dan centrumsteden, voor zover het globale aantal inwoners binnen de groep kleiner is dan vijftigduizend, of
3° groepen van ten hoogste drie aaneensluitende gemeenten, andere dan centrumsteden, ongeacht het globale aantal inwoners binnen de groep.

Een sociaal woonbeleidsconvenant is gericht op de verdeling van de specifieke begrotingskredieten voor de bijzondere inhaalbeweging 2009-2020.

§2. In een sociaal woonbeleidsconvenant verbinden de gemeentelijke of intergemeentelijke actoren zich tot de verwezenlijking van een in het convenant gestipuleerd aantal sociale huurwoningen in de periode 2009-2020.

Dat aantal is in lijn met de normering in de zin van artikel 4.1.4 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.

§3. Ten minste de helft van het aantal sociale huurwoningen dat op grond van de specifieke begrotingskredieten voor de bijzondere inhaalbeweging 2009-2020 wordt verwezenlijkt, wordt gecreëerd door middel van sociale woonbeleidsconvenanten met :

1° gemeenten waarbinnen de verhouding "sociale huurwoningen/private huishoudens" in 2007 kleiner is dan de helft van het Vlaamse gemiddelde, of
2° in §1, eerste lid, 2° of 3°, vermelde groepen van gemeenten waarvan ten minste één gemeente in de zin van 1° deel uitmaakt.

Elke gemeente in de zin van het eerste lid, 1°, levert in uitvoering van het eerste lid een gelijkwaardige inspanning.

§4. Voorafgaand aan het sluiten van een sociaal woonbeleidsconvenant maakt de Vlaamse Regering een objectieve inschatting van de draagwijdte van de in het convenant op te nemen gemeentelijke engagementen.

De Vlaamse Regering hanteert daartoe een beoordelingskader, dat door haar vastgesteld wordt op basis van een wetenschappelijk advies dat wordt voorbereid in de schoot van de entiteit die door de Vlaamse Regering belast is met de ondersteuning van het lokale woonbeleid.

Het in het tweede lid vermelde beoordelingskader formuleert een operationeel model voor de weging en de raming van de onderlinge impact van ten minste volgende beoordelingsfactoren :

1° het aantal private huishoudens ;
2° de gemeentelijke woonbehoefte ;
3° een realistische raming van de migratiebewegingen ;
4° het bestaande en voorziene aanbod aan sociale huurwoningen ;
5° het geraamde aantal bestaande woningen waaraan hoogstens beperkte investeringen moeten worden gedaan voor ze ter beschikking kunnen worden gesteld als sociale huurwoning ;
6° het aantal woonvoorzieningen die opvang en hulp aanbieden ;
7° de bestaande en de geplande ruimtelijke structuur.

§5. Een sociaal woonbeleidsconvenant wordt eerst gesloten na overleg in de schoot van het lokaal woonoverleg, als vermeld in artikel 28, §2. Zo het convenant gesloten wordt met een groep van gemeenten, kan een intergemeentelijk overleg bestaande uit vertegenwoordigers van de diverse lokale woonoverleggen georganiseerd worden.

§6. Indien de Vlaamse Regering en gemeentelijke of intergemeentelijke actoren vóór 1 januari 2012 geen overeenstemming bereiken over een sociaal woonbeleidsconvenant, sluit de Vlaamse Regering dergelijk convenant met sociale woonorganisaties die bereid worden gevonden om op grond van de voor de bijzondere inhaalbeweging 2009-2020 beschikbare middelen sociale huurwoningen te creëren op het grondgebied van de betrokken gemeente of gemeenten.

De Vlaamse Regering waakt over de medewerking van de gemeenten aan de implementatie van de in het eerste lid vermelde convenanten met sociale woonorganisaties. Onverminderd gevallen van overmacht kan zij daartoe elk financieel mechanisme aanwenden dat in rechte is voorgeschreven ter sanctionering van de niet-uitvoering van gemeentelijke verplichtingen.".

Art. 6.2.14. Aan artikel 60, §2, 3°, van hetzelfde decreet worden de woorden "*, met dien verstande dat deze beperking niet geldt in het geval de gemeente, onder de voorwaarden die gelden in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappijen, eigenstandig en op eigen gronden sociale koopwoningen verwezenlijkt ter uitvoering van het actieprogramma, als vermeld in* ***artikel 4.1.5, tweede lid,*** *van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid en/of de normen als bepaald krachtens* ***artikel 4.1.7, 4.1.8 en/of 4.1.9*** *van voormeld decreet*" toegevoegd.

Art. 6.2.15. In artikel 85, §1, tweede lid, 1°, van hetzelfde decreet, worden tussen de woorden "*die is opgenomen*" en "*op een van de lijsten van de inventaris*" de woorden "*in het leegstandregister als vermeld in* ***artikel 2.2.10*** *van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, of*" gevoegd.

Art. 6.2.16. In artikel 90, §1, eerste lid, 1°, van hetzelfde decreet, worden de woorden "*op de lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen, bedoeld in artikel 28, §1, van het decreet op de heffing ter bestrijding van de leegstand en verkrotting*" vervangen door de woorden "*in het leegstandregister als vermeld in* ***artikel 2.2.10*** *van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid*".

Hoofdstuk 5. Wijziging van het decreet ruimtelijke ordening

Art. 6.2.17. In artikel 62 van het decreet ruimtelijke ordening, gewijzigd bij decreet van 10 maart 2006, worden volgende wijzigingen aangebracht :

1° aan het eerste lid wordt volgende zin toegevoegd :

"De opmaak en de actualisering van het register kunnen worden opgedragen aan een dienstverlenende vereniging in de zin van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking." ;

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

"De Vlaamse Regering kan de specifieke wijze bepalen waarop artikel 261 van het Gemeentedecreet, respectievelijk artikel 75 van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking, geoperationaliseerd wordt indien het gemeentebestuur of de in het eerste lid vermelde dienstverlenende vereniging zich niet gedraagt naar de bij of krachtens dit artikel voorgeschreven regelen.".

Art. 6.2.18. In artikel 143 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000 en 10 maart 2006, worden volgende wijzigingen aangebracht :

1° §1, 1°, wordt opgeheven ;
2° in §1, 2°, worden de woorden "*wonen en*" geschrapt ;
3° §2, eerste lid, 1°, 4°, 5° en 6°, worden opgeheven ;
4° in §2, tweede lid, worden de tekens "*1°,*" geschrapt ;
5° §3, eerste lid, wordt opgeheven.

Art. 6.2.19. In titel IV van hetzelfde decreet wordt een hoofdstuk VI, bestaande uit artikel 145quinquies tot en met 145octies, toegevoegd, dat luidt als volgt :

"Hoofdstuk VI. Bijzondere bepalingen betreffende woonuitbreidingsgebieden

Afdeling 1. Toepassingsgebied

Art. 145quinquies. Dit hoofdstuk is van toepassing op de gebieden die ressorteren onder de gebiedsbestemming "woonuitbreidingsgebied", als vermeld in artikel 5.1.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Afdeling 2. Ontwikkelingsmogelijkheden

Art. 145sexies. §1. In woonuitbreidingsgebieden kan een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning worden afgeleverd indien de aanvraag uitgaat van een sociale woonorganisatie, op voorwaarde dat voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden :

1° de gronden zijn niet gelegen in waterrijk gebied ;
2° de gronden palen aan woongebied, al dan niet met landelijk karakter.

§2. Onverminderd artikel 19, §2 en §3, kan een gemeente een woonuitbreidingsgebied aansnijden door middel van de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg, indien voldaan is aan één van volgende voorwaarden :

1° de behoefte om tot het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied over te gaan is aangetoond aan de hand van een woonbehoeftestudie of het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan ;
2° de deputatie heeft in een principieel akkoord aangegeven dat het vanuit planologisch oogpunt wenselijk is een gebied voor woningbouw te ontwikkelen.

Een principieel akkoord, als vermeld in het eerste lid, 2°, wordt aangevraagd door de gemeenteraad. Overige personen kunnen eveneens een principieel akkoord aanvragen, op voorwaarde dat de aanvraag vergezeld is van een positief advies van de gemeenteraad over de inpassing van de vooropgestelde ontwikkeling in het lokaal woonbeleid. Indien de gemeenteraad geen advies aflevert binnen een termijn van negentig kalenderdagen, ingaande de dag na deze van de betekening van de adviesvraag, kan aan deze adviesverplichting worden voorbijgegaan. In dat geval beoordeelt de deputatie de inpassing van de vooropgestelde ontwikkeling in het lokaal woonbeleid op basis van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Een principieel akkoord verplicht de gemeente ertoe om binnen het jaar een voorontwerp van bestemmingsplan op te maken.

§3. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere materiële en procedurele regelen voor de toepassing van dit artikel.

Afdeling 3. Wonen in eigen streek

Onderafdeling 1. Monitoring

Art. 145septies. De Vlaamse Regering stelt driejaarlijks, en voor het eerst in januari 2009, een lijst vast van de gemeenten die op grond van het meest recente statistisch materiaal beantwoorden aan beide hiernavolgende kenmerken :

1° de gemeente behoort tot de 40 procent Vlaamse gemeenten waar de gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter het hoogst is ;
2° de gemeente behoort tot :
a) ofwel de 25 procent Vlaamse gemeenten met de hoogste interne migratie-intensiteit,
b) ofwel de 10 procent Vlaamse gemeenten met de hoogste externe migratie-intensiteit.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder "migratie-intensiteit" verstaan : de som van de gemeentelijke in- en uitwijkingen waargenomen in de loop van een observatieperiode, uitsplitsbaar in :

1° interne migratie, verwijzend naar verhuisbewegingen tussen gemeenten in België ;
2° externe migratie, verwijzend naar verhuisbewegingen van en naar het buitenland.

Onderafdeling 2. Operationalisering

*Art. 145octies. §1. In verkavelingsvergunningen die vanaf een door de Vlaamse Regering te bepalen datum worden afgeleverd met betrekking tot gronden, gelegen in een woonuitbreidingsgebied, wordt in ieder geval als voorwaarde opgenomen dat de kavels en de daarop opgerichte constructies slechts kunnen worden aangeboden voor één van de overdrachtsvormen als vermeld in **artikel 92, 11°**, indien de overdrachten op grond van dit aanbod verlopen middels tussenkomst door en bemiddeling van door de Vlaamse Regering aangewezen publieke rechtspersonen of sociale woonorganisaties. Deze publieke rechtspersonen of sociale woonorganisaties zien er op toe dat de kavels slechts worden overgedragen aan personen die aantonen dat zij beschikken over een voldoende band met de gemeente.*

De vereiste als vermeld in het eerste lid geldt niet :

1° in het geval van een gedwongen overdracht ;
*2° indien de kavel en de daarop opgerichte constructies zowel op het ogenblik van aanbod als van overdracht gelegen zijn in een gemeente die niet voorkomt op de lijst als vermeld in **artikel 145septies**.*

De vereiste als vermeld in het eerste lid vervalt na afloop van het twintigste kalenderjaar na datgene waarin de verkavelingsvergunning werd afgeleverd.

§2. Een persoon heeft voor de toepassing van §1, eerste lid, een voldoende band met de gemeente indien hij voldoet aan één of meer van volgende voorwaarden :

1° gedurende ten minste twee jaar onafgebroken woonachtig zijn geweest in de gemeente ;
*2° gedurende ten minste zes jaar woonachtig zijn geweest in een andere gemeente binnen het administratief arrondissement waartoe de gemeente behoort, op voorwaarde dat die andere gemeente eveneens voorkomt op de lijst als vermeld in **artikel 145septies** ;*
3° op de datum van de overdracht werkzaamheden verrichten in de gemeente, voor zover deze werkzaamheden gemiddeld ten minste een halve werkweek in beslag nemen ;
4° op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de gemeente hebben opgebouwd.

De Vlaamse Regering stelt een toetsingskader vast voor de beoordeling van de in het eerste lid, 4°, vermelde omstandigheden. Het toetsingskader heeft eerst gevolg indien het door de decreetgever is bekrachtigd binnen zestig kalenderdagen nadat het aan het Vlaams Parlement is voorgelegd.

§3. De Vlaamse Regering kan nadere methodologische en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van dit artikel.".

Hoofdstuk 6. Wijziging van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen

Art. 6.2.20. Aan artikel 5 van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen worden een §4 tot en met §7, toegevoegd, die luiden als volgt :

"§4. De Vlaamse Grondenbank kan, op verzoek en in naam en voor rekening van de administratieve overheden in het Vlaamse Gewest, de aan deze overheden toebehorende bevoegdheden inzake onroerende en domaniale verrichtingen uitvoeren.

De Vlaamse Grondenbank dient daarbij tegenover derden niet te doen blijken van een bijzondere lastgeving.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van deze paragraaf.

§5. De Vlaamse Grondenbank kan, op verzoek en in naam en voor rekening van de administratieve overheden in het Vlaamse Gewest, aan de personen die onteigend worden, gelijkwaardige gronden aanbieden. Het bedrag van de ingevolge artikel 16 van de Grondwet verschuldigde geldelijke schadeloosstelling wordt in voorkomend geval vereffend of verminderd door de voorgestelde grondenruil. Dergelijke grondenruil kan nimmer worden opgelegd aan de onteigende, onverminderd de wetgeving op de ruilverkaveling van landeigendommen.

*§6. De Vlaamse Grondenbank kan aan personen die een compensatie voor kapitaalschade als vermeld in **boek 5** van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid aanvragen, het aanbod doen om de schadelijdende percelen te ruilen voor gelijkwaardige gronden.*

*§7. De Vlaamse Grondenbank kan, op verzoek en in naam en voor rekening van de betrokken gewestelijke administratie, de conform **artikel 102, §2, tweede en derde lid,** van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening aangekochte goederen aanhouden, beheren en zakelijke rechten daarop overdragen, en de in **artikel 102, §2, vierde lid,** van het decreet van 18 mei 1999 vermelde ruiloperaties doorvoeren.".*

TITEL 3. OPHEFFINGSBEPALINGEN

Art. 6.3.1. In het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 worden volgende bepalingen opgeheven :

1° artikel 30, gewijzigd bij decreten van 8 juli 1997, 18 mei 1999, 7 mei 2004 en 24 december 2004 ;
2° artikel 33, vervangen bij decreet van 24 december 2004 en gewijzigd bij decreet van 24 maart 2006 ;
3° artikel 42, §2, 4° en 6°, en §3, vervangen, ingevoegd of gewijzigd bij decreten van 8 juli 1997, 7 juli 1998, 18 mei 1999, 7 mei 2004 en 24 december 2004.

Art. 6.3.2. In het decreet ruimtelijke ordening worden volgende bepalingen opgeheven :

1° artikel 5 ;
2° artikel 61, gewijzigd bij decreet van 10 maart 2006 ;
3° artikel 62, gewijzigd bij decreet van 10 maart 2006 ;
4° artikel 75, eerste lid, 2°, gewijzigd bij decreet van 10 maart 2006.

TITEL 4. OVERGANGSMATIGE REGELEN

Hoofdstuk 1. Opmaak grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen

Art. 6.4.1. §1. In het kalenderjaar 2009 wordt een voorlopig grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen vastgesteld, met een tijdshorizon van drie jaar, in afwijking van **artikel 2.2.3, §1, eerste lid.** In hetzelfde jaar worden een eerste visieontwikkeling op het grond- en pandenbeleid en een eerste omschrijving van grond- en pandenbeleidsinstrumenten geïntegreerd in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, bij de eerste gedeeltelijke herziening van dat structuurplan.

In de periode 2009-2012 kunnen provincies en gemeenten eveneens, in afwijking van **artikel 2.2.5, §1, eerste lid,** aspecten van hun grond- en pandenbeleid opnemen, hetzij in hun structuurplan, in zoverre dat in die periode gedeeltelijk wordt herzien, hetzij in eigenstandige grond- en pandenbeleidsplannen.

§2. In het kalenderjaar 2012 wordt een definitief grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen vastgesteld, waarvan de tijdshorizon overeenstemt met deze van de algehele herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen in datzelfde jaar.

Hoofdstuk 2. Opbouw bouwpotentieelregister en leegstandregister

Art. 6.4.2. De gegevens als opgenomen in het register, vermeld in artikel 62 van het decreet ruimtelijke ordening, worden overgedragen naar en opgenomen in het bouwpotentieelregister.

Zolang het bouwpotentieelregister niet operationeel is, worden de rechtsgevolgen die voortvloeien uit de opname van bouwgronden of kavels in dat register, verbonden aan de opname van een bouwgrond of kavel in het register, als vermeld in artikel 62 van het decreet ruimtelijke ordening.

Art. 6.4.3. De gegevens als opgenomen in de lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen, als vermeld in artikel 28, §1, eerste lid, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting, worden overgedragen naar en opgenomen in het leegstandregister. Voor wat betreft de gegevens die op basis van deze overdracht opgenomen worden in het leegstandregister, is de procedure als vermeld in **artikel 2.2.11** niet van toepassing. De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen aangaande de wijze van gegevensoverdracht.

Zolang deze overdracht en opname niet zijn gerealiseerd, wordt de lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen, voor de toepassing van dit decreet en van de Vlaamse Wooncode, beschouwd als leegstandregister.

Hoofdstuk 3. Activeringsprojecten voor een doelgroepengericht woonbeleid

Art. 6.4.4. §1. Tot en met het begrotingsjaar 2016 worden krachtens **artikel 3.1.2, §2, tweede lid**, ten minste oproepen gelanceerd voor activeringsprojecten die in hoofdzaak zijn gericht op :

1° enerzijds de renovatie van onroerende goederen die ten hoogste vier opeenvolgende jaren zijn opgenomen in één of meer van volgende registers, inventarissen of lijsten, gelijktijdig of consecutief :
   a) het leegstandregister,
   b) de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten als vermeld in artikel 3, §1, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten,
   c) de lijsten van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen als vermeld in artikel 28, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 ;

2° anderzijds de terbeschikkingstelling van de gerenoveerde onroerende goederen voor de creatie van een sociaal of bescheiden woonaanbod.

§2. In de aanvragen op basis van de in §1 vermelde oproepen moet worden aangetoond dat de projectorganisatoren niet aan de oorzaak liggen van de opname van de onroerende goederen in het leegstandregister, de in §1, 1°, b), vermelde inventaris, of de in §1, 1°, c), vermelde lijsten.

Daartoe wordt ten minste een verklaring op eer opgenomen, waarin wordt gesteld dat geen van de projectorganisatoren langer dan een door de Vlaamse Regering te bepalen maximumtermijn eigenaar is van de betrokken onroerende goederen.

Voor de toepassing van deze bepaling worden volgende natuurlijke of rechtspersonen niet als nieuwe eigenaar beschouwd :

1° een vennootschap waarover de vroegere eigenaar de controle uitoefent als vermeld in artikel 5 van het Wetboek van Vennootschappen ;

2° bloed- en aanverwanten van de vroegere eigenaar tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht door erfopvolging of testament.

Hoofdstuk 4. Invoering activeringsheffing

Art. 6.4.5. In afwijking van **artikel 3.2.5 tot en met 3.2.16**, blijven de gemeentelijke belastingreglementen die op 31 december 2008 uitvoering gaven aan het op dat ogenblik geldende artikel 143 van het decreet ruimtelijke ordening, onderworpen aan dat decreetartikel, en dit voor de vooropgestelde duur van het reglement.

Art. 6.4.6. De beslissing over de invoering van een activeringsheffing, als vermeld in **artikel 3.2.15**, wordt uiterlijk op 1 juni 2009 voor het eerst genomen.

Art. 6.4.7. Het eerste heffingsjaar van de eventuele verplichte activeringsheffing op onbebouwde kavels, als vermeld in artikel **3.2.16, §2, tweede lid**, is ten vroegste 2011.

Het eerste heffingsjaar van de eventuele verplichte activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden, als vermeld in artikel **3.2.16, §2, derde lid**, is ten vroegste 2014.

Hoofdstuk 5. Invoering gemeentelijke leegstandsheffing

Art. 6.4.8. De gewestelijke of gemeentelijke heffingen op leegstaande gebouwen of woningen waarvoor het kohier uiterlijk op 31 december 2009 uitvoerbaar is verklaard, worden afgehandeld overeenkomstig de decretale of reglementaire bepalingen overeenkomstig dewelke deze heffingen zijn vastgesteld.

Hetzelfde geldt ten aanzien van de gemeentelijke opcentiemen die op de in het eerste lid vermelde gewestelijke heffing worden geheven.

Hoofdstuk 6. Vaststelling bindend sociaal objectief en sociale deelobjectieven

Art. 6.4.9. In afwijking van **artikel 4.1.1, tweede lid :**

1° is de eerste nulmeting op het vlak van het bestaande sociaal woonaanbod uiterlijk op 1 januari 2009 beschikbaar ;
2° gelden de resultaten van deze nulmeting voor de periode vanaf 2009 tot en met het verstrijken van de tijdshorizon van het in 2012 definitief vast te stellen geheel herzien ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Art. 6.4.10. Het eerste gewestelijke beoordelingskader als vermeld in **artikel 4.1.2** wordt uiterlijk op 1 januari 2009 vastgesteld.

Art. 6.4.11. In afwijking van artikel **4.1.2, §1, tweede en derde lid :**

1° gebeurt de eerste vaststelling van het bindend sociaal objectief en van de sociale deelobjectieven uiterlijk op 31 maart 2009 ;
2° gelden deze eerst vastgestelde objectieven voor de periode vanaf 2009 tot en met het verstrijken van de tijdshorizon van het in 2012 definitief vast te stellen geheel herzien ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

In 2012 omvatten de bij het Vlaams Parlement in te dienen beleidsbrieven over het beleidsdomein "ruimtelijke ordening, woonbeleid en onroerend erfgoed" een voortgangsrapportering over de aard en de intensiteit van de lopende en geplande gemeentelijke processen die het bindend sociaal objectief en de sociale deelobjectieven bewerkstelligen.

Hoofdstuk 7. Normen sociaal woonaanbod

Art. 6.4.12. De eerste gemeentelijke berekening van de gezamenlijke oppervlakte van de onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen en Vlaamse semipublieke rechtspersonen gebeurt in afwijking van **artikel 4.1.5** voor de periode vanaf 1 januari 2009 tot en met het verstrijken van de tijdshorizon van het in 2012 definitief vast te stellen geheel herzien ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Art. 6.4.13. **Artikel 4.1.7 en 4.1.8** gelden ten aanzien van alle ruimtelijke uitvoeringsplannen die voorlopig worden vastgesteld vanaf 1 januari 2009.

Hoofdstuk 8. Invoering compensaties voor kapitaalschade

Art. 6.4.14. De compensaties voor kapitaalschade, als vermeld in **boek 5,** kunnen worden toegekend naar aanleiding van ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg die vanaf 1 januari 2008 definitief zijn vastgesteld of aangenomen.

De in **artikel 5.1.1** vermelde kapitaalschadecommissies stellen bij prioriteit een kapitaalschaderapport op omtrent de in 2008 definitief vastgestelde of aangenomen ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg.

Voor wat betreft kapitaalschade uit in 2008 definitief vastgestelde of aangenomen ruimtelijke uitvoeringsplannen of plannen van aanleg neemt de overeenkomstig **artikel 5.2.12,** vastgestelde aanvraagtermijn slechts een aanvang vanaf 1 januari 2009.

Hoofdstuk 9. Ondersteuning van de implementatie van dit decreet

Art. 6.4.15. De Vlaamse Regering bepaalt binnen de beschikbare begrotingskredieten de wijze waarop de gemeenten door middel van de toekenning van financiële, personele of materiële middelen ondersteund worden bij de implementatie van dit decreet.

TITEL 5. OPDRACHT TOT CODIFICATIE

Art. 6.5.1. De Vlaamse Regering brengt de bepalingen van dit decreet en volgende wetten en decreten, in zoverre zij betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid, onder in een Vlaamse codex grond- en pandenbeleid :

1° de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet ;
2° de wet van 12 juli 1976 houdende bijzondere maatregelen inzake ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet bij de uitvoering van grote infrastructuurwerken ;
3° de wet van 10 januari 1978 houdende bijzondere maatregelen inzake ruilverkaveling van landeigendommen in der minne ;
4° de wet van 27 april 1978 inzake ruil van ongebouwde landeigendommen en bossen ;
5° het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten ;
6° het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 ;
7° het decreet van 21 december 1998 houdende de oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij ;
8° het decreet van 27 juni 2003 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2003 ;
9° het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen.

De Vlaamse Regering neemt daarbij de wijzigingen in acht die in bedoelde wetten en decreten uitdrukkelijk of stilzwijgend zijn of worden aangebracht tot aan het tijdstip van de codificatie.

In functie van de opdracht tot codificatie kan de Vlaamse Regering :

1° de volgorde en de nummering van de te codificeren bepalingen veranderen en in het algemeen de teksten naar de vorm wijzigen ;
2° de verwijzingen die voorkomen in de te codificeren bepalingen, met de nieuwe nummering overeenbrengen ;
3° zonder afbreuk te doen aan de beginselen die in de te codificeren bepalingen vervat zijn, de redactie ervan wijzigen teneinde eenheid in de terminologie te brengen, de bepalingen onderling te doen overeenstemmen en ze in overeenstemming te brengen met de actuele stand van de regelgeving ;
4° in de bepalingen die niet in de codificatie zijn opgenomen, de verwijzingen naar de gecodificeerde bepalingen aanpassen.

TITEL 6. INWERKINGTREDINGSBEPALING

Art. 6.6.1. Dit decreet treedt in werking op 1 januari 2009, met uitzondering van **artikel 2.2.10 tot en met 2.2.13, artikel 3.2.17 tot en met 3.2.28, artikel 6.2.3 tot en met 6.2.9, en artikel 6.3.1,** die in werking treden op 1 januari 2010.

De Vlaamse Regering bepaalt evenwel de datum van inwerkingtreding voor de volgende bepalingen of groepen van bepalingen :

1° **artikel 2.2.6 tot en met 2.2.9 en artikel 6.3.2, 3° ;**
2° **artikel 2.2.14 ;**
3° **artikel 3.1.1, 3.1.2 en 6.4.4 ;**
4° **artikel 3.1.10 en 6.2.1 ;**
5° **artikel 3.2.1 tot en met 3.2.4.**

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Kris PEETERS

De vice-ministerpresident van de Vlaamse Regering en
Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening,

Dirk VAN MECHELEN

ADVIES VAN DE STRATEGISCHE ADVIESRAAD RUIMTELIJKE ORDENING – ONROEREND ERFGOED

Vlaamse overheid

Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed
PHOENIX-gebouw 9de verdieping
Koning Albert II-laan 19 bus 24, 1210 Brussel
Tel. 02 553 83 02- Fax 02 553 83 05

Aan de heer Dirk Van Mechelen
Viceminister-president van de Vlaamse Regering
Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

uw bericht van	**uw kenmerk**	**ons kenmerk**	**bijlagen**
			1 advies
vragen naar / e-mail	**telefoonnummer**	**datum**	
Bert Lehèvre	02/553.83.19	15 mei 2008	
bert.lelievre@rwo.vlaanderen.be			

Betreft: Advies SARO met betrekking tot
- het voorontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid
- het voorontwerp van decreet Grond – en Pandenbeleid

Geachte heer Minister,

Gevolggevend aan uw schrijven dd 14 april 2008, ontvangen op 16 april 2008, kan ik u melden dat de beide voorontwerpen van decreet op de zittingen van de SARO van 28 april en 14 mei jl. werden besproken.

De SARO heeft binnen de vooropgestelde termijn van 30 dagen het inliggend advies definitief vastgesteld.

Met vriendelijke groeten,
i.o.

Filiep Loosveldt
Voorzitter SARO

SARO

ONTWERP-ADVIES BETREFFENDE

HET VOORONTWERP DECREET TOT AANPASSING EN AANVULLING VAN HET RUIMTELIJKE PLANNINGS-, VERGUNNINGEN- EN HANDHAVINGSBELEID

EN

HET VOORONTWERP DECREET GROND- EN PANDENBELEID

INHOUD:

VOORWOORD

TITEL I. PRINCIPIELE BEDENKINGEN : PLEIDOOI VOOR DUURZAME REGELGEVING OP BASIS VAN ONDERBOUWDE VISIE EN STRUCTUREEL OVERLEG 250

I NOOD AAN EEN STRUCTUREEL VOOROVERLEG....250
II. NOOD AAN KWALITEITSVOLLE EN UITVOERBARE REGELGEVING....251

TITEL II.SPECIFIEKE AANDACHTSPUNTEN M.B.T. VOORLIGGENDE ONTWERPTEKSTEN....253

I. SUBSIDIARITEIT....253
II. BEVOORRECHTE POSITIE VAN HET BELEIDSVELD WOONBELEID ? 255
III. DUURZAME REGELGEVING OP BASIS VAN EEN ONDERBOUWDE VISIE EN INZICHTEN....258
1.INZICHT IN AANBOD....258
2.INZICHT IN BEHOEFTE 259
3.CENTRAAL SYSTEEM VAN VOORTGANGSBEWAKING....260
4.KOPPELING VAN GEGEVENSBANKEN 260
5.KRUISPUNTDATABANK BETAALBAAR WONEN....260
IV. TERUGDRINGEN ADMINISTRATIEVE OVERLAST 261
1.HOOFDLIJNEN IN DECREET, DETAILS IN UITVOERINGSBESLUITEN 261
2.MELDINGSPLICHT ?....261
3.AS BUILT-ATTESTEN 262
4.BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING 262
V. DE ROL VAN DE RUIMTELIJKE ORDENING 263
1.AFWEGEN EN TOEWIJZEN VAN DE DIVERSE SECTORBEHOEFTEN OP GESTRUCTUREERDE EN GELIJKWAARDIGE MANIER 263
2.EIGEN SECTORALE DESKUNDIGHEID....267
VI. DE ROL VAN HET GROND- EN PANDENBELEID 272
VII. DE BESCHERMING VAN HET PRIVATE EIGENDOMSRECHT 273
VIII. RESULTAATSGEBONDEN OPLOSSINGEN : DOELSTELLINGEN EN NIET INSTELLINGEN STAAN CENTRAAL....280
1.PRO MEMORIE : UITGANGSPUNT UIT DE BELEIDSNOTA RUIMTELIJKE ORDENING 2004-2009 280
2.PRIVATE ACTOREN EN AANSNIJDING VAN WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN....280
3.PRIVATE ACTOREN EN STRATEGISCHE PROJECTEN....282
4.DE REALISATIE VAN EEN SOCIAAL WOONAANBOD DOOR PRIVATE ACTOREN 282
IX. RECHTSZEKERHEID, FLEXIBILITEIT EN KWALITEIT 284
1.INTERGEMEENTELIJKE SAMENWERKING....284
2.MELDINGSPLICHT? 284
3.UITBREIDEN VAN DECRETALE MELDINGSPLICHTIGE EN/OF VERGUNNINGSPLICHTIGE HANDELINGEN VIA VERORDENINGEN 285
4.DEFINITIE ZORGWONING....285
5.PROJECTVERGADERING....285

6.TERMIJNEN EN PROCEDURES 286
7.AANVRAGEN VAN SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJEN 287
8.AFSCHAFFEN VAN BINDENDE ADVIEZEN 288
9.CONCRETISEREN VAN DE OVEREENSTEMMING MET EEN GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING 289
10.NIEUWE REGELS INZAKE VERKAVELEN 289
11.ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES 290
12.UITDOVEND WOONRECHT VOOR WEEKENDVERBLIJVEN 291
13.AS BUILT-ATTESTEN 292
14.HANDHAVING 293
15.DEFINITIE BESCHEIDEN WOONAANBOD 294
16.BIJZONDERE PUBLICATIE- OF KENNISGEVINGSPLICHT NOODZAKELIJK? 294
17.VERGUNNINGEN EN PLANNENREGISTER 297
18.STEDENBOUWKUNDIG ATTEST 297
X. OVERLEG MET EUROPESE COMMISSIE NOODZAKELIJK EN WENSELIJK 298
1. STAATSSTEUN 298
2. VRIJHEID VAN VESTIGING, VRIJ VERKEER VAN PERSONEN EN KAPITAAL 299
3. OVERHEIDSOPDRACHTEN 299
XI. OVERGANGSBEPALINGEN EN INWERKINGTREDING 300

VOORWOORD

De Vlaamse Regering heeft op 11 april 2008 twee voorontwerpen van decreet principieel goedgekeurd. Het ene heeft betrekking op de aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid. Het andere heeft betrekking op het grond- en pandenbeleid.

De Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening - Onroerend Erfgoed (SARO) werd verzocht om overeenkomstig artikel 16 § 2 van het decreet van 18 juli 2003 tot regeling van strategische adviesraden advies uit te brengen binnen de 30 dagen.

De leden werden verzocht hun prioriteiten over te maken tegen 23 april 2008. Deze werden besproken op de zitting van 28 april 2008. Dit heeft geleid tot een ontwerp-advies dat op 30 april 2008 aan de leden werd overgemaakt met het oog op eventuele aanpassing of aanvulling. Sommige leden hebben één of meerdere amendementen voorgesteld. Een aldus aangepast ontwerp-advies werd aan de leden overgemaakt met het oog op de finalisering ervan op de zitting van 14 mei 2008.

De SARO is principieel van oordeel dat de totaliteit van de voorgestelde hervormingen noodzaakt tot een voorafgaand structureel overleg op basis van een witboek en een maatschappelijke impactanalyse, zoals overigens in het Vlaams regeerakkoord werd aangekondigd. De decretaal voorziene advisering in de schoot van de diverse strategische adviesraden wordt als onvoldoende ervaren.

Bovendien is de SARO van oordeel dat er onvoldoende garanties zijn voor een kwaliteitsvol en werkbaar geheel. Het is volgens de SARO bovendien noodzakelijk eerst een concrete visie te ontwikkelen op basis van objectieve data en pas in voorkomend geval gepaste instrumenten in te voeren.

De SARO is daarom in de huidige stand van zaken geen voorstander van een globale hervorming, zoals die thans is geconcipieerd. Het lijkt veeleer aangewezen om specifieke probleempunten gericht op te lossen via meer bescheiden decretale initiatieven.

Indien de Vlaamse Regering toch de intentie zou hebben om de globale hervorming zonder meer door te voeren, wenst de SARO te wijzen op een aantal bijzondere aandachtspunten. Deze aandachtspunten zijn de verwoording van de prioriteiten die de leden hebben kenbaar gemaakt. Gelet op enerzijds, het korte tijdsbestek, en, anderzijds, de vaststelling dat de SARO nog niet over de noodzakelijke ondersteuning van een secretariaat beschikt, zijn niet al deze prioriteiten het voorwerp geweest van een debat in de SARO en berusten sommige ervan dus niet op een absolute consensus. Toch vindt de SARO het aangewezen deze diverse prioriteiten kenbaar te maken.

TITEL I. PRINCIPIELE BEDENKINGEN : PLEIDOOI VOOR DUURZAME REGELGEVING OP BASIS VAN ONDERBOUWDE VISIE EN STRUCTUREEL OVERLEG

I NOOD AAN EEN STRUCTUREEL VOOROVERLEG

1. Voorliggende hervormingen blijken het resultaat te zijn van een aantal politieke afspraken dewelke volgens de Memorie van Toelichting zijn verwoord in een politiek afsprakenkader van 18 januari 2008.

2. Precies omwille van de belangrijke maatschappelijke uitdagingen dewelke op het spel staan, is voorafgaand overleg met diverse betrokken actoren van cruciaal belang om het voor een duurzaam beleid noodzakelijk maatschappelijk draagvlak te garanderen.

   Dergelijk overleg is op heden alleen geïnstitutionaliseerd in de adviesorganen, dewelke doorgaans maximaal 30 dagen de tijd krijgen om één en ander te adviseren.

   Dit is onvoldoende.

3. Ook de Vlaamse Regering is zich hiervan weliswaar bewust. In haar regeerakkoord 2004-2009 "*vertrouwen geven, verantwoordelijkheid nemen*" wordt geheel terecht als nieuwe uitdaging gesteld :

   "*we bouwen een goed georganiseerd regelgevingsproces in door :*
   - *het selectief gebruik van witboeken op basis waarvan we een eerste politiek en maatschappelijk overleg organiseren, voorafgaand aan de redactie van de regelgeving;*
   - *een impactanalyse van voorgenomen regelgeving, in het bijzonder voor de bedrijven;*
   - *voortdurend streven naar minder detaillistische decreten*;"

4. De nood aan voldoende vooroverleg wordt ook specifiek mbt ruimtelijke ordening verwoord in de beleidsnota ruimtelijke ordening 2004-2009 "*Verder werken aan een menselijke ruimtelijke ordening via gedragen partnerschappen*".

5. De SARO betreurt dat hieraan weinig tot geen gevolg werd gegeven bij de uitwerking van de voorliggende voorstellen.

   De gemeenten spelen een sleutelrol in het uitvoeren van de decreten. Zij passen de regelgeving toe op burger en bedrijf en lichten de regelgeving aan hen toe. Bovendien wordt de regisseursol die de gemeente heeft op het vlak van wonen concreet gemaakt door de voorstellen in het voorontwerp. De steden en gemeenten betreuren het dat zij bij de voorbereidingen van het voorontwerp niet betrokken zijn geweest. De steden en gemeenten dringen erop aan om bij de eventuele verdere uitwerking van de decreten en de uitvoeringsbesluiten wél nauw betrokken te worden.

6. Gelet op het strategisch belang van sommige van de voorgestelde hervormingen – niet alleen voor de ruimtelijke ordening zelf, maar tevens voor andere beleidsdomeinen – wordt hier dan ook een vurig pleidooi gehouden om vooralsnog van de gelegenheid gebruik te maken het noodzakelijke vooroverleg gestalte te geven via de techniek van een witboek op basis van een transparante impactanalyse van de voorgenomen regelgeving voor bedrijven, burgers en lokale besturen. Volgens sommigen is het voorliggend voorontwerp decreet daarom niet rijp voor verdere besluitvorming.

7. Inzonderheid wat de voorgenomen regelgeving inzake de realisatie van een sociaal woonaanbod betreft, staat buiten kijf dat een efficiënte aanpak van de problematiek van het betaalbaar wonen noodzakelijk is. Alleen stel zich de vraag of de thans voorliggende aanpak de meest doelgerichte wijze is om de problemen in de praktijk op te lossen. In elk geval stelt de SARO zich de vraag of het decreet niet meerdere oplossingsgerichte strategieën moet voorstellen.

   Indien de private sector verplicht wordt een bepaald percentage van het woonaanbod tegen forfaitaire maximumprijzen aan te bieden, zal de meerprijs volgens sommigen bovendien uiteindelijk aan de doorsnee woonconsument op de residentiële markt worden doorgerekend. Dergelijke prijsstijgingen zouden nefast zijn voor de Vlaamse residentiële markt. Aldus wordt de consument op de residentiële markt uiteindelijk bijkomend opgezadeld met de financiering van de sociale huisvesting, wat niet de bedoeling kan zijn. In voorkomend geval dienen alternatieven grondig te worden onderzocht.

II. NOOD AAN KWALITEITSVOLLE EN UITVOERBARE REGELGEVING

1. In de Memorie van Toelichting bij het voorontwerp van decreet mbt de aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid wordt verwezen naar het pleidooi van diverse instanties voor decretale rust in het ruimtelijke ordeningsbeleid.

   Dergelijk pleidooi kadert in een algemene trend naar een steeds groter wordende bewustwording van het feit dat de maatschappij overspoeld wordt door een "*tsunami*" aan complexe wetgeving.

   In die zin is de roep naar een duurzame wetgeving dewelke een rechtszeker en tegelijk flexibel en kwaliteitsvol kader schept voor en ingestemd is op de steeds sneller evoluerende maatschappelijke ontwikkelingen meer dan ooit verantwoord.

2. De relatief korte geschiedenis heeft alvast aangetoond dat het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de ermee gepaard gaande systematische wijzigingen geen schoolvoorbeeld is van een duurzame ruimtelijke wetgeving.

Via de voorliggende voorontwerpen van decreet wordt een poging ondernomen om opnieuw op een aantal punten in te grijpen, soms vrij bescheiden en anders dan weer vrij revolutionair.

De vraag is of dergelijke aanpak de juiste is, of desgevallend de werkelijke pijnpunten ook daadwerkelijk zijn aangepakt. Ervaringen en knelpunten uit de dagelijkse praktijk worden niet mee opgenomen.

3. Volgens de SARO is nieuwe regelgeving of de wijziging van bestaande wetgeving omwille van de steeds veranderende samenleving soms onvermijdelijk. De nieuwe regelgeving dient dan wel van goede kwaliteit te zijn en voldoende garanties te bieden voor een efficiënte werkbaarheid en concrete uitvoerbaarheid.

   Over het algemeen stelt de Raad vast dat behoorlijk veel wijzigingen worden doorgevoerd waarbij het niet steeds duidelijk is waarom of wat de meerwaarde ervan is. De vraag is of deze manier van werken niet meer onduidelijkheden oproept dan oplost. De Raad verwijst hiervoor naar de specifieke aandachtspunten die verder aan bod komen.

   De Raad heeft alleszins veel vragen bij de werkbaarheid van de decreetsvoorstellen in de dagelijkse praktijk. Het beperken van het aantal wijzigingen en duidelijk motiveren waarom deze wijzigingen worden doorgevoerd, zou de werkbaarheid zeker verhogen.

4. De legistieke uitwerking van beide voorontwerpen van decreet is volgens sommigen veel te technisch en derhalve onbegrijpelijk, zeker voor wat het decreet grond- en pandenbeleid betreft. Men pleit voor een decretaal kader waarin de grote principes worden opgenomen, en waar de technische uitwerking ervan in uitvoeringsbesluiten dient geregeld.

5. In de Memorie van Toelichting bij het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid wordt uitdrukkelijk gesteld dat een geobjectiveerd grond- en pandenbeleid slechts operationeel kan zijn indien er voldoende adequate parameters beschikbaar zijn. Het voorontwerp decreet voorziet daartoe in een aantal monitoring-instrumenten.

   Een duurzame regelgeving is per definitie gestoeld op een goed onderbouwde visie op basis van een grondig inzicht in diverse contextfactoren en inzicht in dagelijkse praktijkervaring op lokaal niveau, aanbod, vraag…

   Het is eigenaardig te moeten vaststellen dat enerzijds, de noodzaak hiertoe weliswaar wordt erkend - zoals de voorgenomen opmaak van een handhavingsplan, de opmaak van grond- en pandenbeleidsplannen,…- maar, anderzijds, reeds bepaalde nieuwe instrumenten decretaal worden gepetrifieerd als een zekere “voorafname” op de uitkomst van deze vast te stellen beleidsvisie …

   Alvorens een effectief grondbeleid te realiseren en instrumenten hiertoe te ontwikkelen en in die zin in te zetten, is het inderdaad essentieel eerst een duidelijker inzicht te verwerven in vraag en aanbod. Het is evenwel zeer de vraag of de voorgestelde monitoring-instrumenten voldoende inzicht kunnen en zullen geven.

TITEL II. SPECIFIEKE AANDACHTSPUNTEN M.B.T. VOORLIGGENDE ONTWERPTEKSTEN

I. SUBSIDIARITEIT

1. Ten einde concrete afspraken te kunnen maken tussen de diverse beleidsniveaus, spreekt het voor zich dat men uiteraard eerst duidelijk en helder weet welke overheid voor wat bevoegd is. Dit is op het eerste gezicht vanzelfsprekend, maar in de alledaagse praktijk is dit niet zo.

2. Dit is overigens de reden waarom men in de thans voorliggende teksten een verfijning wenst aan te brengen aan het subsidiariteitsbeginsel.

3. Dit is evenwel slechts zinvol indien de onderscheiden bevoegdheden helder en duidelijk geregeld zijn, zodat naderhand kan worden bepaald of, en desgevallend, aan wie instemming moet gevraagd worden. In de praktijk is het evenwel niet zo helder geregeld, getuige de diverse polemiek rond de problematiek.

4. Met voorliggende hervormingen wordt deze kernproblematiek niet op afdoende wijze aangepakt. Er is volgens sommigen een grondig kerntakendebat noodzakelijk met alle betrokken lokale overheden. Minstens dient er voldoende overleg en inspraak van lokale actoren (gemeenten en provincies) te zijn bij vaststelling van Vlaamse regelgeving en beleidsvisies; dergelijke garanties worden op heden als ontoereikend ervaren.

5. Het Decreet Ruimtelijke ordening vertrekt vanuit het subsidiariteitsprincipe op het vlak van planning en vergunningverlening. De afgelopen tien jaar zijn ervaringen hiermee opgedaan op het vlak van planning en vergunningverlening. De balans is overwegend positief. Sommigen vinden het dan ook belangrijk dat op deze ingeslagen weg wordt doorgegaan.

   Sommigen stellen vast dat het voorontwerp echter op diverse plekken het subsidiariteitsprincipe aantast, bv door uitvoerig de vrijstellingen van de heffingen te bepalen. Sommigen vinden dat het subsidiarteitsprinicpe behouden moet blijven of zelfs versterkt.

6. Wat het planologisch subsidiariteitsbeginsel betreft, wordt de voorgenomen verfijning door sommigen in principe als positief ervaren, maar dient één en ander nog duidelijker geregeld in artikel 16 van het voorontwerp decreet tot wijziging van het DRO (nieuw artikel 37,§ 2 DRO). Zo blijft de vraag hoe men hiermee dient om te gaan indien hieromtrent niets in het structuurplan is voorzien. Het blijft eveneens onduidelijk binnen welke termijn de andere overheden een beslissing moeten nemen. Als dat pas uiterlijk op de plenaire vergadering gebeurt, is dat volgens sommigen rijkelijk laat, omdat het risico bestaat dat een overheid dan reeds een ruimtelijk plan heeft opgemaakt met alle nutteloze kosten vandien.

Nog anderen zijn van oordeel dat de nieuwe delegatiemogelijkheid in principe onbeperkt. is, hetgeen niet wenselijk zou zijn, vermits dit zou neerkomen op het afschaffen van alle bevoegdheidsregels. Er wordt dan door sommigen gepleit een aantal bijkomende randvoorwaarden te voorzien, bijvoorbeeld dat delegatie enkel mogelijk is voor zaken van ondergeschikt belang en/of in het kader van de uitoefening van eigen bevoegdheden.

7. De SARO wijst erop dat de lokale besturen minstens voldoende tijd moeten hebben om zich voor te bereiden op de voorgenomen nieuwe of wijzigingende bepalingen van beide decreten. Het gewijzigde en nieuwe decreet brengt ook heel wat meer werk met zich mee voor de lokale besturen. De vraag is of al deze nieuwe instrumenten even noodzakelijk zijn om tot een goed resultaat te komen.

II. BEVOORRECHTE POSITIE VAN HET BELEIDSVELD WOONBELEID ?

1. Beide decreten pogen een antwoord te geven op het maatschappelijk probleem rond betaalbaar wonen. Dit is op zich lovenswaardig, maar de filosofie en de modaliteiten van de voorgestelde regeling zijn volgens sommigen niet doordacht (cfr infra en supra).

2. In ieder geval vindt de SARO dat de problemen van de andere sectoren ook een antwoord moeten vinden in de beide decreten.. Volgens de SARO houdt het grond- en pandenbeleid veel meer in dan enkel woongerelateerde aspecten. Een grond- en pandenbeleid kan of moet evenzeer instrumenten bieden om een actief beleid te kunnen voeren rond bv open ruimte of bedrijvigheid. Die onderdelen zijn nu niet uitgewerkt. De SARO gaat ervan uit dat de Vlaamse regering daartoe in de toekomst nog initiatieven voor ontwikkelt. De wijze van opbouw van het decreet grond – en pandenbeleid houdt daar best al rekening mee

3. Volgens sommigen valt de "bevoorrechte" en uitzonderlijke positie van het beleidsdomein "wonen" ten aanzien van andere beleidsdomeinen op .

   Dit was reeds het geval bij de vaststelling van de onderscheiden beleidsdomeinen in het kader van de operatie Beter Bestuurlijk Beleid, kortweg BBB. Het valt op dat het beleidsveld "Wonen" opnieuw is samengebracht bij "Ruimtelijke Ordening" in hetzelfde beleidsdomein, terwijl andere sectoren onder een afzonderlijk beleidsdomein ressorteren.

   Via het ruimtelijk ordeningsbeleid wordt in het voorontwerp decreet mbt de aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid immers zelf aan sectoraal woonbeleid gedaan.

   Hierbij kan verwezen worden naar de definitie van "zorgwonen". Het betreft volgens de definitie van het voorontwerp van decreet: één ondergeschikte wooneenheid binnen een woning met het oog op het huisvesten van hoogstens 2 bejaarden of hulpbehoevende personen. De ondergeschikte wooneenheid moet één fysiek geheel vormen met de hoofdwoning en mag maximaal één derde uitmaken van het bouwvolume van de volledige woning. De (naakte) eigendom dient bij dezelfde titularis te berusten.

   Het definiëren van de doelgroep voor zorgwonen is volgens sommigen een zuiver sectorale aangelegenheid. Het is niet de taak van het beleidsveld ruimtelijke ordening om zelf in een algemene definitie van "zorgwonen" te voorzien. Dit behoort toe aan het sectoraal woonbeleid zelf. Anderzijds zijn anderen van oordeel dat de introductie van het begrip "zorgwonen" in het decreet op zich wel een goede zaak is, maar dat de definitie niet duidelijk en sluitend genoeg is om tot een werkbaar instrument te komen en dat er alvast eerst nog knelpunten in de bevoegde sectorale wetgeving zelf moeten worden opgelost.

4. Bovendien wordt via voorliggende voorstellen specifiek voor "wonen" een uitzondering ingeschreven op het basisprincipe van de ruimtelijke ordening. In de Memorie van Toelichting wordt inderdaad verduidelijkt dat specifiek voor "wonen" "*extra-stedenbouwkundige gegevens*" in bepaalde ruimtelijke uitvoeringsplannen verordenend

kunnen, en in sommige gevallen, moeten vastgesteld worden. Uit de Memorie van Toelichting en de teksten ter zake kan worden afgeleid dat dit evenwel niet voor andere beleidsvelden of sectoren zal gelden.

Sommigen zijn van oordeel dat stedenbouwkundige verordenende voorschriften ruimtelijk bepalend dienen te zijn. Anderen ervaren alvast de noodzaak voor een betere gestructureerde afstemming tussen enerzijds, de diverse sectorale regelgevingen en, anderzijds, de verordenende voorschriften in de ruimtelijke ordening, dit in het licht van een gewenste geïntegreerde aanpak.

Volgens sommigen is het in dit verband mogelijk en wenselijk om via de ruimtelijke ordening ruimte toe te wijzen voor bepaalde doelgroepen, zowel ouderen en mindervaliden als woonbehoeftigen met een laag inkomen, zoals omschreven in de bevoegde sectorwetgeving. Ruimtelijke ordening kan dan naar die sectorwetgeving verwijzen bij het toewijzen van bepaalde ruimteclaims.

Anderen zijn van oordeel dat het maatschappelijk noch juridisch verantwoord is om bepaalde bevolkingsgroepen het recht op vrije vestiging in de woongebieden geheel of gedeeltelijk te ontzeggen, zowel rechtstreeks als onrechtstreeks, door bijvoorbeeld bepaalde van die gebieden geheel of gedeeltelijk te reserveren voor mensen die tot een bepaalde doelgroep behoren. Dit laatste is overigens volgens sommigen moeilijk te controleren; één en ander zou tot enorme ongewenste maatschappelijke gevolgen aanleiding kunnen geven, bijvoorbeeld indien blijkt dat een deel of het geheel van de doelgroep na verloop van tijd niet meer voldoet aan de criteria van de betrokken doelgroep zoals die in de sectorwetgeving zijn omschreven.

5. Een bijkomende mogelijke ongelijke behandeling vindt men volgens sommigen terug in het kader van de toegelaten lasten en voorwaarden van de vergunningen. Voor het beleidsdomein “wonen” wordt daarnaast nu immers een “*sui generis*”- regeling voorzien, dewelke erin bestaat dat een afgifte van de vergunning in bepaalde gevallen in principe verplicht dient voorafgegaan van het sluiten van een zogenaamde “realiseringsovereenkomst” met de overheid. Hierbij stapt men volgens sommigen overigens af van het principe dat de realisatie van “lasten” en “voorwaarden” niet uitsluitend afhankelijk mag zijn van de wil van een derde.

6. Ook in het voorliggende voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid valt op dat in hoofdzaak het beleidsdomein “wonen” wordt geregeld. Voor andere beleidsdomeinen wordt niets of bitter weinig voorzien. Van gelijkwaardige behandeling is dus geen sprake, niettegenstaande de SARO de problematiek inzake betaalbaar wonen erkent en belangrijk acht. Tegelijk vraagt de SARO dat de beide decreten ook antwoorden geven op de vragen van andere sectoren. Bij de voorgenomen regeling inzake renovatieovereenkomsten en de vermindering van de heffingsgrondslag voor registratierechten zouden bijvoorbeeld ook mogelijkheden moeten voorzien worden voor andere sectoren dan wonen.

7. De vraag rijst volgens sommigen niet alleen of dergelijke “ongelijkwaardige” behandeling van de diverse beleidsdomeinen wel maatschappelijk verantwoord is, maar bovendien of

deze de toets met het grondwettelijk gewaarborgd gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel doorstaat. Volgens sommigen verdient het alvast aanbeveling om hieromtrent extern juridisch advies in te winnen, minstens dit onder de aandacht te brengen van de afdeling wetgeving van de raad van state, ten einde juridische problemen achteraf te vermijden of minstens te beperken.

8. Hierbij dient bovendien volgens sommigen te worden aangestipt dat er reeds een uitgebreide sectorale regelgeving rond het wonen is uitgebouwd in het kader van de Vlaamse Wooncode, wat niet van alle andere sectoren kan gezegd. Het valt in dat verband alvast op dat de afstemming van voorliggende voorontwerpen van decreet met het bestaande sectoraal woonbeleid niet optimaal te noemen is.

In eerste instantie wordt dan ook verwezen door sommigen naar de definities van “sociaal woonaanbod”, “bescheiden woonaanbod”, de rol van de provincies in het sociaal woonbeleid, … De voorgestelde maatregelen lijken volgens sommigen alvast weinig doordacht. Ingevolge de voorgestelde nulmeting wenst men duidelijk te achterhalen hoeveel het sociaal woonaanbod bedraagt in Vlaanderen. Het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid hanteert evenwel een andere definitie van “sociaal woonaanbod” dan deze die in de Vlaamse Wooncode bestaat. Eén en ander zou tot verkeerde conclusies kunnen leiden.

III. DUURZAME REGELGEVING OP BASIS VAN EEN ONDERBOUWDE VISIE EN INZICHTEN

1. INZICHT IN AANBOD

1.1. NULMETING

1. Ingevolge de voorgestelde nulmeting wenst men duidelijk te achterhalen hoeveel het sociaal woonaanbod bedraagt in Vlaanderen. Het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid hanteert evenwel een andere definitie van "sociaal woonaanbod" dan deze die in de Vlaamse Wooncode bestaat.

2. Bovendien moet de nulmeting uitgerekend op 1 januari 2009 beschikbaar zijn, datum van inwerkingtreding van de regeling dewelke de nulmeting invoert. Het is niet realistisch dat er op deze datum een nulmeting is.

1.2. BOUWPOTENTIEELREGISTER

1. Via het voorgestelde bouwpotentieelregister wenst men duidelijk te achterhalen hoeveel onbebouwde gronden en kavels er zijn, zowel van private actoren als van de publieke overheden in de meest ruime zin van het woord. De inwerkingtreding van deze bepaling is evenwel sine die uitgesteld.

   Sommigen betreuren dat Anderen van oordeel zijn dat de invoering van het bouwpotentieel register een belangrijke bijkomende werklast voor de lokale besturen inhoudt. Het inzicht van wie de gronden zijn, kan een meerwaarde bieden. Het is echter volgens sommigen prioritair dat gemeenten eerst werken aan de ontvoogdingsvoorwaarden en pas daarna eventuele bijkomende inventarissen worden bijgemaakt. Bovendien is het bij de inventarisatie van de grondeigenaars even interessant om (de groepen) van privé-eigenaars te kennen. In ieder geval heeft het geen zin een operationeel activeringsbeleid te voeren zonder inzicht in vraag en aanbod. Het is noodzakelijk eerst een visie te ontwikkelen op basis van objectieve data en dan pas in voorkomend geval gepaste instrumenten in te voeren.

2. Ondertussen dienen zowel op regionaal als lokaal niveau volgens de voorliggende decreten reeds beslissingen genomen te worden inzake onder meer bindende sociale objectieven die wel reeds zullen gelden vanaf 1 januari 2009 tot en met het verstrijken van de tijdshorizon van het in 2012 geheel herzien ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Een dergelijke tijdshorizon is niet realistisch.

3. Bovendien hanteert men bijzondere definities voor de begrippen "bouwgrond" en kavels", zodat heel wat onbebouwde binnengebieden aldus buiten schot blijven en niet moeten aangemeld worden. Volgens sommigen is het louter beschikken over een vergunning ook

niet voldoende om als "bebouwde kavel" aanzien te worden. Tevens zijn er ook talrijke "rechtvaardigingsmaatregelen" waarop de overheden zich kunnen baseren om de gronden niet te moeten inzetten voor een sociaal woonbeleid, al vinden sommigen bepaalde rechtvaardigheidsgronden wel verantwoord en moeten publieke actoren de mogelijkheid hebben om zich net als private actoren het recht te kunnen voorbehouden om bepaalde gronden niet aan te snijden door het inroepen van rechtvaardigheidsgronden.

1.3. BESTEMMINGSVOORSCHRIFT WONEN

1. Bovendien kan verwezen worden naar de multi-functionele invulling van het bestemmingsvoorschrift "wonen". Het is alvast niet evident om *de facto* vast te stellen welk aandeel binnen dit bestemmingsvoorschrift ook daadwerkelijk voor de zuivere woonfunctie kan en zal worden ingeschakeld. Daarenboven zijn ook heel wat zonevreemde bedrijven in het woongebied gevestigd.

   Tevens zijn er vanuit diverse sectorale regelgevingen volgens sommigen overlappen die de ontwikkeling van de woonfunctie bemoeilijken of geheel of gedeeltelijk uitsluiten (Vogel-Habitatrichtlijngebieden, overstromingsgebieden, ..). Voor woonuitbreidingsgebieden is de oefening reeds gebeurd via de opmaak van een atlas. Voor de zuivere woongebieden zijn de resultaten van die oefening nog niet volledig beschikbaar. Er moeten volgens sommigen decretale stimulansen gegeven worden om de gemeenten die de oefening nog niet gemaakt hebben, ertoe aan te zetten daadwerkelijk de nodige data te verzamelen.

2. Ten slotte worden de woonuitbreidingsgebieden en binnengebieden in woongebied in verschillende gemeentelijke structuurplannen aangemerkt als "te bevriezen" of "te schrappen", terwijl ze volgens de toepasselijke gewestplanbestemming aansnijdbaar zijn voor groepswoningbouw. Als de bedoelde gronden in het structuurplan dan toch in aanmerking komen voor ontwikkeling, gaat dit meestal ten koste van schrapping van ander woon(uitbreidings)gebied. De woonuitbreidingsgebieden behoren anderzijds wel tot het voorziene aanbod voor wonen van het RSV. Volgens sommigen is dit problematisch. Anderen vinden van niet. Nog anderen vinden dat beide decreten herschreven moeten worden om een meer inbreidingsgericht ruimtelijk beleid te garanderen.

2. INZICHT IN BEHOEFTE

1. Op diverse plaatsen wordt verwezen naar de "woonbehoefte" als belangrijk gegeven voor het nemen van een aantal cruciale beslissingen. Op heden ontbreekt evenwel nog steeds vanuit de bevoegde sectorwetgeving een duidelijk kader. Volgens sommigen is de bestaande omzendbrief dewelke destijds vanuit het beleidsveld ruimtelijke ordening in het kader van de structuurplanning werd opgemaakt reeds voldoende. Anderen vinden dat zowel objectieve woonbehoefteramingen (open en gesloten) als een kwalitatieve doorlichting van de "subjectieve vraag" nodig is.

2. In de Memorie van Toelichting bij het voorontwerp grond- en pandenbeleid wordt in dit verband enkel gesteld dat de woonbehoefte "*middels een wetenschappelijk prognosemodel*" berekend dient te worden.

3. Het spreekt voor zich dat het cruciaal is om eerst over dergelijk wetenschappelijk model te beschikken alvorens concrete inhoudelijke beslissingen te nemen. Dergelijk model dient via de bevoegde sectorwetgeving te worden aangereikt na overleg met de betrokken actoren.

3. CENTRAAL SYSTEEM VAN VOORTGANGSBEWAKING

1. In de plaats van de jaarverslagen en –programma's komt één centraal systeem van voortgangsbewaking middels de jaarlijks bij het Vlaams Parlement in te dienen beleidsbrieven.

2. De thans decretaal gewaarborgde transparantie van het beleid inzake ruimtelijke ordening wordt hierdoor volgens sommigen teruggeschroefd onder het mom van "merkbare planlastvermindering". Anderen staan achter het schrappen van de jaarverslagen- en –programma's vanuit de vaststelling dat er in de praktijk geen uitvoering werd aan gegeven.

3. Ook via het gemeentedecreet moeten er jaarplannen en verslagen worden opgesteld. Het beleidsveld ruimtelijke ordening kan daarin worden meegenomen. Volgens de SARO bevordert dit het integraal beleid.

4. Sommigen pleiten er ten slotte voor dat het voorliggend voorstel voor centrale voortgangsbewaking middels beleidsbrieven minstens de garantie dient te bevatten dat jaarlijks op de drie niveau's (Gewest, provincie, gemeente) een ruimtebalans dient te worden opgemaakt op basis van kadastergegevens.

4. KOPPELING VAN GEGEVENSBANKEN

De koppeling van diverse gegevensbanken is een lovenswaardig initiatief. Het is anderzijds eigenaardig te moeten vaststellen dat de inwerkingtreding van deze bepaling sine die wordt uitgesteld. Eén en ander kan volgens sommigen zijn oorsprong vinden in technische afstemming van diverse informatiedragers, die eigendom zijn van diverse actoren en overheidsniveaus.

5. KRUISPUNTDATABANK BETAALBAAR WONEN

De oprichting van een kruispuntdatabank betaalbaar wonen is tevens een lovenswaardig initiatief. De relatie met andere databanken of onderzoeksinstanties, zoals het Steunpunt Ruimte & Wonen en met mogelijke federale initiatieven mbt huurprijswetgeving, dient helder geregeld.

IV. TERUGDRINGEN ADMINISTRATIEVE OVERLAST

1. HOOFDLIJNEN IN DECREET, DETAILS IN UITVOERINGSBESLUITEN

1. De legistieke uitwerking is volgens sommigen veel te technisch en derhalve onbegrijpelijk, zeker voor wat het decreet grond- en pandenbeleid betreft. Men pleit voor een decretaal kader waarin de grote principes worden opgenomen, en waar de technische uitwerking ervan in uitvoeringsbesluiten dient geregeld.

2. Thans valt op dat sommige bepalingen zeer gedetailleerd in de voorontwerpen van decreet, terwijl andere cruciale zaken dan weer niet zijn vastgesteld, zoals bijvoorbeeld de heffingsgrondslag van de planbatenheffing voor een aantal bestemmingswijzigingen, de termijnregeling voor de vergunningsaanvragen in de bijzondere procedure,...

3. Ten slotte is het van belang dat de noodzakelijke uitvoeringsbesluiten samen met de decreten dienen te worden goedgekeurd alvorens de inwerkingtreding van deze laatste.

2. MELDINGSPLICHT?

1. In bepaalde door de Vlaamse Regering nader te bepalen gevallen wordt vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht. Ook handelingen die vrijgesteld zijn van vergunningsplicht kunnen onder een meldingsplicht vallen. Hiermee hoopt men de administratieve overlast te beperken.

2. De gemeenten zijn ervan overtuigd dat de vermindering van de administratieve lasten heel beperkt zal zijn, aangezien de gemeenten al deze meldingen alsnog dienen te controleren en op te nemen in het vergunningenregister. Bovendien stelt men dat de burger toch bij hen zal informeren of de geplande handelingen vergunnings- dan wel meldingsplichting zijn. Een minimale vermindering van de administratieve last weegt volgens hen bovendien niet op tegen de grotere onduidelijkheid bij de burger, waardoor het gevaar bestaat dat tal van handelingen niet aangevraagd of gemeld zouden kunnen worden.

3. Volgens sommigen zal de vervanging van de vergunnings- door een meldingsplicht voor bepaalde handelingen wel degelijk effectief bijdragen tot een verlaging van de administratieve overlast.

   Anderen stellen zich vragen bij de praktische uitvoerbaarheid van de regeling zoals die thans wordt voorgesteld, voornamelijk wat betreft de opvolging en de controle van de werken dewelke op basis van een melding worden uitgevoerd. In dit verband pleiten sommigen er alvast voor om de uitvoering van de meldingsplichtige werken slechts mogelijk te maken vanaf een redelijke termijn na melding en om de gemeenten de mogelijkheid te bieden vooralsnog een vergunningsplicht in te voeren als deze van mening zouden zijn dat een vergunning toch aangewezen is. Nog anderen wensen dat decretaal in de mogelijkheid wordt voorzien om meldingen te weigeren.

3. AS BUILT-ATTESTEN

1. Het instrument van de as built - attesten staat reeds ingeschreven in het huidige DRO, maar is vooralsnog niet operationeel.

2. Thans wil men de as built - attesten daadwerkelijk op het terrein toepassen. De wijze waarop één en ander is uitgewerkt of nog dient uitgewerkt te worden via uitvoeringsbesluit, is evenwel allesbehalve verhelderend te noemen en wekt meer vragen op dan het oplossingen aanreikt (cfr. infra).

3. In de praktijk wordt men bovendien nu reeds geconfronteerd met diverse verplichte attesten, zoals oa energieprestatiecertificaten, woonconformiteitsattesten, bodemattesten, postinterventiedossier, …

   Enige administratieve vereenvoudiging is hier wenselijk. Bepaalde zaken zouden kunnen geïntegreerd worden. Alvorens het as-built attest wordt ingevoerd is het volgens sommigen alvast noodzakelijk dat er een visie is op andere attesten die worden opgemaakt bij de bouw of verkoop van een woning, zoals het energieprestatiecertificaat, woonconformiteitsattesten, bodemattesten. Vanuit een klantvriendelijke werking voor de burger is het maar logisch dat een controle zoveel mogelijk in samenhang plaatsvindt, en niet 'los' van elkaar.

4. BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

1. In het (nieuwe) art. 99 ev DRO worden beoordelingsgronden opgesomd waaraan een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag moet worden getoetst. Dit is volgens sommigen overbodige regelgeving, omdat een gemeente al deze bepalingen ook nu reeds aan bod kan laten komen. Anderen zijn van oordeel dat deze decretale richtlijnen de rechtszekerheid ten goede komen voor zowel de overheid als de bouwheer.

2. Het inschrijven van de verplichting om al deze verplichtingen altijd aan bod te laten komen leidt volgens sommigen enkel tot administratieve rompslomp zonder meerwaarde. Bovendien is de kans veel groter op procedurefouten. Het maakt de regelgeving er ook niet helderder op.

V. DE ROL VAN DE RUIMTELIJKE ORDENING

Cruciaal bij de hervormingsplannen is de onderliggende vraag naar de rol van het ruimtelijke ordeningsbeleid. Hieromtrent werd reeds herhaaldelijk standpunt ingenomen door de regering, zowel in de beleidsnota ruimtelijke ordening 2004-2009 als in diverse tussenkomsten in parlementaire debatten.

1. AFWEGEN EN TOEWIJZEN VAN DE DIVERSE SECTORBEHOEFTEN OP GESTRUCTUREERDE EN GELIJKWAARDIGE MANIER

1. Kernboodschap is dat ruimtelijke ordening in eerste instantie gericht dient te zijn op het afwegen en toewijzen van de diverse sectorbehoeften. De ruimtelijke ordening, waarbij de diverse maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar worden afgewogen, behoudt een integrerende en coördinerende rol ten opzichte van de diverse sectorale aanspraken op de ruimte.

2. Essentieel in dergelijk model van coördinatie, afweging en integratie is volgens de beleidsnota dat de vele sectorale aanspraken op een *gestructureerde* en *gelijkwaardige* manier tot stand komen en dat ze een *ruimtelijke vertaling* zijn van de maatschappelijke doelstellingen die gelden voor het betrokken maatschappelijk veld.

1.1. PARTNERSCHAPSMODEL

1. In de beleidsnota ruimtelijke ordening werd hieromtrent verder gesteld :

   "*De vraag naar integratie en gelijktijdige en gelijkwaardige sectorale input denken we te kunnen realiseren in een planningsmodel met een grotere transparantie en grotere structurele betrokkenheid van de sectoren bij de ruimtelijke planning. Dit is het partnerschapsmodel waarvoor de voorzet werd gegeven door de SERV en de Mina-raad. Een partnerschapsmodel met een ruime betrokkenheid van de relevante maatschappelijke actoren bij de beleidsbepaling en de beleidsuitvoering maakt de rol van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening niet kleiner, eerder in tegendeel. In overleg met de bevoegde ministers (landbouw, economie, natuur, toerisme,…) zal men streven om de sectorale voorstellen in een ongeveer gelijkaardig format op te stellen, zodat ze compatibel zijn met elkaar en een betere afweging tussen de diverse 'wensbeelden' mogelijk maken*."

2. Het valt op dat huidige voorstellen geen structurele, laat staan faciliterende onderbouw voor dergelijk partnerschapsmodel bevat. Nochtans is dit nodig. Thans dient vastgesteld te worden dat de gelijkwaardige behandeling van de diverse beleidsdomeinen ten aanzien van de ruimtelijke ordening niet gerealiseerd wordt.

3. De ruimtelijke ordening wordt de laatste decennia steeds meer geconfronteerd met tal van sectorale wetgevingen (Natuurbehoudsdecreet, decreet integraal waterbeleid, Wooncode, reglementering inzake onroerend erfgoed, …) die vanuit hun specifiek beleidsdomein aanspraak maken op de ruimte in Vlaanderen. Veel van deze sectorale ruimteclaims

krijgen reeds directe doorwerking zonder omzetting ervan via ruimtelijke bestemmingsplannen, andere dan weer niet.

4. Het gebrek aan een structurele aanpak, aan gemeenschappelijke spelregels en concrete afspraken heeft geleid tot tal van overlappingen, die soms tegenstrijdig zijn met elkaar. Dit leidt tot rechtsonzekerheid bij zowel de overheid als de burgers.

5. Er is nood aan een éénduidig kader waarbinnen iedere sector de eigen behoefte aangeeft op basis van objectieve gegevens. Op basis van deze sectorale behoeften (economie, huisvesting, havens, landbouw, natuur, recreatie, erfgoed, infrastructuur,…) dient de ruimtelijke ordening tot een geïntegreerde en coherente visie te komen.

1.2. RUIMTELIJKE VERTALING VAN SECTORBEHOEFTEN

1. Men blijft het principe hanteren dat sectorale elementen weliswaar uitdrukkelijk aan bod dienen te komen en dat er uiteraard rekening mee dient gehouden te worden, maar dat de verordende planvoorschriften ruimtelijk van aard dienen te zijn.

2. Specifiek voor het beleidsveld "wonen" wordt nu evenwel volgens de Memorie van Toelichting aanvaard dat in uitzonderlijke gevallen "*extra-stedenbouwkundige voorschriften*", met name percentages sociaal woonaanbod, kunnen en, in sommige gevallen, moeten opgenomen worden in de verordenende bepalingen van welbepaalde limitatief opgesomde ruimtelijke uitvoeringsplannen.

3. In overige stedenbouwkundige voorschriften en voor andere beleidsdomeinen in het algemeen, blijft het basisprincipe blijkbaar van kracht. De sectorale aanspraken dienen uitsluitend "ruimtelijk vertaald".

   Dit is overigens de reden waarom er in het decreet grond- en pandenbeleid sprake is van enerzijds, een "Verordening Sociaal Wonen" - dewelke aldus geen stedenbouwkundige verordening is - ,en, anderzijds, de verplichte realiseringsovereenkomst voorafgaand aan de afgifte van een vergunning. Dergelijke verplichte realiseringsovereenkomst wordt overigens in het voorontwerp decreet tot wijziging van het DRO niet aangemerkt als last, maar als een aparte vergunningsmodaliteit naast "lasten en voorwaarden".

4. Sommigen zijn van oordeel dat stedenbouwkundige verordenende voorschriften ruimtelijk bepalend dienen te zijn. Anderen ervaren alvast de noodzaak voor een betere gestructureerde afstemming tussen enerzijds, de diverse sectorale regelgevingen en, anderzijds, de verordenende voorschriften in de ruimtelijke ordening, dit in het licht van een gewenste geïntegreerde aanpak.

   Volgens sommigen is het in dit verband mogelijk en wenselijk om via de ruimtelijke ordening ruimte toe te wijzen voor bepaalde doelgroepen, zowel ouderen en mindervaliden als woonbehoeftigen met een laag inkomen, zoals omschreven in de bevoegde sectorwetgeving. Ruimtelijke ordening kan dan naar die sectorwetgeving verwijzen bij het toewijzen van bepaalde ruimteclaims.

Volgens anderen dient één ander dan evenwel met de nodige omzichtigheid te gebeuren. Volgens hen is het maatschappelijk noch juridisch verantwoord om bepaalde bevolkingsgroepen het recht op vrije vestiging in de woongebieden geheel of gedeeltelijk te ontzeggen, zowel rechtstreeks als onrechtstreeks, door bijvoorbeeld bepaalde van die gebieden geheel of gedeeltelijk te reserveren voor mensen die tot een bepaalde (sociale) doelgroep behoren. Dit laatste is overigens moeilijk te controleren; één en ander zou tot enorme ongewenste maatschappelijke gevolgen aanleiding kunnen geven, bijvoorbeeld indien blijkt dat een deel of het geheel van de doelgroep na verloop van tijd niet meer voldoet aan de criteria van de betrokken doelgroep zoals die in de sectorwetgeving zijn omschreven.

1.3. VERHOUDING MET GROND- EN PANDENBELEID(SPLANNEN)

1. Ten slotte is de verhouding met het grond- en pandenbeleid niet altijd helder geregeld.

2. Eerst en vooral is er een gebrekkige afstemming van definities, zoals onder meer "constructie" en "gebouw". Het is onduidelijk waarom de term "gebouw" niet wordt gedefinieerd in decreet RO (en wel in decreet grond- en pandenbeleid), terwijl de term "constructie" dan weer wordt gedefinieerd in het decreet RO en niet in het decreet grond- en pandenbeleid.

3. De grond- en pandenbeleidsplannen dienen zich volgens voorliggende teksten te "*richten naar*" de structuurplannen en de ruimtelijke conclusies ervan dienen opgenomen in de richtinggevende of bindende bepalingen van de structuurplannen. Meer duidelijkheid lijkt hier alvast aangewezen.

4. Het is evenmin duidelijk waarom het Vlaams Grond- en Pandenbeleidsplan niet onderworpen is aan een openbaar onderzoek in tegenstelling tot het RSV. In elk geval lijkt er geen objectieve verantwoording te zijn om enkel de ruimtelijk relevante onderdelen van het Vlaams Grond- en Pandenbeleidsplan aan een openbaar onderzoek te onderwerpen (via de opname in het RSV) met uitsluiting van de andere bepalingen.

5. Ruimtelijke structuurplannen vormen geen beoordelingsgrond voor het vergunningenbeleid (artikel 19, § 6 DRO). Voor grond - en pandenbeleidsplannen is dergelijke bepaling niet opgenomen. De vraag rijst of men hieruit rechtsgeldig kan afleiden of dergelijke grond- en pandenbeleidsplannen, toch als beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen kunnen ingeroepen worden. Volgens sommigen kan een grond- en pandenbeleidsplan per definitie alvast geen beoordelingsgrond vormen voor het vergunningenbeleid.

6. Bovendien stelt zich dan de vraag naar de verhouding met de plan-MER. Indien de structuurplannen evenals de grond- en pandenbeleidsplannen wel een beoordelingsgrond kunnen vormen voor het vergunningenbeleid, moet worden nagegaan of deze plannen moeten worden voorafgegaan door een milieu-effectenrapport overeenkomstig artikel 3.2 a) van richtlijn 2001/42/EG van het Europees Parlement en de Raad van 27 juni 2001

betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's, de zogenaamde SEA-Richtlijn.

7. Tevens valt op dat de regeling inzake maximale dichtheden in het kader van de realisatie van sociale en bescheiden woningen afwijkt van de basisregels die ter zake in het RSV zijn opgenomen. Het valt in die zin moeilijk te verantwoorden waarom in stedelijke gebieden lineair op Vlaams niveau maximale dichtheden worden vastgesteld, terwijl het RSV hier met minimale dichtheden werkt.

8. Het is ten slotte onduidelijk hoe de 'activeringsprojecten' waarvan sprake is in het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid zich verhouden tot de 'grootschalige stedenbouwkundige projecten' waarvan sprake is in het DRO. Een afstemming met de regelgeving inzake landinrichtingsprojecten door de Vlaamse Landmaatschappij verdient volgens sommigen ook aanbeveling. Volgens anderen dienen de "activeringsprojecten" zich hoe dan ook te beperken tot inbreidingsgerichte projecten.

2. EIGEN SECTORALE DESKUNDIGHEID

Volgens de beleidsnota brengt ruimtelijke ordening in tweede instantie, als beleidsveld met een eigen sectorale deskundigheid, in het planproces concepten in zoals ruimtelijke kwaliteit, draagkracht bekeken vanuit verschillende functies, duurzame ruimtelijke ontwikkeling...

2.1. RELATIE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN EN RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

1. In de voorliggende voorstellen blijft men trouw aan de principes van de ruimtelijke structuurplannen en de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

2. Overeenkomstig artikel 22 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) wordt het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen vastgesteld voor een periode van 5 jaar. Het uitgangspunt is dus dat een structuurplan, - dat een beleidsdocument is – in principe 5 jaar actueel kan zijn, maar daarna best wordt herzien of vervangen. Het RSV is ondertussen 10 jaar oud en er werd nog geen enkele grondige herziening doorgevoerd.

   Sommigen zijn van oordeel dat, voor wat betreft de afbakening van het buitengebied, de doelstellingen van RSV I eerst volledig dienen gerealiseerd, alvorens een grondige herziening kan doorgevoerd worden. Anderen delen die mening niet.

3. Thans wordt aangekondigd dat een grondige herziening niet meer voor deze legislatuur is… Het valt op dat de destijds ingevoerde ambitieuze planningsprocessen in de praktijk niet verlopen zoals initieel geconcipieerd. Wellicht is daarom een fundamentele bezinning over de huidige complexe planningsprocessen noodzakelijk.

4. Dergelijke fundamentele bezinning lijkt men evenwel niet te hebben gemaakt in het kader van de vaststelling van voorliggende hervormingen.

2.2. PROJECTEN VAN GROOT EN STRATEGISCH BELANG

1. In plaats daarvan worden uitzonderingen ingeschreven op de bestaande complexe planprocessen. Het schoolvoorbeeld van dergelijke uitzondering is de mogelijkheid om structuurplan en ruimtelijk uitvoeringsplan tegelijk te laten verlopen. Deze mogelijkheid geldt dan enkel voor ruimtelijke projecten van groot en strategisch belang.

2. De motivering hiervoor lijkt evenwel volgens sommigen moeilijk te verantwoorden. Precies deze grote en strategische projecten zullen een belangrijke impact hebben, niet alleen op de fysische omgeving, maar ook maatschappelijk. Het is daarom niet aangewezen exclusief voor dergelijke projecten afwijkingen te voorzien op de bestaande procedurele en andere regels, terwijl voor kleinere projecten met mindere impact niets is voorzien op dat vlak. Meer nog, sommigen pleiten ervoor om precies deze grote en strategische projecten

voorafgaand te overleggen met de betrokken belangengroepen en degelijk te onderbouwen met onder meer een kostenbatenanalyse, een inschatting van mobiliteitseffecten,… veeleer dan te voorzien in afwijkende procedures "à la tête du client". Sommigen adviseren daarom om deze procedure te schrappen. Zorgen voor een groot draagvlak is volgens hen een grotere garantie voor een snelle uitvoering dan afwijkende procedures te voorzien die enkel meer weerstand zullen veroorzaken.

2.3. BOTTOM-UP OF TOP DOWN ?

1. Het is niet evident om in de praktijk steeds de juiste evenwichtsoefening te maken tussen rechtszekerheid en flexibiliteit. Eén en ander houdt overigens nauw verband met de discussie of een "top-down"- dan wel een "bottom-up" benadering het meest geschikt is voor het voeren van een efficiënt beleid. Vraag is dan ook vanuit welke visie men tot welk resultaat wenst te komen.

2. Vlaanderen kent traditioneel een "top-down" benadering in de ruimtelijke planning. Deze aanpak wordt met de voorliggende teksten niet fundamenteel in vraag gesteld. Wel worden er meer mogelijkheden geboden voor afwijkingen van de regels die op basis van een "top-down" benadering zijn vastgesteld. Tevens worden ook een aantal voorstellen geformuleerd die geïnspireerd zijn door een "bottom-up" benadering.

3. Wat de mogelijkheid tot afwijkingen aan bestaande stedenbouwkundige voorschriften betreft, wordt in eerste instantie gedacht aan de regels inzake zonevreemde constructies. Volgens sommigen valt het evenwel te betreuren dat de problematiek van de zonevreemdheid na al die jaren nog steeds niet aan de kern wordt aangepakt via een planologische oplossing. Sommigen zijn inderdaad van oordeel dat opnieuw de zonevreemdheid via een vergunningenbeleid wordt aangepakt in de plaats van het zoeken naar planologische oplossingen. De voorgestelde afwijkingen houden opnieuw een versoepeling in ten opzichte van de voorgaande wijzigingen. Hierdoor ondergraaft de Vlaamse overheid haar eigen planologisch beleid. Ook omwille van de rechtsonzekerheid die gepaard gaat met een zoveelste wijziging en omwille van de bijkomende druk op het buitengebied is de nieuwe regeling volgens sommigen volstrekt ongewenst. Men pleit aldus voor een serieuze planologische oplossing waarbij de overheid keuzes durft te maken en het open ruimtebeleid waar durft te maken. Volgens sommigen dient deze planologische oplossing eerder op lokaal niveau te gebeuren. Dit zou de voorkeur genieten boven een algemeen geldende oplossing.

   Het gebrek aan een doeltreffende en operationele werking van de planbaten én de planschaderegeling, ligt volgens anderen ongetwijfeld mede aan de oorsprong van het gebrek aan een structurele oplossing. Planologische lusten en lasten dienen voldoende in evenwicht te zijn (cfr. infra).

4. Het sluiten van "realiseringsovereenkomsten" betreffende de daadwerkelijke uitvoering van ruimtelijke en sectorale doelstellingen is dan weer een uitdrukking van de "bottom-up" benadering.

5. De wijze waarop de realiseringsovereenkomst in het kader van een sociaal en bescheiden woonaanbod wordt geïmplementeerd in de voorliggende voorontwerpen van decreet getuigt volgens sommigen evenwel van een al te rigide en te gedetailleerde aanpak en laat aldus weinig tot geen onderhandelingsruimte over aan de gemeente en de overige betrokken actoren, zodat van een echte aanpak van op het terrein geen sprake is. Dit komt een gebiedsgerichte oplossing niet ten goede.

6. Dergelijk gedetailleerd en rigide kader van de "realiseringsovereenkomst sociaal en bescheiden woonaanbod" kan volgens sommigen wellicht worden verklaard door een gebrek aan een algemeen kader dat de ruimtelijk relevante, projectmatige samenwerking tussen overheid en marktpartijen mogelijk maakt, waarbij de overheid binnen regulerende kaders gebruik maakt van het contractmechanisme en dus van ruilmechanismen om de realisatie van de gestelde ruimtelijke kaders te bevorderen en in publiekrechtelijke zin te verankeren.

7. Dergelijk algemeen kader is nodig en maakt de realisatie en/of verandering van gebiedsbestemmingen, grondgebruiksmogelijkheden en/of gebiedsinrichting dus onderwerp van onderhandeling.

8. Een plan kan dan misschien wél grenzen stellen aan de onderhandelbaarheid van de daarin gemaakte, ruimtelijke keuzen, maar er blijft binnen het concept van de wenselijk geachte ontwikkelingsplanologie voor het bevoegde overheidslichaam ruimte om tot nadere keuzen te komen, in afhankelijkheid van tegenprestaties van marktpartijen.

9. Deze keuzemogelijkheden worden ingevolge de voorgestelde implementatie van de "realiseringsovereenkomst sociaal en bescheiden woonaanbod" in de voorliggende voorontwerpen van decreet volgens sommigen gefnuikt. Er moet alvast meer ruimte zijn voor maatwerk. Volgens sommigen moeten steden en gemeenten te allen tijde de mogelijkheid hebben om in lokale stedenbouwkundige voorschriften percentages sociale woningbouw vast te leggen. Volgens anderen is een eenzijdige invoering van sociale percentages door lokale overheden niet wenselijk en dient er minstens eerst een ruimere beleidsmatige en juridische context te worden vastgesteld over onder andere de wijze van financiering ten einde ongewenste maatschappelijke neveneffecten op de residentiële markt te vermijden.

10. De regeling mbt de "realiseringsovereenkomst" dient daarom volgens sommigen herdacht in een bredere context, niet alleen juridisch, maar ook maatschappelijk.

11. Zoals in de 'traditionele' ruimtelijke planning de concrete planinhoud en de aan de totstandkoming daarvan verbonden procedure garant moet staan voor ruimtelijke relevantie, kwaliteit en rechtvaardigheid, zo vraagt ook een meer op ontwikkeling gerichte planologie volgens sommigen inhoudelijke en procedurele kaders en waarborgen.

12. Onderhandelingsplanologie zal volgens sommigen gebonden moeten zijn aan de in de wet neergelegde, algemene regels en aan de in plannen vast te leggen (beleids)regels die er toetsbaar garant voor staan dat het overheidshandelen gebonden blijft aan het algemeen belang c.q. het belang van een goede ruimtelijke ordening, de beginselen van behoorlijk

bestuur en eisen van openbaarheid. Dit betekent onder andere ook, dat de onderhandelbaarheid van het overheidsbeleid op voor iedere burger of bedrijf gelijke wijze is gebonden aan spelregels en criteria.

13. De mogelijkheid van juridische doorwerking van de te maken afspraken, ook in de publiekrechtelijke sfeer, is daarbij essentieel. Zonder die doorwerking zijn die afspraken zonder waarde en zullen partijen ook niet bereid zijn tot wezenlijke afspraken.

14. Uit hetgeen voorafgaat, lijkt het dan ook volgens sommigen zeer voorbarig om thans uitgerekend voor individuele zonevreemde constructies in kwetsbare gebieden zonder meer te voorzien in de mogelijkheid tot aanvraag van planologische attesten. Volgens anderen is dit evenwel toch wenselijk mits eerst de contouren van een algemene op ontwikkeling gerichte planologie worden bepaald. Sommigen wijzen dan weer op de mogelijke enorme toename van de werklast voor de gemeenten en vrezen dat de gemeentelijke visie hierdoor wordt ondermijnd. Inzonderheid wordt dan gewezen op de reeds opgemaakte bestemmingsplannen. Volgens sommigen is het dan ook aangewezen de planologische attesten te beperken tot zonevreemde bedrijven.

Naast deze principiële bedenkingen rijst ook de vraag naar de praktische haalbaarheid. Zo wordt bijv. de mogelijkheid gecreëerd om een ruimtelijk uitvoeringsplan te laten opmaken voor één woning. Dit brengt een buitengewone werklast mee voor zowel de gemeenten, als de adviserende en toezichthoudende overheden.

2.4. OVEREENSTEMMING MET EEN GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Er wordt thans voorgesteld om decretaal te verduidelijken hoe een overeenstemming met een “goede ruimtelijke ordening” dient beoordeeld (artikel 28 voorontwerp decreet tot wijziging DRO of nieuw artikel 99, § 2 DRO). Sommigen stellen zich de vraag of dergelijke zaken decretaal dienen verankerd te worden.

Volgens sommigen zijn deze bepalingen ingegeven omwille van de terechte zorg van de Vlaamse regering voor meer rechtszekerheid. Zij wijzen er echter op dat het opnemen van de elementen waaraan een “goede ruimtelijke ordening” kan getoetst worden, die grote zekerheid niet biedt. Het risico bestaat dat het vergunnen volgens een bepaald stramien enkel leidt tot “standaardmotivaties” door het aflopen van de verschillende “puntjes” en er uiteindelijk minder ruimte is voor een concrete beoordeling van de aanvraag. Dat zou een slechte ontwikkeling zijn. Met andere woorden : het betreffende artikel voegt niets toe en past niet in het streven naar wetsmatiging.

Anderen zijn daarentegen van oordeel dat dit artikel de rechtszekerheid wel degelijk ten goede komt.

2.5. CONCORDANTIE VAN GEBIEDSBESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

De Vlaamse Regering dient nog de wijze te bepalen waarop de gebiedsbestemmingen in ruimtelijke uitvoeringsplannen geconcordeerd worden naar de vergelijkbare

gewestplanbestemmingen. Het valt volgens sommigen op dat uitgerekend hier geen verdere decretale richtlijnen zijn opgenomen.

VI. DE ROL VAN HET GROND- EN PANDENBELEID

1. Grondbeleid is onlosmakelijk verbonden aan de ruimtelijke ordening. Doelstelling moet dan ook zijn om de bestemmingen feitelijk te realiseren en de daarbij horende financiële aspecten goed en eerlijk te regelen. De instrumenten voor grondbeleid moeten in dit verband de uitvoeringskracht van het ruimtelijk beleid ondersteunen.

2. De overheid beschikt volgens sommigen reeds over een arsenaal aan instrumenten. Vooraleer er nieuwe instrumenten ingevoerd worden, moet de nood hieraan duidelijk aangetoond worden. De instrumenten voor grondbeleid die de overheid ter beschikking staan, kunnen anderzijds alleen worden ingezet ten aanzien van burgers en bedrijven indien zij niet meewerken aan de realisatie van de bestemmingsplannen en zij voordeel halen uit overheidsinvesteringen. Vrijwillige samenwerking zal daarom steeds de voorkeur hebben.

3. Sommigen houden dan ook een pleidooi voor een beleid waar de klemtoon wordt gelegd op faciliterende maatregelen in plaats van een te ver doorgedreven actief grondbeleid. Anderen vinden dat de overheden in elk geval de mogelijkheid moeten hebben een actief grondbeleid te voeren, maar achten het ook evenzeer belangrijk dat voldoende ruimte wordt gelaten aan privé-initiatief. In dit verband uiten sommigen hun bezorgdheid dat dit in de huidige voorstellen onvoldoende mogelijk is en vragen zij de Vlaamse regering alvast bijkomend te motiveren waarom de inzet van nieuwe of vernieuwende instrumenten aangewezen is.

   Sommigen zijn voorstander van een doelgericht grond- en pandenbeleid, met meer opportuniteiten en verantwoordelijkheden voor zowel de marktpartijen als de overheden zonder concurrentievervalsing tussen verschillende actoren, waarbij de overheid zich vooral dient te concentreren op haar dienende functie en prioritair aandacht dient te besteden aan de werkelijke doelgroep en waar private en publieke initiatiefnemers op voet van gelijkheid worden behandeld en zelf kunnen beslissen om samen publiek-private samenwerkingsprojecten (PPS) te realiseren.

4. Van een gronden- en pandenbeleid wordt tot slot volgens sommigen verwacht dat het instaat voor het vrijwaren van de waardevolle of kwetsbare erfgoed- of natuurelementen die onlosmakelijk verbonden zijn met het Vlaamse landschap. Het dient volgens sommigen ook in een ruimere context betrekking te hebben op het inpassen van de constructiewijzigingen in de landschapswaarden van de omgeving. Het decreet maakt hierover geen enkele melding. Dit zou perfect bij de doelstellingen van het beleid opgenomen kunnen worden. Dit sluit overigens aan bij de vaststelling dat grondbeleid niet alleen nodig is om te zorgen voor voldoende aanbod. Het beoogt evenzeer het vrijwaren van waardevolle bestaande elementen die er reeds integrerend deel van uitmaken.

VII. DE BESCHERMING VAN HET PRIVATE EIGENDOMSRECHT

1. Het private eigendomsrecht wordt op internationaal en nationaal niveau beschermd via talrijke verdragen en wetgeving.

2. Het spreekt anderzijds voor zich dat het eigendomsrecht geen absoluut recht is, en dat gerechtvaardigde uitzonderingen wettelijk gezien mogelijk zijn mits gemotiveerd vanuit het kader van het algemeen belang.

3. Eigendomsbeperkingen van overheidswege moeten evenwel beantwoorden aan een rechtmatig evenwicht tussen het algemeen belang van de gemeenschap en de vereisten van de bescherming van de grondrechten van het individu.

   In die zin zijn eigendomsbeperkingen discriminerend indien zij op buitensporige wijze afbreuk doen aan de rechten van de betrokken eigenaars. Volgens sommigen is dit het geval bij het vroegtijdig opsporen zonder omkadering van leegstand om de eigenaar al na 12 maanden op te nemen in het register. Volgens anderen is dit niet het geval.

1.1. ZELFREALISATIEBEGINSEL

1. In de Memorie van Toelichting bij het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid wordt verduidelijkt dat een faciliterende aanpak zich opdringt indien de eigenaars zelf tot de realisatie van een plan willen overgaan. Hiermee wordt aangeleund bij het zelfrealisatiebeginsel dat thans reeds verwoord staat in het vigerende artikel 69, § 2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening.

2. Volgens sommigen lijkt het aangewezen dergelijk beginsel niet alleen te vermelden in de Memorie van Toelichting, maar tevens op te nemen in het decretaal kader van het grond- en pandenbeleid zelf en de modaliteiten ervan (zoals richtlijnen inzak de tijdspanne van realisatie) te verduidelijken in het decreet of via uitvoeringsbesluit. Anderen pleiten voor een decretaal zelfrealisatierecht in plaats van een zelfrealisatiebeginsel.

3. Het lijkt in dit verband tevens wenselijk te onderzoeken welke de mogelijkheden zijn om de zelfrealisatie flexibeler in te vullen en aldus een minder plaats- en ontwikkelingsgebonden karakter te verlenen, bijvoorbeeld door herverkaveling of planologische ruil.

1.2. STIMULEREN VAN "POSITTIEF" EIGENDOMSGEBRUIK

1. Bepaalde vormen van eigendomsverwerving dewelke geacht worden bij te dragen tot de realisatie van een duurzaam ruimtelijk en grond- en pandenbeleid worden via voorgestelde voorontwerpen van decreet fiscaal of financieel gestimuleerd. Schoolvoorbeelden zijn de voorgestelde "activeringsprojecten" en de "vermindering van de heffingsgrondslag voor

registratierechten ten behoeve van de activering van panden". Het valt op dat de inwerkingtreding van deze maatregelen sine die wordt uitgesteld.

2. Anders is het gesteld met de belastingvermindering voor renovatieovereenkomsten. Deze regeling treedt principieel op 1 januari 2009 in werking, maar ook hier zal het wachten zijn op de noodzakelijke uitvoeringsbesluiten om één en ander te operationaliseren.
3. Sommigen zijn van oordeel dat meer aandacht dient besteed voor kwaliteitsvolle, hedendaagse architectuur binnen het kader van een activeringpolitiek, zowel op gebiedsniveau als op projectniveau voor woningen, industriegebouwen als andere bouwtypes. Dit verhoogt niet alleen de levenskwaliteit maar zorgt bovendien voor het erfgoed van de toekomst. Tevens moet vermeden worden dat deze activeringspolitiek een stimulans is voor bvb. pastiche-architectuur in verkavelingsprojecten of sociale woningbouw.

1.3. SANCTIONEREN VAN "NEGATIEF" EIGENDOMSGEBRUIK

1. Andere vormen van eigendomsgebruik dewelke geacht worden een negatieve impact te hebben op de realisatie van een duurzaam ruimtelijk en grond- en pandenbeleid worden via voorgestelde voorontwerpen van decreet (fiscaal of financieel) gesanctioneerd.

2. Hierbij kan verwezen worden naar het tegengaan van grondspeculatie, de introductie van een activeringstoezicht ten aanzien van onbebouwde gronden en kavels van (semi)publieke rechtspersonen, een activeringsheffing en een leegstandsheffing.

3. Het valt hierbij op dat de definitie van "speculatie" nogal abstract is ingevuld. Het verdient in dit verband te verduidelijken dat vooral het stilzitten van de eigenaar juist één van de essentiële voorwaarden dient te zijn van een "speculatief" optreden.

4. Anderzijds worden talrijke vrijstellingen en uitzonderingen voorzien, zowel in het kader van de opmaak van het bouwpotentieelregister, als in het kader van de invoering van een activerings- en leegstandsheffing. Hierdoor krijgen sommigen men de indruk dat de voorgenomen "sanctionering" in werkelijkheid een lege doos is. Het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid bevat dan ook volgens sommigen onvoldoende garanties dat de reeds bestemde zones optimaal benut worden.

5. Volgens anderen zouden de voorgestelde vrijstellingen moeten gebonden zijn, hetzij aan een toekomstperspectief dat kadert in de beleidsdoelstellingen, hetzij aan beperkingen opgelegd aan de verantwoordelijke eigenaar. In die zin zouden vrijstellingen van leegstandsheffing volgens sommigen verantwoord zijn voor verpachte gebouwen en gebouwen in kwetsbare gebieden.

6. Bovendien wordt door sommigen opgemerkt dat de leegstandsheffing en het bouwpotentieelregister worden aangemerkt als een lokale bevoegdheid. De Vlaamse overheid zou aldus de invulling ervan moeten overlaten aan de gemeenten, hetgeen nu niet het geval is. Sommigen adviseren de gemeentelijke autonomie te laten spelen. Anderen nuanceren dat een generiek basiskader alvast mogelijk moet blijven, ten einde

geen rechtsonzekerheid te scheppen en tegelijk een gelijke behandeling inzake vrijstellingen na te streven.

7. Bovendien is het eigenaardig dat de inwerkingtreding van het activeringstoezicht sine die wordt uitgesteld.

Het is al even merkwaardig te moeten vaststellen dat de gemeente verplicht wordt daadwerkelijk een berekening te maken van de oppervlakte aan onbebouwde gronden en kavels in eigendom van (semi)publieke actoren alvorens de 25 % norm sociaal woonaanbod ten aanzien van deze instanties doorwerking kan vinden in het vergunningenbeleid. Logischer en efficiënter is de toepassing van de vooropgestelde 25 % norm eenvoudig te koppelen aan de eigendomssituatie zelf, los van enige berekening en/of opname in een register.

8. Ten slotte kunnen de gemeenten worden gesanctioneerd indien zij het andere bestuur niet kunnen overtuigen. Anderzijds heeft de gemeente géén instrumenten in handen om de andere besturen te verplichten om hun gronden daadwerkelijk aan te snijden. Het lijkt dan ook volgens sommigen onterecht dat ten aanzien van de gemeente met een sanctie wordt gedreigd. Zij zijn van oordeel dat men ten onrechte de indruk wekt alsof de gemeenten zelf tal van bouwgronden in eigendom hebben.

1.4. VERGOEDINGEN INGEVOLGE BESTEMMINGSWIJZIGINGEN EN BEPERKINGEN

1. De huidige vergoedingssystemen ingevolge beperkende maatregelen zijn in de verschillende sectoren uiteenlopend of niet geregeld. In sommige gevallen kan dit volgens sommigen problematisch zijn in het licht van het grondwettelijk gewaarborgd gelijkheidsbeginsel en verdient het volgens hen aanbeveling hieromtrent extern juridisch advies in te winnen, minstens dit onder de aandacht te brengen van de afdeling wetgeving van de Raad van State ten einde juridische problemen achteraf te vermijden of minstens te beperken.

2. In het voorliggende voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid wordt geen algemeen en coherent kader uitgewerkt, noch wordt in de opdracht daartoe voorzien in de Memorie van Toelichting. Een volledige afstemming van de verschillende sectorale vergoedingen en instrumenten zou volgens sommigen wenselijk zijn (water, mest, natuur,…).

Het is alvast wenselijk een coherent en efficiënt vergoedingenbeleid te voeren in overleg met de lokale overheden. Eén en ander houdt ook nauw verband met de regeling inzake planbaten en planschade.

3. Wel wordt nu voorzien in bijkomende vergoedingssystemen voor minderwaarde aan de landbouweigendommen ingevolge ruimtelijke (groene) planningsinitiatieven. Volgens sommigen is deze regelgeving alvast onvolledig uitgewerkt en bestaan er nog knelpunten naar praktische uitvoerbaarheid. Hierbij verwijzen sommigen naar het afsprakenkader van 18 januari 2008 waarin duidelijk zou opgenomen zijn dat er zowel een vergoeding moet komen voor de kapitaalschade als voor de gebruikersschade (pachters, huurders) en dat de inwerkingtredingsdata van de verschillende decretale aanpassingen gelijklopend

moeten zijn. Volgens anderen staat hiertegenover dat diverse sectorale regelgevingen (oa Natuurbehoudsdecreet, Mestdecreet,…) nu reeds vergoedingen voor grondgebruikers voorzien.

4. Het is tevens onduidelijk of de bestemmingswijzigingscompensatie enkel mogelijk is ingevolge een gewestelijke bestemmingswijziging dan wel dat lokale bestemmingswijzigingen eveneens in aanmerking komen. In voorkomend geval stelt zich de vraag hoe dit financieel op eerlijke en heldere wijze wordt geregeld. De gemeenten zijn alvast geen vragende partij om voor de kosten op te draaien…

5. De voorgestelde regeling bevat overigens nog bepalingen die tussen haakjes zijn geplaatst. Hierdoor is de reikwijdte niet in te schatten. De latere invulling hiervan kan er toe leiden dat vrijwel niets tot vrijwel alles in aanmerking komt.

6. Volgens sommigen wordt de maatregel overigens uitgehold door deze te beperken tot percelen van meer dan 0,5 hectare en door bovendien slechts 80 % van de minwaarde in aanmerking te laten komen.

7. De bestemmingswijzigingscompensatie is volgens anderen dan weer een loutere financiële transactie zonder dat daar voorwaarden tegenover staan om de effectieve bestemming van het gebied te realiseren.

8. De regeling zou volgens sommigen uitgaan vanuit een zuiver economisch standpunt en duidelijk een negatieve perceptie creëren. De omzetting kan volgens hen echter evengoed een maatschappelijke meerwaarde betekenen. en houdt niet altijd de stopzetting in van landbouwactiviteiten. In Vlaanderen zijn er voldoende voorbeelden gekende van een perfecte symbiose tussen natuur en verantwoorde landbouw. Anderen wijzen er evenwel op dat de regeling precies tot doel heeft het verlies van een zuiver economische functie van een particulier te laten vergoeden door de maatschappij dewelke dan kan genieten van de maatschappelijke meerwaarde die de nieuwe bestemming zou moeten genereren bij realisering ervan. In dit verband wijzen sommigen erop dat het voorliggende voorontwerp van decreet ook nergens stelt dat de omzetting per definitie een stopzetting van de landbouwactiviteit hoeft te betekenen. De kapitaalschade is enkel een vergoeding voor verlies in verkoopswaarde.

9. Bij de uit te werken vergoeding voor de gebruikers zou het alvast logisch zijn dat deze gekoppeld is aan effectieve gebods-, of verbodsbepalingen of andere gebruiksbeperkingen die tot doelstelling hebben de bestemming van het gebied te realiseren.

10. Bovendien zou de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften volgens sommigen generiek moeten gelden in alle nieuw gedefinierde “kwetsbare gebieden” waar er zowiezo beperkingen zijn.

11. Sommigen pleiten er alvast voor dat de sanctie voor weigering van ruil niet zou mogen gelden voor percelen die het voorwerp uitmaken van een geïntegreerd beheer van landeigendommen.

12. Ten slotte moet de onafhankelijk en onpartijdigheid volgens sommigen te allen tijde gewaarborgd worden, inzonderheid wat de behandeling van de bezwaren betreft. Gezien de taakstelling van de VLM in het algemeen en haar essentiële rol in deze procedure, zijn er daaromtrent volgens sommigen onvoldoende waarborgen.

1.5. PLANBATEN/PLANSCHADE

1. Feit is dat de planbatenregeling reeds lang in het decreet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening is ingeschreven, terwijl ze al die tijd niet operationeel was. De SARO stelt dat het nu voorgestelde systeem te ingewikkeld is en vreest dat het ook niet operationaliseerbaar zal zijn.

   Ten einde een optimale ruimtelijke ordening ook daadwerkelijk op het terrein te verwezenlijken, dient er een evenwichtige verhouding te zijn tussen enerzijds, planbaten en, anderzijds, planschade, in spiegelbeeld. Dergelijk evenwicht ontbreekt thans. Dit zou nochtans aanleiding kunnen geven tot bottom-up contractplanologie, waarbij meer mogelijkheden gecreëerd zouden moeten worden om een “planologische ruil” te realiseren. Op deze wijze ontstaat een correct samenspel tussen planbaten en planschade.

2. Het lijkt wenselijk om de betaling van de planbaat resp. betaling van planschade exclusief te koppelen aan een daadwerkelijk gerealiseerde meer- of minwaarde via de weigering of verkrijging van een aangevraagde vergunning. In de gegeven omstandigheden zijn eigendomsoverdrachten en oppervlaktenormen “an sich” weinig relevant als criterium voor al dan niet verschuldigd en/of vrijgesteld zijn van de heffing. Volgens sommigen is de vrijstelling tot 1.500 m² overigens te beperkt, anderen vinden dan weer dat dit te ruim bemeten is en de vertuining van het landschap verder in de hand zal werken.

3. Volgens sommigen is de planbatenheffing vanuit economisch oogpunt in voorkomend geval ook een dubbele heffing voor bepaalde vennootschappen actief in de verhandeling en ontwikkeling van onroerende goederen, vermits de *gerealiseerde* meerwaarden op onroerend goed reeds belast worden via de vennootschapsbelasting. De consument zal dus finaal moeten instaan voor de betaling van deze dubbele heffing bij de aankoop van het eindproduct.

   Daarom pleiten sommigen voor een vrijstelling ten behoeve van eigenaars die de federale meerwaardebelasting op hetzelfde onroerend goed hebben betaald of zullen moeten betalen. Zoniet riskeert de consument de dupe te worden van de verrekening van deze dubbele heffingen.

4. Sommigen zijn tevens van oordeel dat de gemeenten via de uitkering van planbaten gestimuleerd worden om zoveel mogelijk bedrijventerreinen op hun grondgebied te voorzien, zodat de druk op het buitengebied vergroot. Anderen wijzen erop dat één en ander toch gewaarborgd wordt via de principes van het RSV mbt stedelijk gebied en buitengebied.

5. Bovendien moet vastgesteld worden dat het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid nog geen bedragen heeft vastgesteld voor de bestemmingswijzigingen van natuur → landbouw en van natuur, landbouw → ontginningsgebied. Dit vormt een belangrijk hiaat in de tekst, zeker op een moment dat tal van gewestelijke planinitiatieven worden gevoerd voor de afbakening van natuur, landbouw en bos door nieuwe ruimtelijke uitvoeringsplannen. De in het voorontwerp voorgestelde procedure, waarbij een besluit van de Vlaamse regering vóór 20/2/2009 moet opgemaakt worden en bekrachtigd worden door het Parlement, getuigt niet van een adequate wetgeving. Dit moet integraal deel uitmaken van dit decreet. Anders staat één en ander ook op gespannen voet met het grondwettelijk gewaarborgd gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel in fiscale zaken.

6. Ten slotte kan het als een aantasting van de lokale autonomie worden aanzien dat de Vlaamse overheid beslist hoe lokale overheden de opbrengsten uit de planbaten dienen te besteden.

1.6. DE VERPLICHTE VERKOOP VAN EEN SOCIAAL WOONAANBOD TEGEN MAXIMUMPRIJZEN

1. In de Memorie van Toelichting bij het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid wordt bijzondere aandacht besteed aan de vraag of de verplichte realisatie van een sociaal woonaanbod in overeenstemming is met de regels inzake de bescherming van het eigendomsrecht. Op basis van een summiere opsomming van een aantal arresten, concludeert men dat *"één en ander perfect verenigbaar (is) met de door het Europees Hof voor de Rechten van de mens aanvaarde middelen, die kunnen worden ingezet ten bate van een bepaalde sociale politiek*".

2. Dergelijke zuiver juridische redenering lijkt volgens sommigen alvast voorbij te gaan aan de mogelijke negatieve gevolgen van de voorgenomen maatregel op de prijszetting in de residentiële markt in Vlaanderen. Anderen stellen dat er mogelijkerwijze ook positieve gevolgen kunnen zijn van een sterker overheidsoptreden indien dit erop gericht zou zijn om te bouwen naar de daadwerkelijke behoefte aan woningen.

   Hoger werd alvast reeds een pleidooi gehouden om één en ander grondig te onderzoeken aan de hand van mogelijke alternatieven die dezelfde sociale doelstellingen op efficiëntere wijze kunnen bereiken met mogelijkerwijze minder negatieve of nadelige gevolgen voor de normale marktwerking.

3. Ongeacht de maatschappelijke gevolgen, valt het volgens sommigen evenwel nog uit te maken of de juridische argumentatie voldoende sluitend is om het systeem juridisch staande te houden.

4. Eén en ander dient alvast volgens sommigen mede in het licht van het grondwettelijk gewaarborgd gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel beoordeeld te worden. In dat verband lijken er volgens sommigen op het eerste zicht geen objectieve argumenten voorhanden om, in het licht van de doelstelling van de maatregel, een onderscheid in te voeren tussen enerzijds, de verkoop van appartementen en, anderzijds, de verkoop van woonhuizen en kavels.

Er wordt volgens sommigen alvast niet verantwoord waarom de regel voor woonhuizen en kavels reeds van toepassing is op projecten van minstens 10 eenheden, terwijl de regel voor appartementen slechts van toepassing is op projecten van minstens 50 eenheden. Sommigen achten het noodzakelijk het advies van de afdeling wetgeving van de raad van state hieromtrent uitdrukkelijk te verzoeken ten einde procedures achteraf te vermijden.

VIII. RESULTAATSGEBONDEN OPLOSSINGEN : DOELSTELLINGEN EN NIET INSTELLINGEN STAAN CENTRAAL

1. PRO MEMORIE : UITGANGSPUNT UIT DE BELEIDSNOTA RUIMTELIJKE ORDENING 2004-2009

1. Eén van de uitgangspunten van de beleidsnota ruimtelijke ordening 2004-2009 draagt de titel : "Doelstellingen en niet instellingen staan centraal." :

"*Als laatste uitgangspunt van deze Beleidsnota willen we een lans breken om de uitvoering van het beleid centraal te stellen, niet wie dit doet.*

Eén van de belangrijkste uitgangspunten van elk beleid, en dus ook van het beleid inzake ruimtelijke ordening, is dat doelstellingen moeten centraal staan en niet zozeer de instellingen. Het verdient aanbeveling om dit op het eerste gezicht logisch uitgangspunt hier nog even extra te benadrukken.

In de praktijk komen immers voorschriften voor in bestemmingsvoorschriften en structuurplannen die het privé-initiatief geheel of volledig uitsluiten : "woonreservegebieden" en regionale bedrijventerreinen met openbaar karakter" zijn gebieden die enkel via openbaar initiatief kunnen gerealiseerd worden. Volgens de Raad van State zijn dergelijke voorschriften onwettig omdat ze raken aan de handelingsbekwaamheid van de burgers (R.v.St., nr. 93.834, 9 maart 2001, Albrecht, T.R.O.S., 2001, 141 e.v.). Verschillende bestemmingsplannen (BPA's en RUP's) bevatten in die zin eveneens soms verordenende bestemmingsvoorschriften waarbij enkel de bouw van sociale huur- of koopwoningen mogelijk is.

Een instellingsgerichte visie op de ruimtelijke ordening speelt te weinig in op de mogelijkheden van publiek-private samenwerking, vermits het privé-initiatief geen of een te beperkt ontwikkelingsinitiatief heeft. Daar PPS een fundamenteel uitgangspunt is van de Vlaamse Regering dient dit nader onderzocht te worden".

2. PRIVATE ACTOREN EN AANSNIJDING VAN WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN

1. In het Vlaams regeerakkoord 2004-2009 wordt ten aanzien van de aansnijding van de woonuitbreidingsgebieden gesteld :

"Alle gemeenten en private partners krijgen de kans, via vereenvoudigde procedures, woonuitbreidingsgebieden op hun grondgebied aan te snijden.

2. In de Memorie van Toelichting bij het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid wordt gesteld dat het gewestplanvoorschrift voor woonuitbreidingsgebieden "*vervangen*" wordt door een nieuwe regel.

3. Het voorontwerp van decreet zelf heft dit gewestplanvoorschrift evenwel niet op, maar voegt, in overeenstemming met het regeerakkoord, eenvoudig bijkomende mogelijkheden tot aansnijding van die gebieden toe aan de bestaande regelgeving. De aansnijding van woonuitbreidingsgebied via groepswoningbouwvergunning wordt bijgevolg niet afgeschaft.

4. Dit is evenwel niet duidelijk geregeld. De huidige bewoordingen in de Memorie van Toelichting zouden de indruk kunnen wekken dat het bestemmingsvoorschrift inzake woonuitbreidingsgebied uit het inrichtingsbesluit van 1978 vervangen wordt en dat uitsluitend sociale woonorganisaties in de toekomst nog rechtstreeks, via het vergunningenbeleid, woonuitbreidingsgebieden kunnen aansnijden.

   Private actoren zouden dus zelf geen groepswoningbouw meer kunnen realiseren in woonuitbreidingsgebied, maar uitsluitend een aanvraag tot principieel akkoord bij de deputatie kunnen aanvragen ten einde een eventuele herbestemming naar woongebied uit te lokken. Dergelijke visie lijkt haaks te staan op de bepalingen uit het Vlaams regeerakkoord en de uitgangspunten van de beleidsnota ruimtelijke ordening 2004-2009.

5. Het lijkt daarom noodzakelijk één en ander te verduidelijken.

6. Sommigen zijn van oordeel dat het eventueel wijzigen van gewestplanvoorschriften via een algemene decretale regel hoe dan ook vele vragen oproept. Dit is niet de aangewezen manier om ruimtelijke bestemmingsplannen aan te vullen of te wijzigen.

   Bovendien ondergraaft dergelijke wijziging volgens sommigen de principes van het RSV. Niet enkel het gewestplan wordt aldus gewijzigd, maar ook het RSV en dit zonder openbaar onderzoek. Een wijziging van het RSV dient te geschieden via de geëigende procedure met inbegrip van openbaar onderzoek.

7. Nog volgens sommigen is het niet wenselijk via voorliggende decreten een soepelere regeling betreffende de aansnijding van woonuitbreidingsgebieden door te voeren dan thans reeds het geval is.

8. In dit verband stellen sommigen zich tevens de vraag of het mogelijk is woonuitbreidingsgebieden aan te snijden indien het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dit niet uitdrukkelijk voorziet. Anderen stellen dat dit op heden alvast mogelijk is en zijn geen voorstander van een koppeling van het vergunningenbeleid aan het structuurplanningsproces (cfr. supra).

   In ieder geval dient prioritair te worden ingezet op inbreidingsgerichte gebiedsontwikkeling ter vrijwaring van de schaarse open ruimte. Herbruik en gebruik van centraal gelegen gronden is daarom inderdaad prioritair. Het is te dezen overigens niet uitgesloten dat bepaalde woonuitbreidingsgebieden een inbreidingsgericht karakter vertonen. De plaatselijke context is doorslaggevend.

3. PRIVATE ACTOREN EN STRATEGISCHE PROJECTEN

1. Het blijft volgens sommigen een vraag waarom private actoren geen aanvraag tot erkenning van een strategisch project kunnen indienen, terwijl ze afzonderlijk wel activeringsprojecten kunnen aanvragen en hierbij aanspraak kunnen maken op subsidie-enveloppes. Anderen vinden dat de aanvraag voor "strategische projecten" een primaat moet blijven van de politiek.

2. Sommigen krijgen de indruk dat de overheid voor zichzelf allerlei uitzonderingen op de logge procedures inschrijft, terwijl de gewone burger in de kou blijft staan. Er is volgens sommigen sprake van een planologie met twee snelheden : een HST voor de publieke actoren en de boemeltrein voor de burger. Dit is volgens sommigen geen structurele oplossing voor het probleem en zal aanleiding geven tot maatschappelijke verzuring. Anderen vinden dan weer dat stroomlijning en vereenvoudiging bij projecten van groot en strategisch belang toch wel essentieel is.

4. DE REALISATIE VAN EEN SOCIAAL WOONAANBOD DOOR PRIVATE ACTOREN

1. Eén van de kernafspraken uit het politiek afsprakenkader van 18 januari 2008 bestaat erin dat private actoren in het algemeen ook de mogelijkheid zouden hebben sociale huisvesting op de markt aan te bieden, al dan niet afzonderlijk dan wel in PPS-verband. De sociale huisvesting is immers tot op vandaag exclusief instellingsgericht gedefinieerd in de Vlaamse Wooncode. Volgens sommigen is de bedoeling om hiervan af te stappen, dan ook duidelijk.

2. Hiermee wordt dan ook volgens sommigen gevolg gegeven aan de nieuwe trend dewelke reeds was ingezet in de transitieagenda "*Vlaanderen in de steigers*" dat in de schoot van de Vlaamse administratie rond het thema duurzaam wonen en bouwen in overleg met diverse actoren werd opgemaakt. Hierin is uitdrukkelijk als strategie inzake betaalbaar wonen opgenomen :

   "*Bovendien moet elke initiatiefnemer, zowel publiek als privaat, minstens de mogelijkheid krijgen om dergelijke doelgroepen te bedienen. Hiertoe is een gelijkwaardig ondersteuningsbeleid noodzakelijk. Dan zullen alle initiatiefnemers zelf verantwoordelijkheid kunnen opnemen en zelf vrij beslissen in welk geval een publiekprivate samenwerking een meerwaarde kan bieden*."

3. Volgens sommigen valt het op dat de decretale vertaling van de maatschappelijke en politieke afspraken op dat vlak gebrekkig is uitgewerkt in voorliggende ontwerpen van decreet.

   Private actoren worden immers niet opgenomen in de instellingsgerichte definitie van "sociale woning" in de Vlaamse Wooncode en kunnen dus niet op gelijkwaardige manier als sociale huisvestingsmaatschappijen een sociaal woonaanbod op de markt aanbieden.

Via het decreet grond- en pandenbeleid worden zij in bepaalde gevallen daarentegen wel verplicht om een sociaal woonaanbod te voorzien. Maar ook in die gevallen kunnen zij het sociaal woonaanbod niet zelf rechtstreeks op de markt brengen. Zij worden verplicht samen te werken met sociale woonorganisaties. Bovendien kunnen private actoren geen beroep doen op een gelijkwaardig ondersteuningsbeleid als datgene waarop sociale huisvestingsmaatschappijen aanspraak kunnen maken. Van gelijkheid is dus geen sprake.

4. Mocht die gelijkwaardige behandeling ook daadwerkelijk worden gewaarborgd, lijkt het alvast redelijk te stellen dat de Vlaamse overheid inspanningen vraagt van zowel de private als publieke actoren om gesubsidieerde woningen voor de doelgroep te realiseren. De inspanningen van private partijen dienen hierbij in verhouding te staan tot de omvang van het totaalproject.

5. Sommigen bepleiten in elk geval het invoeren van sociale lasten ter realisering van maatschappelijke doelen. Anderen wijzen er in dit verband op dat één en ander hoe dan ook marktconform dient te verlopen, zoniet riskeert de kandidaat-koper op de residentiële markt het verschil te moeten bijpassen tussen de “geconditioneerde prijs” en de marktconforme prijs. Aldus wordt deze volgens sommigen finaal geheel of gedeeltelijk opgezadeld met de financiering van de sociale huisvesting, wat in wezen de taakstelling van de Vlaamse overheid zelf is.

6. Eén en ander dient in heroverweging genomen (cfr. supra).

7. Het lijkt volgens sommigen verder wenselijk te verduidelijken dat geen sociale verplichtingen aan private initiatiefnemers kunnen opgelegd worden indien er nog voldoende onbenutte en goed gelegen aansnijdbare gronden van de publieke sector in de betrokken gemeente aanwezig zijn om de sociale woonbehoefte op te vangen.

8. Sociale verplichtingen aan private actoren zouden volgens sommigen ook moeten beperkt worden in tijd, zodat de verplichting vervalt indien de sociale huisvestingsmaatschappijen niet geïnteresseerd zijn in overname van al dan niet uitgeruste grond en/of woningen binnen een redelijke termijn en aan een marktconforme prijs of indien geen subsidies worden verleend voor het rechtstreeks aanbieden van een sociaal woonaanbod aan de doelgroep. Anderen wijzen erop dat een “overnamegarantie” van de VMSW is vastgesteld

9. Anderzijds zouden private actoren volgens sommigen op vrijwillige basis steeds de mogelijkheid moeten hebben om een sociaal woonaanbod aan te bieden binnen een ruimer privaat project en zou de overheid het verschil tussen een marktconforme prijs en een sociale prijs moeten bijpassen, bijvoorbeeld via huursubsidies.

IX. RECHTSZEKERHEID, FLEXIBILITEIT EN KWALITEIT

1. Iedereen is het er over eens dat een wetgevend kader in onze 21ste eeuw tegelijk voldoende rechtszekerheid en voldoende flexibiliteit dient te waarborgen. Eén en ander dient bovendien borg te staan voor het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit.

2. Via voorliggende voorontwerpen van decreet wordt via diverse maatregelen gepoogd meer rechtszekerheid en flexibiliteit te bieden. De evenwichtsoefening is volgens sommigen in bepaalde gevallen beter gemaakt dan in andere.

3. De SARO beseft dat de huidige teksten nog maar voorontwerpen zijn, maar wijst er in elk geval op dat de teksten in de huidige vorm nog tal van vragen en onduidelijkheden oproepen. Daarom is zeker een globale voorafgaande screening, op éénduidigheid, eenvoud en praktische haalbaarheid noodzakelijk.

1. INTERGEMEENTELIJKE SAMENWERKING

1. De mogelijkheid om één en ander via intergemeentelijke samenwerkingsverbanden te realiseren, lijkt te beantwoorden aan een daadwerkelijke behoefte op het terrein.

2. Anderzijds blijkt er te weinig afstemming te zijn met de mogelijkheden die volgens het decreet intergemeentelijke samenwerking worden aangereikt. De SARO is van mening dat het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening evenals het decreet grond- en pandenbeleid intergemeentelijke samenwerking moet bevorderen en niet bemoeilijken.

2. MELDINGSPLICHT?

1 Zoals hoger vermeld staan sommigen over het algemeen positief bij het principe van de meldingsplicht.

2. Anderen uiten een hieromtrent een belangrijk voorbehoud en stellen vragen bij de invoering van de meldingsplicht.

De regeling is blijkbaar ingegeven vanuit de Vlarem-wetgeving, waar evenwel geen categorie van vrijgestelde handelingen bestaat. Sommigen stellen zich dan ook de vraag of het niet wenselijk is eerder de relatie vergunningsplichtige / vrijgestelde handelingen te herbekijken veeleer dan een nieuwe tussencategorie in te voeren. Hierbij zou dan in eerste instantie overleg moeten gepleegd worden met de lokale besturen. In dit verband zou het aangewezen zijn om in overleg met een aantal gemeenten “proefprojecten” te organiseren en op basis van praktische ervaring de eventuele meerwaarden en knelpunten in kaart brengen.

3. De huidige uitwerking in de tekst is volgens sommigen alvast onvoldoende duidelijk en niet onderbouwd vanuit een voeling met de dagelijkse vergunningenpraktijk op lokaal niveau. Er bestaan hieromtrent dan ook heel wat vragen en tegenstrijdige meningen, niet in het minst over de opportuniteit van het invoeren van een derde categorie van soorten handelingen.

4. Sommigen pleiten er alvast voor om de uitvoering van de meldingsplichtige werken slechts mogelijk te maken vanaf een redelijke termijn na melding en om de gemeenten de mogelijkheid te bieden vooralsnog een vergunningsplicht in te voeren als deze van mening zouden zijn dat een vergunning toch aangewezen is.

3. UITBREIDEN VAN DECRETALE MELDINGSPLICHTIGE EN/OF VERGUNNINGSPLICHTIGE HANDELINGEN VIA VERORDENINGEN

1. Het opnemen van de mogelijkheid om, via verordeningen en/of rups ten allen tijde de vergunnings- en meldingsplichtige lijsten aan te passen is volgens sommigen essentieel voor het bewaren van de goede ruimtelijke ordening.

2. Deze mogelijkheid wordt nu afgeschaft, hetgeen sommigen betreuren omdat bepaalde werken in bepaalde (kwetsbare) gebieden volgens hen wel degelijk een belangrijke ruimtelijke impact kunnen hebben, waarvoor het dan noodzakelijk is dat de vergunningverlenende overheid een appreciatie kan uitspreken door de behandeling van een vergunningsaanvraag. Het opnemen van de mogelijkheid om, via verordening of ruimtelijk uitvoeringsplan ten allen tijde deze lijsten aan te passen, is volgens hen essentieel voor het bewaren van de goede ruimtelijke ordening.

4. DEFINITIE ZORGWONING

Het begrip ‘zorgwoning’ zal volgens sommigen voor felle discussies en grote rechtsonzekerheid zorgen, aangezien dit type woongelegenheid bedoeld is voor een bepaalde categorie van mensen (bejaarden, hulpbehoevenden). Wat indien die mensen sterven? Wat indien ze na de verbouwing plots niet meer hulpbehoevend zijn? Dit is vooral een probleem voor zonevreemde woningen: wordt men strafbaar indien de hulpbehoevende de woning verlaat? Mag/moet men dan aanpassingswerken uitvoeren? Moet de ruimte dan afgesloten worden? Volgens sommigen is het alvast irrelevant dat men naakte eigenaar dient te zijn van beide woongelegenheden. Dergelijke vereiste zou de vrijheid uitsluiten om interfamiliaal aan vermogens- of successieplanning te doen.

5. PROJECTVERGADERING

1. Het nieuwe artikel 135ter DRO voert de projectvergadering in voor belangrijke projecten.

2. Volgens sommigen zou dit principieel voor alle projecten mogelijk moeten zijn.

3. Nog volgens sommigen dienen de randvoorwaarden helderder geregeld te worden om één en ander efficiënt te laten verlopen, in het bijzonder de termijnen waarbinnen deze vergadering dient georganiseerd te worden.

4. Anderen vragen zich ook af waarom de aanvrager in het geval van ontvoogde gemeenten een overleg kan eisen met de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar . Zij vinden dat op deze wijze wordt voorbijgegaan aan de autonomie van de vergunningverlenende lokale overheid. Men stelt zich alvast vragen bij de wenselijkheid om de overheid te "dwingen" een projectvergadering te organiseren.

6. TERMIJNEN EN PROCEDURES

1. De totale procedure inzake vergunningenbeleid is herschreven. Hierbij worden enerzijds de oude procedure en anderzijds de nieuwe procedure geïntegreerd. Op zich is dit een positief element dat kan leiden tot een optimalisatie van de procedure in zoverre de procedurestappen voor beide gevallen duidelijk en ondubbelzinnig zijn opgenomen en geen "technische fouten of onvolledigheden" bevatten, wat heden niet het geval is.

2. Het is van wezenlijk belang dat de diverse overheden die met bepaalde taken zijn belast, deze taken ook daadwerkelijk uitoefenen binnen de daartoe gestelde termijnen. Het is eigenaardig vast te stellen dat beslissingstermijnen wel worden vastgesteld in de reguliere procedure, maar dat dergelijke beslissingstermijnen niet geregeld worden in de bijzondere procedure.

3. Wat de reguliere procedure betreft, wordt bovendien niet verduidelijkt welke het beginpunt is van de vervaltermijn van 105 resp. 150 dagen waarbinnen een beslissing dient genomen. Dit zorgt voor rechtsonzekerheid.

4. Bovendien valt op dat de keuze voor de termijnen niet altijd doordacht is. De adviestermijn die de Vlaamse Commissie voor Ruimtelijke Ordening in het kader van grote en strategische projecten in acht dient te nemen, bedraagt 45 kalenderdagen. Deze termijn is erg kort. Aangezien het hier projecten van gewestelijk en strategisch belang betreft, zullen dit wellicht zeer ingrijpende en complexe dossiers zijn. Deze termijn is ook ongebruikelijk : normaliter worden termijnen gebruikt die een veelvoud zijn van 30. Ook in de milieusector worden termijnen van 30-60-90 dagen en meer gebruikt. Het is daarom aangewezen meer eenvormigheid in de termijnregeling te brengen.

5. Tevens is het wenselijk om een zekere eenvormigheid na te streven met betrekking tot de gevolgen van een niet-tijdige beslissing.

   Dat een niet-tijdige beslissing van de deputatie meteen tot een afwijzing van het beroep leidt, zal volgens sommigen in de praktijk problematisch zijn. Immers, vele dossiers kunnen opgelost worden na een eerste debat of toelichting. Vaak worden kleine wijzigingen aan de plannen aangebracht of bijkomende motivering neergelegd. Als een dergelijk uitstel niet meer mogelijk is, zal dit leiden tot een onmogelijkheid om een dossier opgelost te krijgen. Het ware volgens sommigen veel beter om met een termijn van orde te

werken en de mogelijkheid tot het indienen van een rappelbrief te voorzien bij de deputatie.

6. Tegen een beslissing van de deputatie kan er volgens voorliggende tekst nog beroep worden ingesteld bij de Raad voor vergunningsbetwistingen. Op deze manier ontstaat het gevaar dat deze op te richten Raad overstelpt wordt met beroepsprocedures. Het is volgens sommigen alvast noodzakelijk dat derden die eertijds geen bezwaar hebben ingediend bij de deputatie alvast geen beroep kunnen indienen bij de Raad.

   Waar de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaren in de praktijk momenteel in relatief veel gevallen in tegenberoep gaan tegen besluiten van de deputatie, laat het zich raden met welke overbelasting een dergelijke Raad zal worden geconfronteerd, temeer er voor gans Vlaanderen één Raad wordt voorzien, bestaande uit slechts 5 rechters. Dit lijkt utopisch en proces-economisch niet verantwoord. Het is overigens niet duidelijk wat de meerwaarde is van deze Raad voor vergunningsbetwistingen ten opzichte van de Raad van State.

7. De termijn van 60 dagen waarbinnen deze Raad een beslissing dient te nemen is bovendien slechts een termijn van orde en gaat overigens slechts in de dag na de zitting. Wanneer die zitting uiterlijk moet plaats vinden wordt dan weer niet bepaald…

   Het lijkt alvast noodzakelijk om de beweerde noodzaak voor de oprichting van dergelijke Raad voor het vergunningenbeleid beter te motiveren.

   Los van de vraag of Vlaanderen bevoegd hiervoor is, is het geen goede zaak dat de Raad aanwijzingen kan geven aan de vergunningverlenende overheid die zijn beslissing vernietigd zag. De scheiding der machten vereist immers deze terughoudende rol van de Raad. De vergunningverlenende overheid kan dan zelf bij een nieuwe vergunningsaanvraag rekening houden met de beschikbare informatie.

7. AANVRAGEN VAN SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJEN

1. Hoger werd reeds door sommigen gewezen op het te rigide en gedetailleerde kader waarbinnen gemeenten en private actoren volgens voorliggende teksten dienen te opereren voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod op particuliere gronden (zie VI, 2.3.).

2. Anderzijds valt het sommigen op dat de gemeenten volgens de voorgestelde hervorming tegelijk zullen kunnen optreden als (hoofd)aandeelhouder van een sociale huisvestingsmaatschappij en als vergunningverlenende overheid ten aanzien van die huisvestingsmaatschappij.

   Dergelijke rechter- en partijsituatie mag volgens sommigen niet worden ingevoerd noch gestimuleerd en is overigens in strijd met het Vlaams regeerakkoord 2004-2009 waarin uitdrukkelijk vermeld staat : "*voor de eigen vergunningsaanvragen krijgen de lokale besturen en de sociale huisvestingsmaatschappijen de mogelijkheid om bij de Vlaamse*

overheid in beroep te gaan tegen afwijzende beslissingen", hetgeen veronderstelt dat de regering er vanuit ging dat de aanvragen van sociale huisvestingsmaatschappijen bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dienen ingediend en niet bij de gemeente zelf.

3. In de Memorie van Toelichting bij het voorontwerp decreet wordt deze plotse ommekeer verantwoord vanuit "*de gelijkheid tussen private actoren en sociale woonorganisaties*" inzake het grond- en pandenbeleid en de daarin geregelde "*betrokkenheid van private actoren bij de uitbouw van een sociaal woonaanbod*.".

   Deze argumentatie overtuigt niet echt volgens sommigen, vermits deze gelijkheid blijkbaar niet consequent wordt doorgetrokken (cfr. supra).

4. Sommigen stellen zich vragen bij de voorgestelde opmaak van een "deontologische code" om eventuele misbruiken tegen te gaan. Indien men werkelijk een gelijke behandeling zou nastreven, lijkt het alvast wenselijk dat private actoren en sociale huisvestingsmaatschappijen hun aanvragen bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar indienen van zodra er sociale woningen of kavels dienen gerealiseerd. Eén en ander ligt overigens in het verlengde van hetgeen recent beslist is mbt tot de aanvragen die kaderen in PPS-projecten.

8. AFSCHAFFEN VAN BINDENDE ADVIEZEN

1. De afschaffing van bindende adviezen op zich wordt niet zozeer als problematisch aanvaard, wel de vaststelling dat er geen structurele garanties worden voorzien voor de toepassing en het behoud van een kwalitatief sectoraal beleid.

2. Volgens sommigen rijst de vraag of het afschaffen van een bindend advies opportuun is voor een aanvraag die de sloop van een beschermd monument impliceert. Op die manier kan de vergunningverlenende overheid een monument declasseren in strijd met het sectoradvies, Sommigens stellen dat één en ander op gespannen voet staat met de sectorale regels inzake de procedure tot declassering van monumenten.

3. Sommigen stellen dan voor om de mogelijkheid te bieden om bij de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) een administratief beroep in te stellen tegen de afgifte van een vergunning. Een alternatief is volgens sommigen dat de instantie die het advies niet volgt, verplicht wordt om verantwoording af te leggen bij de instantie die dit advies heeft uitgeschreven. Bij betwisting zou men aldus de KCML een taak als "onafhankelijke scheidsrechter" kunnen toebedelen.

9. CONCRETISEREN VAN DE OVEREENSTEMMING MET EEN GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

1. Het rekening houden met mogelijkerwijze *toekomstige* beleidsmatig gewenste ontwikkelingen bij de beoordeling van het vergunningenbeleid zet volgens sommigen de deur open voor willekeur en beknot de rechtszekerheid.

   Toekomstige beleidsmatig gewenste ontwikkelingen dienen in het richtinggevend deel van het ruimtelijk structuurplan te worden opgenomen en kunnen aldus overeenkomstig artikel 19, § 6 DRO geen beoordelingsgrond vormen voor het vergunningenbeleid. Voornoemd artikel 19, § 6 mag niet uitgehold worden door de bepaling vermeld in artikel 99, § 2, 2° nieuw DRO dat "beleidsmatig gewenste ontwikkelingen" in rekening kunnen gebracht worden bij de beoordeling van de aanvragen.

3. Anderen zijn van mening dat toekomstige beleidsmatig gewenste ontwikkelingen wel een beoordelingsgrond voor de afgifte van vergunningen kunnen vormen, op voorwaarde dat ze reeds afgetoetst zijn bij de bevolking op basis van een definitief in werking getreden ruimtelijk structuurplan. In die zin pleiten sommigen ervoor om het verbod uit artikel 19,§ 6 DRO om bij een vergunningsbeslissing te verwijzen naar een structuurplan, te nuanceren. Een verwijzing naar een structuurplan in het kader van een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, dient volgens hen wel mogelijk te zijn, aangezien dit een verwijzing inhoudt naar een 'vaste beleidslijn' of visie die door de overheid is vastgesteld in een gedragen plan. Een verwijzing naar een structuurplan kan volgens hen evenwel nooit mogelijk zijn in het kader van een toets aan de bestemmingsconformiteit van een aanvraag.

   Volgens de SARO is het in voorkomend geval in het licht van de rechtszekerheid alvast onaanvaardbaar dat reeds eerder goedgekeurde structuurplannen voor de toekomst een beoordelingsgrond inzake de overeenstemming met een "goede ruimtelijke ordening" zouden kunnen vormen voor het vergunningenbeleid. Dit is maatschappelijk oneerlijk, vermits de burgers tijdens het eerder openbaar onderzoek er wettelijk mochten vanuitgaan dat de structuurplannen geen beoordelingsgrond konden vormen voor het vergunningenbeleid. Hadden zij toen geweten dat de latere wetgeving dit zou terugschroeven, zouden zij wellicht toch bezwaar ingediend hebben… In ieder geval dient de relatie met de plan-MER regelgeving grondig te worden bekeken.

10. NIEUWE REGELS INZAKE VERKAVELEN

1. Het valt op dat de vervalregels discrimineren ten nadele van verkavelingsvergunningen, vermits enkel de verkavelingsvergunningen qua verval geviseerd worden indien de realiseringsovereenkomst inzake sociaal woonaanbod niet wordt gerealiseerd. Bovendien geldt dit verval dan voor de totaliteit van de verkaveling, terwijl de andere vervalregels enkel gelden ten aanzien van de niet-verkochte delen.

2. De Raad voor vergunningsbetwistingen kan bij de beoordeling van de weigering van stedenbouwkundige vergunningen in het kader van vervallen verkavelingen vaststellen dat

het verval niet tegenstelbaar is ten aanzien van personen die kunnen aantonen dat de overheid na het verval handelingen heeft gesteld die dat verval tegenspreken. Deze mogelijkheid wordt evenwel uitgesloten indien het verval betrekking heeft op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod. De verantwoording voor deze uitsluiting lijkt niet logisch, zeker niet indien men stelt dat het verval betrekking heeft op de totaliteit van de verkaveling.

3. Het valt ook moeilijk in te zien waarom men aan een verkavelingsvergunning slechts kan verzaken in de mate de vergunningverlenende overheid ermee instemt. Voor de verzaking aan stedenbouwkundige vergunningen is immers geen instemming van de vergunningverlenende overheid vereist. De eigenaar zou alvast ook individueel op de hoogte moeten worden gebracht van het verval alvorens opname ervan in vergunningenregister.

4. Het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid voorziet dat de realiseringsovereenkomst, die voorafgaand aan de aanvraag van een verkavelingsvergunning principieel moet worden gesloten indien een percentage bescheiden wonen is bepaald, een aankoopoptie moet voorzien ten voordele van publieke initiatiefnemers. Deze optie kan dan gelicht worden indien het bescheiden woonaanbod niet verwezenlijkt is binnen de 8 jaar na de afgifte van de verkavelingsvergunning.

   Het valt op dat dergelijke verplichting specifiek geldt ten aanzien van verkavelingsvergunningen. Dergelijke bepaling gaat bovendien voorbij aan het feit dat de verkavelingsvergunning op zich geen vergunning inhoudt voor de bouw van de bescheiden woningen zelf.

   Een oplossing bestaat erin om het lichten van de optietermijn alvast voor bescheiden woningen op één of andere manier te koppelen aan de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning.

11. ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES

1. De regels voor zonevreemde constructies worden volledig herschreven, maar het is geenszins duidelijk wat inhoudelijk wijzigt en wat ongewijzigd blijft. Hoewel vele bepalingen inhoudelijk niet wijzigen, worden ze toch op een andere manier geformuleerd, herschikt of gewoon van plaats gewijzigd. Op die manier wordt het wel heel moeilijk een duidelijk beeld te hebben over wat nu precies wijzigt en wat behouden blijft. Dit creëert rechtsonzekerheid, terwijl het integendeel de bedoeling is om rechtszekerheid te bieden.

2. De regels inzake zonevreemdheid worden ook van toepassing in bijzondere plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen, met dien verstande dat ruimtelijke uitvoeringsplannen de decretale waarborgen kunnen aanvullen, maar niet beperken, tenzij op vlak van volumenormen bij herbouw.

Volgens sommigen is dit als een versoepeling ten aanzien van het verleden aan te merken, hetgeen een extra druk op het buitengebied teweeg brengt. Dit zou aldus niet wenselijk zijn, en bovendien in strijd met de principes van het RSV.

Anderen stellen dan weer dat er in werkelijkheid geen sprake meer is van "*basisrechten*" indien men de mogelijkheid heeft om deze basisrechten uit te hollen.

3. Hoger werd reeds gewezen op het feit dat het betreurenswaardig is vast te stellen dat nog steeds geen fundamentele planologische aanpak ter zake is gerealiseerd en men aldus opgezadeld zit met steeds wijzigende afwijkingsstelsel op de toepassing van de stedenbouwkundige voorschriften.

4. Bovendien kan men zich de vraag stellen hoe de toepassing van deze basisregels op zonevreemde constructies gelegen in bijzondere plannen van aanleg in concreto dient te gebeuren en wat de gevolgen hiervan zijn. Volgens sommigen is het uitbreiden van de regels voor zonevreemde constructies tot alle bestemmingsvoorschriften nefast, vermits dit aanleiding zou geven tot miskenning van alle voorschriften voor het behoud van de plaatselijke ruimtelijke ordening die in goedgekeurde plannen zijn vastgelegd. Daarom pleiten sommigen ervoor de bestaande regelgeving voor zonevreemde constructies niet uit te breiden.

5. Een belangrijke "vernieuwing" lijkt nu het schrappen van de voorwaarde van het 'behoud van karakter en verschijningsvorm'. Het resultaat is dat er geen enkele kwalitatieve beperking meer bestaat: loutere residentiële bebouwing ter vervanging van een typisch landelijke woning is mogelijk. De vraag is of dat werkelijk de bedoeling is.

6. Ook de voorziene mogelijkheid om een planologisch attest aan te vragen voor zonevreemde woningen in kwetsbare gebieden is volgens sommigen onwenselijk, vermits dit zal leiden tot bijkomende administratieve last voor de gemeenten en de gemeentelijke visie op het buitengebied zou dreigen te ondermijnen.

12. UITDOVEND WOONRECHT VOOR WEEKENDVERBLIJVEN

1. Er wordt een persoonsgebonden niet-overdraagbaar uitdovend woonrecht toegekend aan personen die weekendverblijven permanent bewonen in zones waar dit niet toegelaten is volgens de stedenbouwkundige voorschriften.

2. Via dergelijk uitdovend woonrecht wordt aldus meer rechtszekerheid geboden aan deze personen.

3. Sommigen zijn evenwel van oordeel dat deze rechtszekerheid een te absoluut karakter heeft en dat afwijkingen gebiedsspecifiek moeten mogelijk blijven, zeker in kwetsbare gebieden en het voorwerp moet uitmaken van een gelijktijdige afweging, al dan niet bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

In dit verband pleiten anderen voor een duidelijke planologische oplossing in overeenstemming met de resolutie ter zake van het Vlaams Parlement waarbij alle overheden evenwel hun verantwoordelijkheid opnemen. Pas als blijkt dat dit niet mogelijk is, kan in een aantal gevallen een uitdovend woonrecht worden toegekend.

13. AS BUILT-ATTESTEN

1. Zoals hoger vermeld, wenst de overheid de regeling inzake as built -attesten in de praktijk toe te passen. Er wordt opgemerkt dat het in een Vlaams decreet aangewezen is te spreken over 'conformiteitsattest' in plaats van de Engelse term "as-built' attest.

2. Het lijkt aangewezen een as built-attest pas in te voeren wanneer meer duidelijkheid is ontstaan over de (mogelijke) gevolgen en praktische uitwerking. Wat met een vergunning afgeleverd door de deputatie? Wat als afgeweken wordt van een 'marginale' wijziging aan vergunning ingevolge een beroep, een advies van een adviserende instantie of een openbaar onderzoek?

3. Er wordt niet geregeld wat de gevolgen zijn indien het as-built attest niet wordt afgeleverd en welke verhaalmiddelen open staan tegen een weigering of het uitblijven van de afgifte van dit attest. Deze essentiële zaken dienen decretaal te worden vastgelegd. Volgens sommigen dienen architecten zeker als deskundige in aanmerking te komen voor de afgifte van as-built-attesten.

4. Het lijkt volgens sommigen is het aangewezen om te voorzien in een verplichting lastens de Vereniging van mede-eigenaars om bij de overdracht van een private kavel in een mede-eigendom, in te staan voor het aanvragen van het as-built attest dat vereist zou zijn voor de overdracht van een privatieve kavel. De kosten van elk as-built attest zijn dan verplichtend een gemeenschappelijke kost, te verdelen over alle mede-eigenaars pro rata hun aandeel in de gemeenschappelijke delen. Recentelijk werd een gelijkaardige regeling voorzien voor de kosten verbonden aan de bodemonderzoeken uit te voeren voorafgaand aan het opvragen van een bodemattest nodig bij de overdracht van een privatieve kavel in een mede-eigendom in het geval van overdracht van een risico-grond.

5. Volgens sommigen gaat de bepaling dat het "as-built" attest in geval van marginale afwijkingen in de plaats treedt van de vergunning, voorbij aan de exclusief toegewezen vergunningverlenende bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. Dit is volgens hen onverantwoord.

6. Bovendien is het wenselijk de relatie tussen de regeling betreffende as built- attesten en de zonevreemde constructies te verduidelijken. Ten einde in aanmerking te komen voor de toepassing van de regels inzake zonevreemdheid, dient de vergunde of vergund geachte woning immers *hoofdzakelijk* vergund te zijn.

7. Het lijkt volgens sommigen ten slotte aangewezen om de in artikel 93.12 § 2 vooziene termijn waarin een vermoeden van vergunning bestaat, te laten aanvangen op 22 april 1962, zoals nu reeds voorzien, maar om de einddatum van deze periode te verlengen tot

31 december 2007. Als gevolg van het opstellen van as-built attesten zullen immers heel wat bouwovertredingen uit de jaren 70, 80 en 90 van de vorige eeuw worden vastgesteld. Wanneer omtrent deze bouwovertredingen geen proces-verbaal of geen niet-anoniem bezwaarschrift werd opgesteld, lijkt het volgens sommigen vrij zinloos om de vergunningverlenende overheden te overstelpen met aanvragen voor regularisatievergunning.
In de gevallen dat regularisatie onmogelijk blijkt omdat de niet-vergunde constructies niet beantwoorden aan de huidige bouwvoorschriften en andere regels is er volgens sommigen zelfs geen regularisatie mogelijk. Gelet op het feit dat geen sancties meer zouden gelden bij instandhouding in niet-kwetsbare gebieden, zullen velen zich volgens sommigen niet eens de moeite getroosten om een regularisatievergunning aan te vragen. De overdracht van gebouwen waarop een bouwovertreding rust zou alsdan een courante praktijk kunnen worden waardoor de burger opnieuw de indruk zou krijgen dat het oprichten van een constructie zonder stedenbouwkundige vergunning helemaal niet zo erg is en door de overheid toch wordt gedoogd.

14. HANDHAVING

14.1. HANDHAVINGSPLAN

1. Het valt op dat de voorgestelde hervorming nogal ingrijpende wijzigingen aanbrengen aan het handhavingsbeleid. De wijzigingen lijken hoofdzakelijk ingegeven door de roep om meer rechtszekerheid.

2. Zoals hoger vermeld, is de opmaak van een handhavingsplan met het oog op het vaststellen van een beleidsvisie een goede zaak. Indien een Vlaams Handhavingsplan uitspraken wenst te doen over de wijze van het lokaal handhavingsbeleid, lijkt het noodzakelijk de lokale overheid en alle andere betrokken partijen (parket, politie,..) als gelijkwaardige partner bij het plan te betrekken.

3. In de gegeven omstandigheden is het alvast voorbarig om thans reeds decretale wijzigingen door te voeren aan bepaalde instrumenten. Het is aangewezen eerst de resultaten van de beleidsvisie af te wachten alvorens concrete nieuwe maatregelen in deze of gene zin te nemen. In de gegeven omstandigheden volgen hieronder slechts een beperkt aantal bemerkingen in ondergeschikte orde.

14.2. HOGE RAAD VOOR HET HANDHAVINGSBELEID

Te betreuren valt dat de Hoge Raad de vrijheid heeft om al of niet in te gaan op een verzoek van een belanghebbende om gehoord te worden. Er is derhalve geen sprake van een hoorrecht dat decretaal wordt verzekerd.

14.3. Minnelijke schikking

Er is opvallend meer aandacht voor minnelijke schikking dan voorheen. Volgens sommigen vergroot dit het risico op een negatieve impact op de ambtelijke integriteit en zou dit aldus de kwaliteit van de handhaving in het gedrang kunnen brengen.

14.4. Herstelmaatregelen

Ten gevolge de bepalingen van artikel 42 zal er voor zonevreemde constructies steeds herstel in de oorspronkelijke staat of aanpassingswerken moeten worden gevorderd, wat betekent dat een meerwaardesom is uitgesloten. Indien een constructie wel conform is met de bestemmingsvoorschriften, is de meerwaarde de principieel te vorderen herstelmaatregel en wordt het herstel in de oorspronkelijke staat slechts gevorderd indien de inbreuk “de plaatselijke aanleg op kennelijk onredelijke wijze schaadt”. In het eerste geval is de regeling volgens sommigen overdreven streng, in het tweede geval soms te mild. Het enige criterium moet volgens sommigen zijn : de bewaking van de goede ruimtelijke ordening.

15. DEFINITIE BESCHEIDEN WOONAANBOD

1. Sommigen stellen zich vragen bij een lineair op Vlaams niveau vastgestelde definitie van bescheiden woonaanbod, dewelke dan nog exclusief aan oppervlakte- of volumenormen wordt gelinkt.

2. De vraag stelt zich of dergelijke lineaire definitie voldoende garantie biedt voor specifieke gebiedsgerichte problemen dewelke meestal maatwerk veronderstellen in overleg tussen actoren en lokale overheden.

16. BIJZONDERE PUBLICATIE- OF KENNISGEVINGSPLICHT NOODZAKELIJK?

16.1. Wijzigen of vernietigen van verkavelingsvergunningen

Het is eigenaardig vast te stellen dat, in de gevallen waarin een ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg de niet-vervallen verkavelingsvergunning kan wijzigen of vernietigen, het thans niet meer vereist is om de individuele eigenaars hiervan individueel op de hoogte te brengen. Deze rechtsbescherming die zij in het huidige DRO genieten, wordt zonder enige motivering afgeschaft.

16.2. Ruil- en herverkavelingen

1. In de Memorie van Toelichting wordt verduidelijkt dat de planologische basis voor ruil- en herverkaveling perfect kan worden vastgesteld in een ruimtelijk uitvoeringsplan. Daarom

worden de bijzondere decretale regelen dewelke in dit verband reeds in het decreet van 18 mei 1999 zijn opgenomen, nu afgeschaft.

2. De vraag is evenwel of dergelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen niet tevens de bijkomende formaliteiten ter bescherming van de eigenaars dienen te bevatten, zoals de individuele aanschrijving voor de aanvang van het openbaar onderzoek. Dergelijke garanties zijn nu verdwenen met voorliggend voorontwerp van decreet. Dit is wellicht niet de bedoeling.

16.3 Percelen die in aanmerking komen voor planschadevergoeding, planbatenheffing en bestemmingswijzigingscompensatie

1. Een ruimtelijk uitvoeringsplan dient volgens de voorliggende teksten in voorkomend geval ook een register, al dan niet grafisch, te bevatten van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding.

2. Het is niet ondenkbaar dat de planologische overheid de decretaal voorziene planschadevergoeding hierdoor zal uithollen door niet alle percelen op te nemen die in aanmerking komen voor een planschadevergoeding.

3. Hierdoor zal de eigenaar zich genoodzaakt zien om juridische acties te ondernemen ten aanzien van het ruimtelijk uitvoeringsplan, ten einde zijn rechten te vrijwaren. Dit zal aanleiding geven tot bijkomende kosten. Het is wenselijk de betrokken eigenaars minstens individueel aan te schrijven voor de aanvang van het openbaar onderzoek.

4. Dergelijke aanschrijving lijkt eveneens verantwoord voor de opname van percelen die in aanmerking komen voor planbatenheffing of bestemmingswijzigingscompensatie, zodat de betrokkenen vooraf kunnen nagaan of één en ander strookt met de wettelijke bepalingen ter zake.

16.4. Opname van verval van de vergunning in het vergunningenregister

1. Aangezien het verval van stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen in principe van rechtswege intreedt en de eigenaar aldus niet op de hoogte wordt gebracht van het al dan niet vervallen zijn van zijn vergunning, heeft de eigenaar geen rechtszekerheid. Elke opname in het vergunningenregister in die zin is dan ook gebaseerd op een eenzijdige beslissing.

2. Het lijkt noodzakelijk dat de eigenaar voorafgaandelijk aan de opname in het vergunningenregister individueel op de hoogte wordt gebracht van de beslissing houdende vaststelling van het verval van rechtswege en hiertegen tevens de nodige klachten kan indienen.

16.5. Vaststellen van het bindend sociaal objectief door de gemeenteraad

1. Volgens het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid dient elke gemeenteraad op basis van de Verordening Sociaal Woonbeleid tegen tegen uiterlijk 31 maart 2009 een bindend sociaal objectief vast te stellen voor de periode van 2009 tot het verstrijken van de planhorizon van het nieuw ruimtelijk structuurplan Vlaanderen dat in 2012 definitief dient vastgesteld.

2. Ongeacht de wenselijkheid in het decreet zelf te verduidelijken dat de gemeenteraad bij de vaststelling hiervan tevens rekening dient te houden met de sociale contextfactoren, lijkt het, gelet op het belang van dergelijke gemeenteraadsbeslissing, wenselijk deze beslissing tevens kenbaar te maken via publicatie in het Belgisch Staatsblad.

3. Overigens is het maar de vraag of de koppeling van het bindend sociaal objectief aan de planhorizon van een structuurplan wel zinvol is, omdat de realisatie van de sociale woningen vooral afhangt van de lange doorlooptijd van de dossierbehandeling en uitvoering van dergelijke projecten.

16.6. Opname van een onroerend goed in de inventaris van onroerend erfgoed

1. Aangezien de opname van een onroerend goed in de inventaris van het onroerend erfgoed juridische gevolgen heeft in het kader van de (sloop)vergunning, lijkt het wenselijk de individuele eigenaars hiervan voorafgaandelijk op de hoogte te brengen en hen de mogelijkheid te verlenen hieromtrent opmerkingen te formuleren.

   De opname van een pand in dergelijke inventaris is volgens sommigen overigens een verkapte vorm van bescherming dewelke ontsnapt aan de strenge procedureregels inzake bescherming.

2. Mits respect van bovenstaande randvoorwaarde, zou de “erfgoedtoets” volgens sommigen zelfs moeten uitgebreid worden naar alle vergunningen, dus zowel voor verbouwing, uitbreiding, nieuwbouw als sloop, en dat voor alle onroerend-erfgoedtypes.

17. VERGUNNINGEN EN PLANNENREGISTER

De opmaak van een vergunningen en plannenregister is een echt monnikenwerk. De Vlaamse Regering dient hieraan prioriteit te geven. Het moet de huidige inhoud of de spelregels van de plannen- en vergunningenregisters niet noodzakelijk aanpassen. Bijkomende zaken opnemen in de registers zou volgens sommigen ook maar kunnen voor die gemeenten die reeds over deze registers beschikken én voorzover de aanpassing noodzakelijk is.

18. STEDENBOUWKUNDIG ATTEST

De artikelen mbt het stedenbouwkundig attest worden aangepast. Het nieuwe artikel 135bis §4 DRO bepaalt dat de Vlaamse Regering nadere regels kan uitwerken. Het is belangrijk hierbij aan te stippen op welke wijze de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar hierbij wordt ingeschakeld voor advies, of adviesinstanties moeten geraadpleegd worden en of beroepsmogelijkheden bestaan. De huidige decreettekst is ontoereikend om bij inwerkingtreding van het decreet attesten af te leveren.

X. OVERLEG MET EUROPESE COMMISSIE NOODZAKELIJK EN WENSELIJK

1. STAATSSTEUN

1. In de Memorie van Toelichting bij het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid wordt gepoogd te verantwoorden waarom de regeling inzake staatssteun aan de private ondernemingen voor de aanleg van infrastructuur met het oog op de verkoop van sociale kavels en woningen, niet vooraf bij de Europese Commissie zou moeten worden aangemeld.

2. Men beroept zich hierbij op een beschikking van de Commissie betreffende diensten van algemeen economisch belang. Met deze beschikking verduidelijkt de Commissie in welke gevallen staatssteun aan ondernemingen voor de dienstverlening van algemeen economisch belang in afwijking van de algemene regel niet voorafgaand aan de Europese Commissie dient te worden aangemeld.

3. Om in aanmerking te komen voor dit afwijkingsregime dienen een aantal basisuitgangspunten en voorwaarden vervuld. Met betrekking tot de sociale woningbouw dient de steun betrekking te hebben op dienstverlening voor “achterstandsgroepen”. In de Memorie van Toelichting gaat men er blijkbaar van uit dat hieraan voldaan is indien er inkomensgrenzen – ongeacht de modaliteiten – zijn vastgelegd.

   Dit is volgens sommigen kennelijk niet het geval.

4. Eerst en vooral betreft het te dezen staatssteun met het oog op de uiteindelijke *verkoop* van sociale kavels en koopwoningen. Heel wat kandidaat-kopers komen hiervoor in aanmerking en zijn overigens financieel in staat om op de private huurmarkt een woning te betrekken zonder steun. Bovendien geldt in veel gevallen geen bijkomende bezitsvoorwaarde, zodat het in die gevallen ook mogelijk is een sociale kavel of woning te kopen zelfs als men elders reeds een onroerend goed in eigendom heeft. Men kan dan ook bezwaarlijk voorhouden dat het in casu “achterstandsgroepen” betreft.

5. Volgens EU-reglementering dient er bovendien een strikte scheiding te zijn tussen de boekhoudingen van enerzijds, de gesubsidieerde activiteiten en, anderzijds, de niet-gesubsidieerde activiteiten. Volgens voorliggend voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid zullen de koopwoningen en –kavels door de sociale huisvestingsmaatschappijen worden verkocht in naam en voor rekening van de private ondernemingen. Beide partijen dienen hiervoor een administratiecontract te sluiten. De financiële vergoeding voor deze opdracht kan en zal aldus onder partijen geregeld worden. Nergens wordt evenwel decretaal voorzien in de vereiste scheiding, in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappijen, tussen de commerciële ontvangsten uit deze opdracht en de inkomsten uit hun decretale kerntaken.

6. Ten slotte kan nog worden opgemerkt dat private actoren ook afzonderlijk in aanmerking komen voor subsidie-enveloppes in het kader van de activeringsprojecten, dewelke ruimer zijn dan sociale woningbouw.

2. VRIJHEID VAN VESTIGING, VRIJ VERKEER VAN PERSONEN EN KAPITAAL

1. Het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid voorziet in de verplichting om kavels in woonuitbreidingsgebied in bepaalde gemeenten die onder hoge prijs- en migratiedruk staan enkel voor te behouden voor mensen die een binding met de gemeente kunnen aantonen.

2. Dergelijke maatregel staat op gespannen voet met de Europese basisregels inzake vrijheid van vestiging, vrij verkeer van personen en kapitaal. Voorafgaand overleg met Europa lijkt in deze wenselijk ten einde procedures achteraf te vermijden.

3. OVERHEIDSOPDRACHTEN

1. In de Memorie van Toelichting bij het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid wordt gepoogd te verantwoorden dat de realiseringsovereenkomst tussen de gemeente en de private ondernemingen in het kader van de verwezenlijking van een sociaal en bescheiden woonaanbod niet onderworpen is aan de wetgeving overheidsopdrachten.

2. Eén van de basismotieven is dat het sluiten van dergelijke overeenkomst niet afhankelijk is van de wil van beide partijen, maar uit kracht van wet is opgedrongen. Dit is evenwel slechts gedeeltelijk het geval, vermits partijen volgens het voorontwerp decreet steeds een keuzerecht hebben: zij kunnen een realiseringsovereenkomst sluiten, maar zij kunnen evengoed beslissen om onbebouwde gronden te verkopen aan een sociale woonorganisatie en dan hoeven ze geen realiseringsovereenkomst meer te sluiten.

3. Bovendien wordt blijkbaar voorbijgegaan aan het feit dat voorafgaand aan de realiseringsovereenkomst een contract dient gesloten tussen de private onderneming en de sociale woonorganisatie (sociale huisvestingsmaatschappij) over de modaliteiten van de verkoop van sociale kavels en woningen. In gemende projecten met tevens sociale huurwoningen zullen in dit verband ook de modaliteiten worden afgesproken van de verkoop van de te realiseren sociale huurwoningen door de private ondernemingen aan die maatschappijen. Het verdient aanbeveling hieromtrent verder onderzoek te verrichten in het kader van de Europese aanbestedingsregels.

XI. OVERGANGSBEPALINGEN EN INWERKINGTREDING

1. Ten slotte valt het op dat de wijzigingsbepalingen aan het DRO evenals de realisatie van sociale woningbouw in het kader van specifieke ruimtelijke uitvoeringsplannen vanaf 1 januari 2009 in werking treden, terwijl de inwerkingtreding voor heel wat andere zaken mbt het grond- en pandenbeleid sine die wordt uitgesteld en/of afhankelijk worden gesteld van noodzakelijke uitvoeringsbesluiten.

2. Bovendien zijn de data van inwerkingtreding niet altijd even realistisch geformuleerd. Het lijkt moeilijk te vatten dat de vereiste nulmeting mbt een sociaal woonaanbod reeds op 1 januari 2009, datum van inwerkingtreding, dient beschikbaar te zijn.

3. Ook de deadline voor gemeenteraden om een bindend sociaal objectief vast te stellen (31 maart 2009) op basis van een nog vast te stellen Vlaams of provinciaal beoordelingskader, lijkt te krap bemeten.

*

* *

ADVIES VAN DE VLAAMSE WOONRAAD

Vlaamse Woonraad
Phoenixgebouw
Koning Albert II – laan 19, bus 12
1210 BRUSSEL

Advies 2-08

Advies betreffende het voorontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid

16 mei 2008

Inhoudsopgave

Voorwoord **307**

Advies **308**

Bijlage: overzicht van de opmerkingen **312**

1. Boek 1 Inleidende bepalingen **312**

2. Boek 2 Missie Planning en monitoring **314**

2.1. Begrip, missie en waarden 314

2.2. Planning 315

2.2.1. Lokale grond- en pandenbeleidsplanning 315
2.2.2. Monitoring 316
2.2.3. Bouwpotentieelregister 316
2.2.4. Leegstandsregister 317
2.2.5. Koppeling van gegevensbanken 317

3. Boek 3 Activering van gronden en panden **318**

3.1. Stimuli 318

3.1.1. Activeringsprojecten 318
3.1.2. Belastingsvermindering voor renovatieovereenkomsten 318
3.1.3. Vermindering heffingsgrondslag registratierechten ten behoeve van activering van panden 319

3.2. Bindende maatregelen 319

3.2.1. Activeringstoezicht 319
3.2.2. Activeringsheffing 320
3.2.3. Leegstandsheffing op gebouwen en woningen 322
3.2.4. Uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing 322/1

4. Boek 4 Maatregelen betreffende betaalbaar wonen **322/2**

4.1. Verwezenlijking van een sociaal woonaanbod 322/3

4.1.1. Percentsgewijze omschrijving 322/3
4.1.2. Normen 322/5
4.1.3. Realiseringsovereenkomsten Sociaal Woonaanbod 322/7

4.2. Verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod 322/11

4.2.1. Normen 322/11

4.3. Titel 3 Kruispuntdatabank betaalbaar wonen 322/12

5. Boek 5 Kapitaalschade ten gevolge van aspecten van het grondbeleid **322/13**

5.1. Kapitaalschadecommissies 322/13

6. Boek 6 Slotbepalingen 322/14

6.1. Wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen ter begeleiding van de begroting 1996 322/14

6.2. Wijziging van de Vlaamse Wooncode 322/14

6.3. Wijziging van het decreet ruimtelijke ordening 322/16

6.4. Overgangsmatige regelen 322/16

6.5. Ondersteuning en implementatie van dit decreet 322/17

6.6. Inwerkingtredingsbepaling 322/17

Voorwoord

Op 11 april 2008 heeft de Vlaamse Regering het voorontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid principieel goedgekeurd. In uitvoering van de beslissing van de Vlaamse Regering werd de Vlaamse Woonraad bij brief van 14 april verzocht om conform artikel 16 § 2 van het decreet van 18 juli 2003 tot regeling van advies van strategische adviesraden, advies uit te brengen binnen de dertig dagen.

De Vlaamse Woonraad heeft op haar zitting van 28 april 2008 een omstandige uiteenzetting gekregen over het voornoemde voorontwerp van decreet. Vervolgens hebben de leden schriftelijk hun opmerkingen en bemerkingen op het voorontwerp van decreet bezorgd aan de Vlaamse Woonraad en deze besproken op 5 en 13 mei 2008.

Gezien de Vlaamse Woonraad nog steeds niet beschikt over een permanent secretariaat, dat haar werkzaamheden ondersteunt en dat instaat voor de voorbereiding van het advies, heeft de Raad op 5 mei beslist om aansluitend op haar advies, ook de opmerkingen van de leden op het voorontwerp van decreet ad nominatim en als dusdanig over te maken aan de Vlaamse Regering. Het voordeel van deze werkwijze is dat alle opmerkingen in extenso worden overgemaakt en als dusdanig duidelijk aantonen waar de teksten nog moeten worden verduidelijkt of verbeterd.

Wegens tijdsgebrek was een grondige discussie binnen de raad onmogelijk en konden niet alle leden van de raad terugkoppelen met de organisaties die zij vertegenwoordigen. Niettegenstaande dit heeft de Vlaamse Woonraad op 13 mei een unaniem advies geformuleerd met behulp van de ontvangen opmerkingen.

Teneinde haar taak naar behoren te kunnen volbrengen vraagt de Raad met aandrang om voortaan tijdig bij de voorbereiding van decreten en besluiten te worden betrokken. Bovendien vraagt de Vlaamse Woonraad nauw betrokken te worden bij de uitwerking van de uitvoeringsbesluiten van het voorliggende ontwerpdecreet. Dit kan de aanbreng van de Vlaamse Woonraad in de besluitvorming alleen maar ten goede komen.

Advies

Het voorontwerp van decreet tracht in te spelen op het algemeen gevoel dat wonen onbetaalbaar geworden is voor vele Vlamingen. Vanuit het recht op behoorlijk wonen, dat is ingeschreven in de Grondwet, is dit een edel objectief. Het is positief dat de Vlaamse regering hiervoor een beleid wenst te voeren, dat voldoende perspectief en stabiliteit kan bieden als gevolg van de decretale verankering. Het decreet geeft het wettelijke kader voor het opleggen van een minimumpercentage aan sociale woningen.

De betaalbaarheidsproblemen waarover eensgezindheid lijkt te bestaan in de publieke opinie, blijken anderzijds, op basis van wetenschappelijke gegevens, niet zo ernstig als aangenomen. Als er problemen zijn, komen ze geconcentreerd voor bij bepaalde groepen, in bepaalde segmenten van de markt. De maatregelen zijn onvoldoende gericht op die problematische groepen en segmenten. De '45.000' zijn in dat opzicht positief. Daarom is het uitermate belangrijk dat het hier gaat om bijkomende sociale huurwoningen t.o.v. de nulmeting van 1 januari 2009. Maar maatregelen gericht op het stimuleren van een aanbod aan kwalitatieve private huurwoningen, afgestemd op de woonbehoefte, waren evenzeer wenselijk. Vele maatregelen met betrekking tot de private woonmarkt zijn immers gericht op de middengroepen.

Het decreet voert een heel arsenaal van nieuwe instrumenten in, telkens gebonden aan een complex van voorwaarden en uitzonderingen. Het beheersen van deze wetgeving en de opvolging ervan zal een vergaande administratie vragen, in de eerste plaats op Vlaams niveau, maar ook voor de gemeenten. Zullen de inspanningen die dit alles vragen wel in verhouding zijn tot de beoogde resultaten? Was het niet beter geweest het decreet te beperken tot enkele goed werkende instrumenten? Riskeren deze maatregelen op bepaalde punten geen omgekeerde effecten te creëren? Zullen de vele administratieve verplichtingen niet precies leiden tot een afname van het effectieve aanbod, met hogere prijzen tot gevolg? Het lijkt in elk geval aangewezen eerst een visie te ontwikkelen op basis van objectief en wetenschappelijk onderbouwde data alvorens nieuwe instrumenten in het leven te roepen.

De Vlaamse Woonraad stelt vast dat de instrumenten rond betaalbaarheid vooral 'top-down' zijn uitgewerkt. Zo legt Vlaanderen tal van randvoorwaarden vast rond de heffing op leegstand en de heffing op de onbebouwde percelen. De gemeenten worden op die manier herleid tot uitvoerders van het Vlaamse beleid. De Vlaamse Woonraad betwijfelt of de gemeenten dit kunnen en zullen invoeren. Principieel wordt bovendien gesteld dat het beter is dergelijke heffing op een hoger beleidsniveau te leggen. Daarom geeft de Vlaamse Woonraad de voorkeur aan een slagkrachtige leegstandsheffing op gewestelijk niveau die geldt voor alle eigenaars. De gemeenten die dat wensen, moeten een supplementaire heffing kunnen instellen.

Bovendien vindt de Vlaamse woonraad dat het mengen van sociale, bescheiden en 'gewone' woningen een evenwichtsoefening is. Per concreet project moet kunnen worden afgewogen wat

en welke 'mix' mogelijk is. Dit kan niet, of niet enkel, worden geregeld via gewestelijke verordeningen of ruimtelijke uitvoeringsplannen. Juist gemeenten moeten de mogelijkheid krijgen dergelijke verordeningen en plannen op te stellen en de volle bevoegdheid hebben om verantwoorde percentages sociale woningen te bepalen in deze plannen, zonder echter te verzaken aan de verplichting tot het behalen van bepaalde percentages.

De Vlaamse woonraad wijst erop dat een reeks van inspanningen van de gemeente wordt verwacht (opstellen nota's, plannen, convenanten). De vraag is echter of lokale besturen deze bijkomende planlast aankunnen en of al deze plannen even noodzakelijk zijn om het vooropgestelde doel te bereiken.

Gelet op het strategisch belang van sommige van de voorgestelde hervormingen – niet alleen voor de ruimtelijke ordening zelf, maar tevens voor andere beleidsdomeinen – wordt gepleit voor het houden van een impactanalyse van de voorgenomen regelgeving voor bedrijven en burgers, zoals trouwens voorgesteld in het regeerakkoord 2004-2009 "vertrouwen geven, verantwoordelijkheid nemen". Eén en ander kan leiden tot alternatieven die een efficiëntere en budgettair meer haalbare oplossing voor de betaalbaarheid kunnen garanderen.

Bij de voorgenomen regelgeving betreffende de realisatie van een sociaal woonaanbod dient minstens voorafgaand onderzocht welke de impact zal zijn op de prijszetting en op het totaal aantal aangeboden wooneenheden in de residentiële markt. Indien de private sector verplicht wordt een bepaald percentage sociale woningen of een bescheiden woonaanbod aan te bieden, kan een mogelijk gevolg zijn dat de meerprijs uiteindelijk aan de doorsnee woonconsument op de residentiële markt word doorgerekend en dat het totale aantal aangeboden wooneenheden afneemt. De toegekende subsidies kunnen echter ook bijdragen tot het aanbieden door de bouwheer van woningen aan marktconforme voorwaarden. Alleen is het onduidelijk of dit mogelijk is onder het nieuwe financieringssysteem 2. Anderzijds is ook het omgekeerde mogelijk zodat de ontwikkelaar uiteindelijk niet zal investeren.

Ook in het voorliggende voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid valt op dat in hoofdzaak het beleidsdomein "wonen" wordt geregeld. Voor andere beleidsdomeinen wordt niets of bitter weinig voorzien.

Het voorontwerp van decreet legt bovendien zeer sterk de nadruk op het grondbeleid. Het pandenbeleid is veel minder uitgewerkt. De wildgroei van appartementen en de problemen op de private huurmarkt worden niet behandeld. Het decreet legt nogal eenzijdig de nadruk op het activeren van gronden en panden.

Op diverse plaatsen wordt verwezen naar de "woonbehoefte" als belangrijk gegeven voor het nemen van een aantal cruciale beslissingen. Op heden ontbreekt evenwel nog steeds vanuit de bevoegde sectorwetgeving een duidelijk kader. In de Memorie van Toelichting bij het voorontwerp grond- en pandenbeleid wordt in dit verband enkel gesteld dat de woonbehoefte "middels een wetenschappelijk prognosemodel" berekend dient te worden. Het spreekt voor zich

dat het cruciaal is eerst over dergelijk wetenschappelijk model te beschikken alvorens concrete inhoudelijke beslissingen te nemen. Dergelijk model is niet beschikbaar en is bovendien moeilijk te ontwikkelen.

De afstemming van voorliggend voorontwerp van decreet met andere decreten en het bestaande sectoraal woonbeleid is niet optimaal. De voorgestelde maatregelen lijken hierdoor weinig doordacht en behoeven ruimer vooroverleg, waarbij meerdere alternatieven naast elkaar kunnen worden onderzocht vanuit de bevoegde sector. Hierbij vraagt de Vlaamse Woonraad expliciet een verduidelijking van de definities “sociaal woonaanbod”, “bescheiden woonaanbod”, “groepswoningbouw”, “appartementsbouw” op een dusdanige wijze dat de begrippen eenduidig zijn en overeenstemmen met overeenstemmende begrippen in andere decreten en met de gehanteerde registratiemethoden.

De Vlaamse Woonraad is voorstander van een nauwere samenwerking tussen de sociale huisvestingssector en de private sector doch dit vergt een scherpstelling van de normen betreffende kwaliteit, betaalbaarheid en differentiatie van woningtypes met ook aandacht voor de ruimere ingrepen in de woonomgeving en leefkwaliteit alsook een monitoring en een kritische evaluatie.

De Vlaamse Woonraad vraagt een congruentie tussen de woningdichtheden gebruikt in verschillende regelgevingen. Worden er woningdichtheden opgelegd dan dienen dezelfde normen te gelden voor zowel de private als voor de sociale ontwikkelaar en moeten de normen gelden voor het ganse project met mogelijkheid tot differentiatie. Ook moet maatwerk mogelijk zijn.

Het is een lacune dat er geen expliciete aandacht gaat naar de private huursector, noch in de instrumenten, noch in de monitoring. De Vlaamse Woonraad vraagt dan ook dat er in het decreet voldoende aandacht zou gaan naar dit erg problematische deelsegment of dat de ruimte die wordt geboden aan de Vlaamse regering om dit nader uit te werken, op zijn minst ook zeker zou worden benut.

Duidelijkheid wordt gevraagd of de sociale verhuurkantoren beschouwd worden als semi-publieke entiteiten. Dit heeft immers consequenties voor bouwaanvragen en tot welke overheid men zich hiertoe dient te richten.

De regelgeving is zeer complex! Zo wordt de vaststelling van de normering afhankelijk gemaakt van het sociaal objectief, soms uitgebreid met een aantal andere indicatoren zoals sociale contextvariabelen. Bij het afsluiten van de convenanten wordt dan weer 'de helft van het gemiddeld sociaal woningaanbod' als indicator gebruikt. Op een andere plaats is er weer sprake van een meting van de spanning op de markt die de gemeenten zelf zouden moeten uitvoeren. De Vlaamse Woonraad vraagt dan ook dat doorheen het hele decreet consequent dezelfde indicatoren worden gebruikt, indicatoren samengesteld uit een goede mix van vraag- en aanbod variabelen.

In het decreet worden de inhoudelijke keuzes gemaakt. De uitvoeringsbesluiten richten zich op de concretisering ervan. We stellen vast dat in dit decreet nog heel veel inhoudelijke keuzes worden overgelaten aan de Vlaamse regering. Dit rijmt onzes inziens ook niet met de legaliteitsvereiste dat de essentiële elementen van een regelgeving in het decreet zelf worden uitgewerkt.

Het ontwerpdecreet Ruimtelijke Ordening vertrekt vanuit het subsidiariteitprincipe. We stellen vast dat dit principe in het ontwerpdecreet grond- en pandenbeleid niet wordt doorgetrokken. De inhoudelijke keuzes betreffende de instrumenten worden in het decreet gemaakt, de gemeenten kunnen enkel in de marge maatregelen nemen. Zeker met betrekking tot de heffingen vinden we het essentieel dat de gemeentelijke autonomie inzake gemeentelijke fiscaliteit overeind blijft.

De Vlaamse Woonraad pleit voor een goede definitie van evenwichtige spreiding van een gevarieerd sociaal woningaanbod. Een evenwichtige spreiding moet mede in functie staan van de behoeften.

Het zal noodzakelijk zijn om de gemeenten, die terughoudend zijn in hun engagementen met betrekking tot de sociale huisvesting, te stimuleren een inhaalbeweging te doen middels de convenanten. De bepaling dat de Vlaamse regering dit zal bewaken middels generieke of specifieke financiële mechanismen is behoorlijk vaag en vraagt om verduidelijking. Gemeenten kunnen ook gestimuleerd worden om de realisatie van sociale huurwoningen te bevorderen, onder meer door een snellere doorlooptijd van realisatie van een sociale huurwoning. Binnen één legislatuur is het traject ‘van idee tot in stap klare woning’ nauwelijks af te leggen.

De effecten van dit decreet inschatten is quasi onmogelijk. Veel zal afhangen van de uitvoeringsbesluiten en de engagementen in de Vlaamse begroting. Het financieel mogelijk maken van een bijkomend aanbod is in dat opzicht minstens even belangrijk als het opleggen van de verplichting om een aanbod te voorzien. Als de bepaling in het decreet er voor kan zorgen dat de financiële middelen gereserveerd worden, is dat op zich al een positief effect.

De opgelegde timing is krap en lijkt op vele punten onhaalbaar. De Vlaamse Woonraad vraagt dat de betrokkenen voldoende voorbereidingstijd krijgen om zich terdege voor te bereiden en dat de lopende projecten kunnen worden afgemaakt onder de huidige regelgeving. In die zin pleit de Vlaamse Woonraad voor een voldoende overgangsmaatregel waarbij terdege rekening wordt gehouden met de al in ontwikkeling of uitvoering zijnde projecten omdat de betrokken actoren, op het ogenblik van de investering, geen kennis konden hebben van de voorgenomen nieuwe regelgeving.

Bijlage: overzicht van de opmerkingen

1. Boek 1 Inleidende bepalingen

Art. 1.2.

1°Bescheiden woonaanbod

Philippe Janssens: Het aanbod van kavels tot 500 m² is in tegenstelling tot art 4.2.4 waar 25 tot 35 woningen per hectare worden geponeerd. 240m³ voor appartement is te laag als norm, waarom niet x m² met minimum hoogte van 2,80m volgens bestemming wat aantal personen betreft.

Pascal De Decker: De definitie van het 'bescheiden woonaanbod' is te vaag. Ook kavels voor villabouw in het groen beantwoorden aan deze definitie, terwijl die hier toch niet bedoeld zijn. De definitie dient te worden geobjectiveerd en afgestemd op de definities "sociaal woonaanbod". Indien de definitie niet te operationaliseren is dient Art. 1.2. 13° d) "de omvang van het bescheiden woonaanbod" te worden geschrapt.

Sien Winters: Kan men een woning met de beschreven kenmerken 'bescheiden' noemen? Naar mijn gevoel gaat het om een toch al redelijk grote woning. Elke rijwoning valt onder de definitie. Er zijn op dit ogenblik geen cijfers over het aantal aldus gedefinieerde bescheiden woningen. Nochtans vervult dit begrip in het decreet een centrale rol. Hoe kan iets waarvan men op dit ogenblik niet weet hoe belangrijk het is, toch een zo centrale rol krijgen? Een definitie die rekening houdt met de bestaande registratiemethoden, was beter geweest. Voor zover ik weet, wordt bouwvolume nergens geregistreerd.

VLORO - BVS: Wat betreft de definitie "bescheiden woonaanbod" is er een afstemming nodig. Er bestaat al een niet-ruimtelijke bepalende definitie van een bescheiden woning. Het besluit van 29 juni 2007 houdende de voorwaarden betreffende sociale lening met Gewestwaarborg voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van woningen, vermeldt een definitie met onder meer een maximale verkoopwaarde van 200.000 euro. Wij zijn geen voorstander van een prijscriterium en zeker geen maximum van 200.000 euro lineair te hanteren voor heel Vlaanderen. Bovendien wordt een bescheiden woning in het nieuwe grond- en pandenbeleid vrij groot gedefinieerd. Verschillende definities hanteren zorgt voor verwarring, er is nood aan afstemming

VOB: De normen zouden beter moeten worden gedifferentieerd; bvb normen voor een bescheiden woningaanbod zouden mogelijks gedifferentieerd kunnen worden volgens eenpersoonswoningen, woningen voor grote gezinnen, … het lijkt ons essentieel dat behoudens het (al ruim bemeten) bouwvolume - en oppervlakte ook het prijscriterium zou gehanteerd worden. We stel-

len ook vast dat de normen voor een bescheiden woningaanbod, gericht op de woonbehoeftige middengroepen, erg ruim zijn bemeten.

7° grond- en pandenspeculatie

Pascal De Decker: De omschrijving van grond- en pandenspeculatie is te beperkend. Voorgesteld wordt: “het in handen houden van één of meerdere gronden of panden met het oogmerk om deze met abnormaal hoge winsten te verkopen, o.a. door de kunstmatige creatie van schaarste aan gronden of panden;

VLORO - BVS: Het valt op dat definitie van “speculatie” nogal abstract wordt ingevuld. Het verdient in dit verband te verduidelijken dat vooral het stilzitten van de eigenaar één van de essentiële voorwaarden dient te zijn van een “speculatief” optreden.

13° Sociale contextfactoren

Sien Winters: Het is niet duidelijk hoe een aantal van de hier genoemde factoren de nood aan een sociaal woonaanbod mee beïnvloeden. Bv. woonvoorzieningen die opvang en hulp aanbieden. Wordt bedoeld dat bij een groot aanbod aan deze woonvormen juist meer of juist minder sociaal aanbod vereist is? Woonvormen die enkel een tijdelijk verblijf beogen kunnen niet gezien worden als een alternatief voor een sociaal woningaanbod. Idem voor welzijnsvoorzieningen, die steeds zijn gericht op specifieke doelgroepen.

14° Sociaal woonaanbod

VLORO - BVS: Ingevolge de voorgestelde nulmeting wenst men duidelijk te achterhalen hoeveel het sociaal woonaanbod bedraagt in Vlaanderen. Het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid hanteert echter een andere definitie van “sociaal woonaanbod” dan deze die in de Vlaamse Wooncode bestaat. Eén en ander zou tot verkeerde conclusies kunnen leiden.

19° Vlaamse semipublieke rechtspersonen

Een vertegenwoordiger van de VVSG: De Vlaamse regering kan een niet-limitatieve lijst opstellen van Vlaamse semipublieke rechtspersonen. Deze lijst is echter essentieel om een aantal bepalingen in het decreet uitvoerbaar te maken. De opmaak van deze lijst is dus niet vrijblijvend maar essentieel.

2. Boek 2 Missie Planning en monitoring

2.1. Begrip, missie en waarden

Art 2.1.1

VLORO - BVS: In de Memorie van Toelichting bij het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid wordt verduidelijkt dat een faciliterende aanpak zich opdringt indien de eigenaars zelf tot de realisatie van een plan willen overgaan. Hiermee wordt aangeleund bij het zelfrealisatiebeginsel dat thans al verwoord staat in het huidige artikel 69, § 2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening. Het lijkt aangewezen dergelijk beginsel niet alleen te vermelden in de Memorie van Toelichting, maar tevens op te nemen in het decretaal kader van het grond- en pandenbeleid zelf.

Het valt op dat in voorliggend decreet in hoofdzaak het beleidsdomein "wonen" wordt geviseerd. Voor andere beleidsdomeinen wordt niets of bitter weinig voorzien. Het evenwicht is verstoord.

VOB: In artikel 2.1.1 wordt de overheidsinterventie in het grond- en pandenbeleid gerechtvaardigd op basis van o.m. het streefdoel om gelijke kansen te bieden voor de maatschappelijk kwetsbare groepen in de toegang tot de woningmarkt. Deze missie kunnen we zeker onderschrijven, maar we stellen vast dat de uitwerking van het decreet toch niet altijd in de lijn ligt van deze missie. Bovendien menen we dat dit streven ook expliciet als doelstelling (artikel 2.1.2) zou moeten worden opgenomen. Een noodzakelijke randvoorwaarde voor de realisatie van deze gelijke kansen betreft o.m. de aandacht voor alle deelsegmenten op de markt (zowel langs vraag- als aanbodzijde).

De definities zijn onduidelijk en vaag, weinig geobjectiveerd (bvb bescheiden woonaanbod, grond- en pandenspeculatie, …), bovendien is veel ook nog niet gedefinieerd (zo zou bvb ook 'structureel onderaanbod' bij de definities moeten bepaald worden, evenals 'sociale verdringing' dat een heldere definiëring vereist).

Een vertegenwoordiger van de VVSG: De missie geeft aan dat het Vlaamse gewest in samenwerking met de gemeenten en provincies uitvoering geeft aan het grond- en panden beleid, waarbij de gemeentelijke (en provinciale) beleidsplannen zullen moeten voldoen aan het beleidsplan van het hogere niveau. Op geen enkele manier wordt echter geregeld op welke manier die samenwerking blijkt. Zo worden de steden en gemeenten (en provincies) niet formeel bij de opmaak van een Vlaams grond- en pandenbeleidsplan betrokken.

art. 2.1.2

Philippe Janssens: Janssens: het grond- en pandenbeleid is te sterk gericht op grondbeleid en amper op pandenbeleid

Sien Winters: Voor de interne samenhang van het decreet zou het beter zijn de betaalbaarheid van het wonen ook op te nemen als één van de doelstellingen van het grond- en pandenbeleid.

VLORO - BVS: Voor wat de doelstelling van het grond- en pandenbeleid betreft gaat de voorkeur uit naar een doelgericht grond- en pandenbeleid, met meer opportuniteiten en verantwoordelijkheden voor de markt zonder concurrentievervalsing tussen verschillende actoren, waarbij de overheid zich vooral dient te concentreren op haar dienende functie en prioritair aandacht dient te besteden aan de werkelijke doelgroep en waar private en publieke initiatiefnemers op voet van gelijkheid worden behandeld en zelf kunnen beslissen om samen publiek-private samenwerkingsprojecten te realiseren.

Een vertegenwoordiger van de VVSG: De doelstellingen van het grond- en pandenbeleid zijn breed geformuleerd. De concrete inhoudt van het Decreet Grond- en pandenbeleid beperkt zich echter tot wonen. Het grond- en pandenbeleid is echter zoveel meer dan enkel wonen. Het gaat even goed om ingrepen ten behoeve van industrie, groen, landbouw, recreatie, multifunctionele projecten,… Deze komen in het decreet niet aan bod. Voorzien zou moeten worden dat ook instrumenten hiervoor in het leven worden geroepen.

2.2. Planning

2.2.1. Lokale grond- en pandenbeleidsplanning

Pascal De Decker: De documenten die moeten aangemaakt worden, de verplichtingen die worden opgelegd en vrijstellingen die worden gegeven maken dat er nog heel weinig ruimte overblijft voor een stad of gemeente om een eigen grondbeleid te voeren.

VLORO – BVS: Ruimtelijke structuurplannen vormen geen beoordelingsgrond voor het vergunningenbeleid (artikel 19, § 6 DRO). Voor grond- en pandenbeleidsplannen is dergelijke bepaling niet opgenomen. De vraag rijst of men hieruit rechtsgeldig kan afleiden of dergelijke plannen, die niet aan een openbaar onderzoek onderworpen zijn en als beleidsdocument evenmin aanvechtbaar zijn bij de Raad van State, toch als beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen kunnen ingeroepen worden. Bovendien stelt zich dan de vraag naar de verhouding met de plan-MER.

Een vertegenwoordiger van de VVSG: De bepaling rond de gemeentelijke en provinciale lokale grond- en pandenbeleidsplannen bieden geen meerwaarde. Ook nu al kunnen gemeenten en provincies dergelijke plannen opmaken. Dit is dus een voorbeeld van overbodige regelgeving. De opmaak van een lokaal grondenbeleidsplan is geen bijdrage tot het beperken van planlasten

ten aanzien van de gemeenten. Bovendien biedt het richten naar provinciale of het Vlaams grondbeleidsplan geen meerwaarde, omwille van de aard van een dergelijk plan (concrete acties van grondbeleid). Het integreren van bepaalde bepalingen van het de grond- en pandenbeleidsplannen leidt tot vertraging in uitvoering.

2.2.2. Monitoring

VLORO - BVS: In de Memorie van Toelichting bij het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid wordt uitdrukkelijk gesteld dat een geobjectiveerd grond- en pandenbeleid slechts operationeel kan zijn indien er voldoende adequate parameters beschikbaar zijn. Het voorontwerp van decreet voorziet daartoe in een aantal monitoringinstrumenten. Alvorens een effectief grondbeleid te realiseren en instrumenten in die zin in te zetten, is het inderdaad essentieel eerst een duidelijker inzicht te verwerven in vraag en aanbod. Het is echter zeer de vraag of de voorgestelde monitoringinstrumenten voldoende inzicht kunnen en zullen geven.

2.2.3. Bouwpotentieelregister

VLORO - BVS: Via het voorgestelde bouwpotentieelregister wenst men duidelijk te achterhalen hoeveel onbebouwde gronden en kavels er in handen zijn van de publieke overheden in de meest ruime zin van het woord. De inwerkingtreding van deze bepaling is echter sine die uitgesteld. Ondertussen dienen zowel op regionaal als lokaal niveau al beslissingen genomen te worden betreffende onder meer bindende sociale objectieven die wel al zullen gelden vanaf 1 januari 2009 tot en met het verstrijken van de planhorizon van het in 2012 nieuw op te maken ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Eén en ander is niet helder geregeld. Dergelijk register moet voorhanden zijn alvorens de regels betreffende sociaal woonaanbod te operationaliseren.

Een vertegenwoordiger van de VVSG: De Vlaamse overheid geeft beter prioriteit aan de ontvoogding van de lokale besturen en is tot die tijd terughoudend met het invoeren van nieuwe regelgeving. Daarom nu niet een dergelijk register, dat bovendien nogal wat administratieve werklast met zich meebrengt. Het feit dat de gemeente op basis van een visie een bepaalde grond niet wenst te bebouwen zou eveneens aanleiding moeten geven tot een vrijstelling van opname in bouwpotentieelregister.

Er bestaat geen zekerheid dat het bouwpotentieelregister overeenkomt met het register van onbebouwde bouwgronden dat voorgeschreven is als één van de vijf absolute voorwaarden om ontvoogd te kunnen worden in het kader van het decreet ruimtelijke ordening. Dit zou kunnen betekenen dat er nagenoeg dubbel werk moet verricht worden. Bovendien ontstaat er mogelijks zo een ongelijkheid tussen al ontvoogde en niet ontvoogde gemeenten omdat deze een dubbele inventaris moeten bijhouden die logischer wijze hetzelfde moet betekenen maar inhoudelijk en vormelijk verschillend is. Een afstemming tussen de begrippen en regelgeving is zeer wenselijk.

Philippe Janssens over art 2.2.6 2°: de opbouw van het bouwpotentieelregister is enger opgevat dan als een instrument voor ruimtelijk beleid. Waarom moeten de kenmerken erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of pacht mee worden geregistreerd?

Bouwunie over art. 2.2.7: wat indien de stedenbouwkundige vergunning vervalt. Wordt de bouwgrond of kavel dan opnieuw opnemen in het bouwpotentieelregister? Liefst vermelden.

2.2.4. Leegstandsregister

Een vertegenwoordiger van de VVSG: Er blijft best op Vlaams niveau een krachtige heffing en dus inventaris van leegstand bestaan. Indien de inventarisatie en heffing toch naar de gemeenten gaan, dienen de modaliteiten daar rond ook door de gemeenten zelf bepaald te kunnen worden. Er dienen dan geen procedurele of inhoudelijke voorwaarden worden bepaald door de Vlaamse overheid die deze bevoegdheden nu juist uit handen geeft.

De heffing op bedrijfsgebouwen is en blijft een instrument van ruimtelijke ordening. Leegstaande/verkrotte woningen en gebouwen blijft een “huisvestingsinstrument”. Dit decreet biedt nu de gelegenheid om beide instrumenten te harmoniseren maar deze kans laat men liggen. Een harmonisering van beide regelgevingen zou meer duidelijkheid kunnen brengen want beide systemen hebben en blijven totaal verschillende regels kennen.

Toen er in 2004 een drastische wijziging kwam in het leegstandsdecreet van 22 december 1995 hebben de weinige gemeentelijke inventarisbeheerders massaal afgehaakt. Sindsdien is het instrument administratieve gruwel geworden waar en de burger en de administratie door het bos amper de bomen zien. Als oplossing voorziet men de integrale overheveling naar de gemeenten. Dat men daarbij de gemeenten verplicht de huidige Vlaamse regelgeving ongewijzigd over te nemen is onaanvaardbaar. Gemeentelijk autonomie en gelijkwaardig partnerschap zijn veraf. Het uitsluiten van ongeschikt of onbewoonbare woningen uit de leegstand is niet aangewezen.

Philippe Janssens over art. 2.2.10: wat als dat leegstaande deel van een gebouw marktconform wordt te huur gesteld. Het aandeel van de vloeroppervlakte kan sterk verschillen van zijn aandeel in de gebruiks- of huurwaarde.

Philippe Janssens over art. 2.2.12: waarom een wachttermijn van 6 maanden? Kan eventueel onmiddellijk een voorlopige schrapping worden voorzien met definitieve schrapping na x maanden?

2.2.5. Koppeling van gegevensbanken

Een vertegenwoordiger van de VVSG: Koppeling van gegevensbestanden mag niet tot gevolg hebben dat gemeenten gedwongen worden met bepaalde softwaresystemen te werken. Het is aan de Vlaamse regering om een systeem uit te werken waarbij de bestaande systemen van de 308 gemeenten kunnen gekoppeld worden en niet omgekeerd.

3. Boek 3 Activering van gronden en panden

3.1. Stimuli

3.1.1. Activeringsprojecten

Pascal De Decker: De activeringsprojecten (art. 3.1.1. en 3.1.2) zijn erg vaag geformuleerd en laten een erg grote vrijheid aan de regering. Hier dient te worden toegevoegd dat deze projecten aangegeven dienen te zijn in het grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen.

VOB: In het grond- en pandenbeleid worden de beschikbare gronden en panden voor wonen maximaal benut. Maar we zijn van mening dat de activeringsmaatregelen in het decreet niet volstaan om deze doelstelling na te streven. De activeringsprojecten zijn naar onze mening te vaag geformuleerd en voorzien bovendien heel wat 'achterpoortjes', onder meer door de erg ruime interpretatieruimte van de vrijstellingen betreffende activeringsheffing.

Een vertegenwoordiger van de VVSG: Het is onduidelijk hoe de 'activeringsprojecten' zich verhouden tot de 'grootschalige stedenbouwkundige projecten' waarvan sprake is in het decreet Ruimtelijke Ordening.

3.1.2. Belastingsvermindering voor renovatieovereenkomsten

Pascal De Decker: Het is onduidelijk waarom de al bestaande stimuli dienen aangevuld te worden met een belastingsvermindering als particulieren optreden als kredietgever. Daarnaast stellen zich een aantal vragen. Is de problematiek van de belastbaarheid van de interesten onderzocht? Welke instantie zal instaan voor de controle? Is duidelijk voor die instantie wat dient te worden verstaan onder renovatie? De verplichte activeringsheffing (art. 3.2.5.) is veel doelmatiger.

Philippe Janssens : Wat wordt precies bedoeld met renovatieovereenkomst?

VOB: We stellen vast dat m.b.t. de belastingvermindering voor renovatieovereenkomsten, de (verhuurders aan) sociale verhuurkantoren hier niet voor in aanmerking komen. Immers deze belastingsvermindering voor de kredietgever moedigt de kredietverstrekking aan eigenaarsbewoners aan die hun eigen woning wensen te renoveren. Er is geen belastingsvermindering uitgewerkt voor verhuurders die hun woning renoveren en aan svk's verhuren. Op deze manier werkt men in de hand dat wanneer ongeschikt of onbewoonbaar geïnventariseerde panden worden gerenoveerd zij uit de huurmarkt verdwijnen.

Van bepaalde instrumenten kan de vraag worden gesteld of de budgetten niet op een efficiëntere manier kunnen ingezet worden voor het woonbeleid. Zo is het ons onduidelijk waarom de al

bestaande stimuli extra aangevuld moeten worden met een belastingvermindering als particulieren optreden als kredietgever ten aanzien van hun kinderen. We zijn er immers voor beducht de kloof te vergroten die nu al bestaat tussen de stimuli en voordelen t.a.v. eigenaars en in functie van eigendomsverwerving enerzijds, en anderzijds het stimuleren van een huurwoningaanbod. Dit gevaar sluipt meermaals in dit decreet, onder meer door het voorzien van een verschillend belastingvoordeel in geval van eigen bewoning respectievelijk verhuring.

3.1.3. Vermindering heffingsgrondslag registratierechten ten behoeve van activering van panden

Art 3.1.10

Philippe Janssens : Is de vermindering van de heffingsgrondslag (30.000 EUR) cumulatief met het abattement (15.000 EUR)? Is bevriezen van het KI gedurende x jaren geen alternatief?

Een vertegenwoordiger van de VVSG: Het heeft geen nut om de inventaristermijn in de registers leegstand, ongeschikte en onbewoonbare woningen en leegstaande bedrijfsgebouwen vast te stellen op maximaal 4 jaar want uiteindelijk is het toch de beleidsdoelstelling om voor dergelijke woningen een oplossing te vinden.

Deze voorwaarde zal de procedures O/O e.d. laten toenemen louter om fiscale redenen en niet om inhoudelijke redenen. Deze maatregel zal dus een oneigenlijk gebruik van de procedure O/O met zich meebrengen.

3.2. Bindende maatregelen

3.2.1. Activeringstoezicht

VLORO – BVS: De inwerkingtreding van het activeringstoezicht is sine die uitgesteld. Dit is bevreemdend. Tevens zijn er ook talrijke “rechtvaardigingsmaatregelen” waarop de diverse overheden zich kunnen baseren om de gronden niet te moeten inzetten voor een sociaal woonbeleid. Men krijgt aldus de indruk dat het voorgestelde activeringstoezicht in werkelijkheid een lege doos is.

Eigenaardig genoeg moet de gemeente bij de vaststelling van de globale oppervlakte aan overheidsgronden enkel rekening houden met de onbebouwde al vergunde kavels van de diverse overheden en met hun onbebouwde bouwgronden langs uitgeruste wegen. Dit vloeit voort uit de definitie van “kavels” en “bouwgronden” in het decreet Gronden- en Pandenbeleid. Er moet dus geen rekening gehouden worden met de talrijke niet-uitgeruste en niet-vergunde binnengebieden van de overheid die gelegen zijn in woon- en woonuitbreidingsgebied. Dit kan niet de bedoeling zijn.

Het is al even merkwaardig te moeten vaststellen dat de gemeente verplicht wordt daadwerkelijk een berekening te maken van de oppervlakte aan onbebouwde gronden en kavels in eigendom van (semi)publieke actoren alvorens de 25%-norm sociaal woonaanbod ten aanzien van deze instanties doorwerking kan vinden in het vergunningenbeleid. Logischer en efficiënter is de toepassing van de vooropgestelde 25%-norm eenvoudig te koppelen aan de eigendomssituatie zelf, los van enige berekening en/of opname in een register.

Een vertegenwoordiger van de VVSG: De Vlaamse overheid eigent zich de bevoegdheid toe dat gronden van de 'Vlaamse besturen' moeten worden bebouwd indien het sociaal bindend objectief niet wordt gehaald. Het is onredelijk deze verantwoordelijkheid enkel af te wenden op de overheid, terwijl ook de private partijen een verantwoordelijkheid hebben in de realisatie van sociale projecten.

De gemeente kan worden gesanctioneerd indien zij het andere bestuur niet kunnen overtuigen. Anderzijds heeft de gemeente géén instrumenten in handen om de andere besturen te verplichten om hun gronden daadwerkelijk aan te snijden. Het is dan ook onterecht dat ten opzichte van de gemeente met een sanctie wordt gedreigd. De opmaak van de rechtvaardigingsnota is een bijkomende administratieve last.

Het bindend sociaal objectief werkt niet echt motiverend om ambitieuze doelstellingen te formuleren. Om het activeringstoezicht te vermijden zou men het sociaal objectief eerder met zeer beperkte ambities kunnen vaststellen. Bovendien verhoogt dit ook de planlast ten aanzien van de gemeenten want dergelijke sociale objectieven zullen onderbouwd moeten worden.

3.2.2. Activeringsheffing

3.2.2.1. Basisbeginselen

Een vertegenwoordiger van de VVSG: indien een activeringsheffing, zijnde een heffing op onbebouwde percelen, maar dan weer juist wat anders geformuleerd, wordt ingevoerd door een gemeente, dan moet zij zelf de uitvoeringsmodaliteiten kunnen bepalen, anders kan Vlaanderen beter zelf een heffing invoeren. Het decreet somt verschillende randvoorwaarden op, zodat er weinig ruimte voor een eigen beleid overblijft. Het is niet zinvol, zelfs betuttelend, om een lokaal bestuur zoveel jaarlijks verplicht te laten beslissen iets niet te doen. Dat is een aantasting van de gemeentelijke autonomie.

Gelijk met dit decreet is er ook een ontwerpdecreet lopende betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen. Het decreet voorziet de opheffing van de wet van 24 december 1996 waardoor de verwijzing ernaar onmogelijk is.

De activeringsheffing komt neer op een uitholling van het bestaande artikel 143 van het decreet ruimtelijke ordening waardoor er nog amper heffingsplichtigen zullen zijn en het dus weinig opportuun is de heffing in te voeren.

Philippe Janssens over art. 3.2.7 e, 3.2.9: Wordt bij straatbreedte enkel rekening gehouden met die straat waar het officiële adres komt? Wordt enkel rekening gehouden met de bebouwbare strook langs die straat?

VLORO – BVS over art. 3.2.9: Volgens de huidige decreetteksten is de vrijstelling van de huiskavels van een heffing op onbebouwde percelen beperkt tot 30 meter. We stellen echter vast dat in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en in sommige provinciale ruimtelijke structuurplannen, waaronder dat van Antwerpen, voor de bebouwing langs grotere wegen er naar wordt gestreefd om de verdichting tegen te gaan. Door nu op Vlaams niveau en decretaal te voorzien in een heffing (ongeacht de lokale situatie) voor huiskavels (meer dan 30 m) zal op sommige plaatsen een contradictie ontstaan tussen wat op ruimtelijk ordeningsvlak gewenst is en het heffingenbeleid dat op Vlaams niveau wordt gevoerd. Bovendien kan het in sommige dorpen gewenst zijn om in bepaalde delen van het dorp de historisch gegroeide tuinen te laten bestaan, gezien de landschappelijke waarde die deze bezitten. Het is dan ook niet opportuun dat door blinde fiscale maatregelen de aantrekkelijkheid van bepaalde dorpen wordt ondermijnd.

3.2.2.2. Afdeling 2 Vrijstellingen, schorsingen en ontheffingen

Pascal De Decker: Dit betreft alles bijeen een zeer grote groep kavels die vrijgesteld worden. Het particuliere bezit (natuurlijke personen) staat voor een gigantisch bouwpotentieel, in oppervlakte en kavels veel groter dan wat (semi)openbare besturen en vastgoedfirma's bezitten. De immobilisering van deze gronden wordt door deze vrijstellingen bestendigd en heeft als gevolg dat de druk op de rest toeneemt. Dit kan er toe leiden dat meer woonuitbreidingsgebieden dan nodig in woongebied worden opgezet en dit is slecht voor de ruimtelijke ordening. Het kan er toe leiden dat opnieuw meer dan recentelijk perifeer verkavelingen worden opgestart. Dit lijkt me niet wenselijk.

De vrijstellingen betreffende activeringsheffing, zoals voorzien in artikel 3.2.9 en 3.2.10 kunnen erg ruim worden geïnterpreteerd.

Art 3.2.8

AES: Wij zijn tegen de leeftijdsgrens van 30 jaar. Deze leeftijd is veel te laag. Jonge mensen nemen tegenwoordig veel later dergelijke "zware" beslissingen. Wij stellen voor deze leeftijdsgrens af te schaffen. Bovendien is het absurd om als voorwaarde te stellen dat de vrijstelling zou vervallen als een kind samenwoont – zelfs maar feitelijk – met iemand die wel al eigenaar is! Stel dat kind tijdelijk bvb 1 jaar samenwoont, dan zou de ouder de vrijstelling verliezen.

NAV: Zijn vrijgesteld: private bouwheren, beperkt tot 1 kavel/bouwgrond per kind. Met de vermoedelijke doelstelling om hardwerkende mensen niet te straffen voor de investering die zij doen voor de toekomst van hun kind(eren). Bedenking: er wordt geen beperking opgelegd naar grootte van deze kavel/bouwgrond, m.a.w. private ontwikkelaars kunnen grote stukken bouwgrond bewust uit de markt houden, met alle gevolgen van dien.

VLORO - BVS over art. 3.2.11: Er zijn talrijke vrijstellingen voorzien ten aanzien diverse personen. De bestaande vrijstellingstermijn voor verkavelaars wordt nu vervangen door een "schorsingstermijn". Dit is niet hetzelfde. Het valt niet in te zien waarom hier uitgerekend voor verkavelaars de techniek van de "schorsing" wordt ingevoerd in plaats van de "vrijstelling". Dit wordt overigens ook nergens in de Memorie van Toelichting gemotiveerd.

3.2.2.3. Bijzondere regelen betreffende de invoering van een activeringsheffing

Art. 3.2.16

Philippe Janssens: Wordt bij woningbehoefte rekening gehouden met de verhouding appartementen/ééngezinswoningen?

Sien Winters: Berekenen van de spanning tussen woningbehoefte en bouwpotentieel. Het is onvoldoende duidelijk hoe die spanning berekend wordt. Wat betreft de woningbehoefte: dergelijk prognosemodel is momenteel niet beschikbaar en is ook zeer moeilijk te ontwikkelen. Wat betreft het gebruik van gemiddelde verwezenlijkingsratio's: de lokale situatie kan erg verschillen van het Vlaamse gemiddelde.

3.2.3. Leegstandsheffing op gebouwen en woningen

3.2.3.1. Gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen

Een vertegenwoordiger van de VVSG over art 3.2.17: De leegstandsheffing blijft best Vlaams. Indien de heffing toch naar de gemeenten gaat, is het aangewezen dat de gemeenten zelf de uitvoeringsmodaliteiten kan bepalen, anders kan Vlaanderen zelf beter een heffing invoeren. Het decreet somt verschillende randvoorwaarden op, zodat er weinig ruimte voor een eigen beleid rond leegstand overblijft, in tegenstelling tot de huidige situatie.

Pascal De Decker over art. 3.2.18: De gewestelijke leegstandsheffing gaat uit van een toename van de heffing in functie van de duur van de leegstand (art. 3.2.18). Dit principe dient ook toegepast te worden betreffende de gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen.

Philippe Janssens: Wat met gebouw op functioneel onaangepast perceel? Wat als gebouw aan redelijke prijs te koop gesteld is? Indien gebouw = 6 studentenkamers => 990 EUR of 6 x 75 = 450 EUR

Art 3.2.19 $ 4

AES: We vinden de sanctie bij gebrek aan kennisgeving bijzonder zwaar. Net als bij andere administratieve zaken zoals het bodemattest, het kadastraal uittreksel, zou de verplichting van kennisgeving aan de koper ten laste van de instrumenterende notaris kunnen gelegd worden.

Een vertegenwoordiger van de VVSG: De leegstandsheffing is verschuldigd door de "zakelijk gerechtigde". Dit begrip wordt best gedefinieerd.

Een vertegenwoordiger van de VVSG over art. 3.2.10: De lijst van vrijstellingen in de leegstandsheffing wordt sterk uitgebreid t.o.v. de Vlaamse heffing. Kan een gemeente een eigen volledig reglement op verwaarlozing en ongeschikte en onbewoonbare woningen blijven hanteren want dit instrument is enorm belangrijk in het kader van het lokaal woonbeleid. Een eigenaar reageert immers in veel gevallen pas wanneer er financiële gevolgen zijn. De berekening van de heffing betekent dat een eigendom al 4 jaar moet leegstaan vooraleer heffingsplichtig te zijn. Dit is dan ook totaal geen daadkrachtig instrument om eigenaars te overtuigen iets met hun leegstaande eigendom te doen.

Sien Winters over art. 3.2.23: bijkomende middelen voor lokaal woonbeleid baseren op gemeentelijke opbrengst van leegstandsheffing is niet redelijk. Gemeenten die leegstand voorkomen, worden op die manier bestraft terwijl langdurige leegstand wordt beloond.

3.2.4. Uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing

VOB: We stellen vast dat daar waar een gemeente of stad in gebreke blijft om een heffing op leegstand te voeren (hoewel deze gemeente behoort tot de 10 % gemeenten met de hoogste leegstand), dan een leegstandsheffing wordt ingevoerd, volgens de formule bepaald in artikel 3.2.27. Hieruit blijkt dat de leegstand pas verschuldigd wordt als de woning of het gebouw minstens vier jaar leeg staat. Dit kan bezwaarlijk een efficiënte aanpak van de leegstand genoemd worden, temeer daar een dubbele heffing wegens leegstand en verkrotting niet langer mogelijk is.

4. Boek 4 Maatregelen betreffende betaalbaar wonen

Pascal De Dekker: er wordt enorm veel naar de Vlaamse regering doorgeschoven, waardoor de uitvoering niet gegarandeerd is . Dit geldt voor het ganse decreet, maar hier in het bijzonder.

VVH: De doelstellingen van dit decreet kunnen maar gerealiseerd worden indien er op Vlaams niveau voldoende financiële middelen voorzien worden, zowel voor het verwerven van eigendommen, als het bouwen van woningen als realiseren van infrastructuur. Het is ten zeerste aangewezen ook de vastlegging van de middelen decretaal te bepalen of in uitvoeringsbesluiten op te nemen.

VVP: Deze en andere beleidsmaatregelen vragen opnieuw grote inspanningen van lokale besturen en in het bijzonder van dienst ruimtelijke ordening en huisvesting. Heel wat kleinere gemeenten beschikken echter zelfs niet over een deeltijdse of voltijdse functie van huisvestingsambtenaar en de stedenbouwkundige ambtenaren van gemeenten zijn nu al overvraagd en hebben weinig ervaring met het voeren van een lokaal sociaal woonbeleid. De minister van wonen lanceerde vorig jaar een subsidiekader voor intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid. De eerste samenwerkingsverbanden zijn stilaan in de maak, maar zijn zeker niet gebiedsdekkend voor Vlaanderen, en het voorziene bedrag aan subsidie laat zo een gebiedsdekkende groei zeker niet toe.

In deze nieuwe intergemeentelijke samenwerkingsverbanden staat de opstart van gemeentelijk woonoverleg en woonvisie rond sociaal wonen nog in fase van experimenteren en moet lokaal woonoverleg tussen alle lokale woonactoren (gemeente en ocmw) ondermeer nog groeien in de hoofden van gemeentelijke beleidsverantwoordelijken. 2009 is zeer korte termijn en getrapte invoering van deze uitgebreide reeks van maatregelen is ten zeerste aan te bevelen.

Een vertegenwoordiger van de VVSG: De voorstellen om het betaalbaar wonen te verbeteren zijn lovenswaardig, maar blinken niet uit in overzichtelijkheid. Er wordt een ingewikkelde structuur opgezet waarbij tal van nota's en overeenkomsten moeten worden afgesloten. Het is beter enkel te bepalen dat de ruimtelijke uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige verordeningen bepalingen incl. percentages kunnen bevatten die een sociaal en betaalbaar woningaanbod te realiseren.

Voorziet men voldoende middelen om het sociaal woonaanbod te realiseren? Het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 (Nieuw FinancieringsSysteem 2) is alvast geen goede aanzet tot activering van de sector. De plafonds waarmee men rekening moet houden liggen te laag en zijn niet realistisch met de huidige marktwaarden.

De inhaaloperatie is zeer ambitieus maar de vrees bestaat dat de plaatselijk sociale huisvestingsmaatschappijen en de Vlaamse administraties niet klaar zijn om een dergelijke operatie aan

te kunnen. Dergelijke inhaalbewegingen hebben in het verleden hetzelfde bewezen en deze projecten zorgen vandaag voor andere samenlevingsproblemen.

4.1. Verwezenlijking van een sociaal woonaanbod

4.1.1. Percentsgewijze omschrijving

4.1.1.1. Nulmeting

Philippe Janssens over art. 4.1.1: Wordt bij tellingen rekening gehouden met de gerealiseerde sociale koopwoningen uit het verleden?

4.1.1.2. Bindend sociaal objectief

VIVAS: Met betrekking tot het decreet grond-en pandenbeleid en het objectief "uitbreiding van het sociale woonaanbod" vinden wij het positief dat er een uitbreiding van 45.000 sociale huurwoningen tussen 2009-2020 in het vooruitzicht wordt gesteld. Dit zal ongetwijfeld de druk op wachtlijsten doen afnemen. We dienen wel aan te stippen dat dit niet over 45.000 bijkomende woningen gaat.

VOB: In dat verband wensen we aan te stippen dat we ervoor opteren te spreken van 'bijkomende' sociale woningen i.p.v. 'nieuwe' sociale woningen. Er worden immers (o.m. middels de bepalingen over de sociale contextfactoren) ook specifieke voorzieningen gevat (serviceflats, psychiatrische opvang, e.a.) die een uitbreiding van het (klassieke) sociale woningbestand de facto zouden kunnen uithollen. Er bestaat immers totaal geen duidelijkheid over de inhoud en de weging van de diverse sociale contextfactoren, hoewel deze bepalend zijn voor het bindend sociaal objectief. Bovendien blijven we pleiten voor een evenwichtige spreiding van sociale huurwoningen in alle gemeenten, waar de vraag het aanbod overstijgt.

VVH: er dient een duidelijke relatie gelegd tussen de nulmeting van 01.01.2009 en de gemeentelijke (of intergemeentelijke) bindende sociale objectieven, binnen het beoordelingskader Vlaamse Regering; de concrete betekenis van "evenwichtige spreiding en gevarieerd aanbod" dient uitgeklaard, evenals het toepassingsgebied van deze sociale objectieven (gemeente, deelgemeente, wijk, RUP, project, …); indien het mogelijk wordt voor gemeenten met een percentage van meer dan 6% sociale huurwoningen om een bouwstop af te kondigen, verdient het aanbeveling dit genuanceerd te beoordelen, ook in relatie tot de performantiecriteria voor de SHM's.

Een vertegenwoordiger van de VVSG: Het bindend sociaal objectief: het is redelijker dit te koppelen aan de looptijd van een gemeentelijk structuurplan, aangezien het de gemeente is die verantwoordelijk is voor het bindend sociaal objectief. Overigens is het maar de vraag of überhaupt de koppeling aan een structuurplan zinvol, omdat de realisatie van de sociale woningen vooral afhangt van de (veel te lange) doorlooptijd van de dossierbehandeling en uitvoering van dergelijke projecten.

De meerwaarde van de provinciale bindende objectieven is er niet als er een Vlaams beoordelingskader is. Dat leidt maar tot stroperigheid.

Art 4.1.2

Pascal De Decker: In art. 4.1.2. dient als laatste lid te worden toegevoegd dat "het bindend sociaal objectief voor elke gemeente is een minimum aanbod van sociale huurwoningen ten opzichte van alle woningen in die gemeente van 3% tegen 2020". Enkel indien alle gemeenten voorzien in sociale huurwoningen kan gesproken worden van een evenwichtige spreiding van deze woningen in Vlaanderen.

Sien Winters: een evenwichtige spreiding is niet gedefinieerd: op niveau van wijken, gemeenten, regio's? Betekent 'evenwichtig' een gelijke spreiding? Dan kan dit in strijd zijn met een spreiding in functie van de behoeften, die in de Wooncode staat. Voorstel: toevoegen: 'evenwichtige spreiding in functie van behoeften …'

VVH: Wat betekent de inhaaloperatie 45.000 sociale huurwoningen, gekoppeld met de "evenwichtige spreiding en gevarieerd aanbod" voor een gedeelte van de 140 gemeentes die achterstand moeten inhalen, indien deze gemeente ligt in landelijk gebied (beperkte bebouwingsmogelijkheden RSV)? Is dit realistisch en realiseerbaar? Op welke wijze wordt een planning opgelegd met timing, waarbij niet alle inspanningen uitgesteld worden tot 2019?

VVP: Wat zal de onderlinge verdeling zijn tussen het aantal te realiseren sociale huur- en koopwoningen en sociale kavels? (elk één derde?) of kan dit variëren per gemeente?

Zal de aandacht liggen op de voorop gestelde realisatie van 45.000 nieuwe sociale huurwoningen? Heel wat gemeenten staan positief tegenover de realisatie van koopwoningen en kavels maar het enthousiasme om sociale huurwoningen te bouwen is veel minder groot. Streeft men naar een minimum percentage sociale huurwoningen, ongeacht de al gerealiseerde aantallen sociale koopwoningen en kavels uit het verleden?

VOB over art. 4.1.4: Verder wordt betreffende het activeringsbeleid verwezen naar het provinciaal en gewestelijk woonoverleg met verwijzing naar artikel 28 van de Vlaamse Wooncode, doch dit artikel verankert niet dat de lokale (en provinciale) besturen een structureel en volwaardig woonoverleg met alle betrokken sociale woonorganisaties en erkende initiatiefnemers dienen te organiseren.

4.1.2. Normen

4.1.2.1. Per gemeente

Art 4.1.5

Sien Winters: de gemeente moet minstens een kwart van eigen gronden op de markt brengen voor het realiseren van een sociaal woonaanbod (binnen termijn van RSV). Is dergelijke gelijke norm voor alle gemeenten niet te rigide? Wat indien alle grondvoorraad gelegen is op een plaats waar het niet wenselijk is sociale woningen te realiseren (bv. ver af van voorzieningen, niet goed ontsloten door openbaar vervoer, enz.). Wat indien dit in strijd is met een goede ruimtelijke planning?

VLORO - BVS: Het is onverantwoord dat de gemeente voor de berekening van de gezamenlijke oppervlakte aan (semi)publieke overheidsgronden, geen rekening dient te houden met de gronden van sociale woonorganisaties. Het lijkt alvast wenselijk te verduidelijken dat geen sociale verplichtingen aan private initiatiefnemers kunnen opgelegd worden indien er nog voldoende onbenutte gronden van de publieke sector in de betrokken gemeente aanwezig zijn om de sociale woonbehoefte op te vangen. De “minimum 25%-norm” ten aanzien van gronden die eigendom zijn van de (semi)publieke sector zou decretaal verankerd moeten worden. Dit percentage ligt echter te laag aangezien de overheid net de taak heeft om sociaal te zijn.

Een vertegenwoordiger van de VVSG: Het bepalen dat 25% van de overheidsgronden moet worden aangesneden is veel te lineair en top down. (25% van de oppervlakte kan heel veel zijn). Gemeenten moeten in eigen plannen aangeven welke percentages waar realistisch zijn, mede gelet op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente heeft geen harde instrumenten om andere overheden te dwingen tot het bebouwen van de grond. Het actieprogramma is dan ook een lege doos en kan enkel de suggestie van overleg doen.

4.1.2.2. Per bouw- of verkavelingsproject

Gewestelijke normen

Art 4.1.6

Bouwunie: het is erg belangrijk dat deze minimumgrenzen er zijn.

Philippe Janssens: Dient deze verplichting gerealiseerd binnen de verkaveling/het project of kan dit op een andere plaats binnen de gemeente aangeboden worden? Zullen aan alle verkavelingen/projecten binnen een gemeente dezelfde normen worden opgelegd?

VLORO – BVS: Er wordt alvast geen verantwoording gegeven waarom de regel voor woonhuizen en kavels van toepassing is op projecten van minstens 10 eenheden, terwijl de regel voor appartementen slechts van toepassing is op projecten van minstens 50 eenheden. Ook is het eigenaardig vast te stellen dat verkavelingen van 0,5 ha worden geviseerd. Eén en ander dient

alvast mede in het licht van het grondwettelijk gewaarborgd gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel beoordeeld te worden.

VVH: Definitie “groepswoningbouw”en “appartementsgebouw” is onvoldoende duidelijk! Decretaal zo te bepalen dat de begrippen juridisch niet interpreteerbaar zijn en eenduidig zijn; voorkomen wordt dat projecten opgesplitst worden (in ruimte of tijd of bouwheerschap of anders) of anders geconcipieerd worden om aan de verordening te ontkomen! In elk geval is de norm van 50 appartementen veel te hoog! Maximum 25.

Een vertegenwoordiger van de VVSG: De Verordening sociaal wonen - is dit een stedenbouwkundige verordening?- zal bepalen welke ‘objectieven’ er binnen een bepaalde periode moeten worden gerealiseerd per bouw- of verkavelingsproject. Een Vlaamse verordening kan echter onvoldoende rekening houden met de ruimtelijke kwaliteit van een bepaald terrein. Een gemeentelijke verordening kan dat wel. Daarom is het aangewezen dat in de eerste plaats de gemeenten zelf per verordening percentages sociale of betaalbare woningen kunnen bepalen

Normen in plangebieden

Art 4.1.7

Bouwunie: in welke mate betaalt de rest mee voor het sociaal en bescheiden woonaanbod (20% - 20%) (kostprijsverschuiving naar privé-kopers/bouwers, betalen stuk mee voor sociale/bescheiden woningen)

Een vertegenwoordiger van de VVSG: Bestemmingswijzigingen of aanpassingen van woongebied naar woongebied moeten evengoed procentuele objectieven kunnen bevatten. In veel gevallen wordt er immers een RUP opgemaakt om een woongebied beter in te richten.

Bovendien is het belangrijk dat ook gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen dergelijk percentages kunnen opnemen, nu kan dat niet omdat het plan moet zijn vastgesteld door de Vlaamse regering.

Art. 4.1.8.

VVH: bij opmaak RUP’s met omzetting van WRG of WUG verplicht minimumobjectief : vanaf welk jaar / vanaf welke moment geldt dit? Zijn er bijkomende beoordelingskaders in functie van inspanningen gemeente m.b.t. bereiken sociaal objectief?

Pascal De Decker (Art. 4.1.7. en 4.1.8. en art. 4.2.2. Normen in plangebieden). De bepalingen dienen niet alleen van toepassing te zijn in ruimtelijke uitvoeringsplannen, maar ook in plannen van aanleg.

4.1.2.3. Bepaling aan alle normen gemeen

4.1.3. Realiseringsovereenkomsten Sociaal Woonaanbod

4.1.3.1. Beginselen

Art 4.1.11

Sien Winters: "reglementaire normen die gelden in hoofde van sociale huisvestingsmaatschappijen': moeten deze normen niet nader omschreven worden? Gaat het om bouwtechnische normen? Gaat het om kostprijsnormen? Of gaat het over nog andere zaken? Wordt de stedenbouwkundige kwaliteit ook bewaakt? De hoge opgelegde densiteiten zijn positief, maar houden wel leefbaarheidsrisico's in bij een slecht ontwerp. Hoe zal die kwaliteit worden gecontroleerd.

VLORO – BVS: De private actoren moeten ook in de mogelijkheid worden geplaatst sociale huisvesting op de markt aan te bieden, al dan niet afzonderlijk of in PPS-verband. De sociale huisvesting is immers op vandaag de dag exclusief instellingsgericht gedefinieerd in de Vlaamse Wooncode. Bedoeling is aldus om hiervan af te stappen. De voorgestelde decretale vertaling van de maatschappelijke en politieke afspraken op dat vlak is gebrekkig geregeld. Het decreetsvoorstel maakt melding van een overdracht van het sociale deel van de kavel binnen de zes maanden na de voorlopige oplevering. Dit sluit bepaalde PPS-constructies uit waarbij geen overdracht plaatsheeft maar het bouwbedrijf een onderhoudsverplichting op lange termijn aangaat. Het decreet zou melding moeten maken van de mogelijkheid om met PPS te werken.

Het is niet mogelijk voor de private initiatiefnemer om het sociaal woonaanbod vrijwillig en op basis van een ondersteuningsbeleid aan te bieden aan de doelgroep in het kader van de aanvraag van een ruimer privaat (groepswoning)bouwproject en/of verkavelingsproject. Enkel in die gevallen waarin sociale percentages uitdrukkelijk worden opgelegd, is een regeling voorzien, waarbij echter geen afstemming is met de instellingsgerichte definities in de Vlaamse Wooncode.

Zelfs bij een opgelegde sociale invulling blijft de private sector afhankelijk van de wil van gemeente en sociale woonorganisaties. Het voorontwerp decreet stelt het verplichte aanbod van sociale kavels en woningen evenals de afgifte van de vergunning immers principieel afhankelijk van het sluiten van een voorafgaande realiseringsovereenkomst met de vergunningverlenende overheid, waarbij in voorkomend geval nog een overeenkomst met de sociale woonorganisaties dient toegevoegd betreffende de modaliteiten van de toekomstige verkoop van sociale kavels en koopwoningen.

Minstens zou men alvast decretaal het principe dienen in te schrijven dat private initiatiefnemers een sociaal woonaanbod kunnen aanbieden en hiervoor hetzelfde ondersteuningsbeleid kunnen genieten als een sociale huisvestingsmaatschappij, echter a rato van het sociaal aandeel binnen een ruimer privaat project. De uitwerking van dit principe dient verder geïmplementeerd te worden in de Wooncode en de uitvoeringsbesluiten ervan. Tegelijk dienen eventuele

sociale verplichtingen gekoppeld te worden aan een operationeel ondersteuningsbeleid, dat bovendien rechtsgeldig dient te zijn in het licht van de regels betreffende staatssteun. Er mogen geen sociale verplichtingen worden opgelegd zolang er geen operationeel ondersteuningsbeleid is. Eerdere sociale verplichtingen dienen als onbestaande te worden beschouwd. Sociale verplichtingen aan private actoren zouden moeten beperkt worden in tijd, zodat de verplichting vervalt indien de sociale huisvestingsmaatschappijen niet geïnteresseerd zijn in overname van al dan niet uitgeruste grond en/of woningen binnen een redelijke termijn en aan een marktconforme prijs of indien geen subsidies worden verleend voor het rechtstreeks aanbieden van een sociaal woonaanbod aan de doelgroep.

De verplichting om een afdoende financiële waarborg te voorzien in het kader van een realiseringsovereenkomst Sociaal Woonaanbod is niet verantwoord, nu vaststaat dat sociale huisvestingsmaatschappijen dergelijke plicht ook niet opgelegd krijgen. Doorrekening van de kosten van borgstelling aan kopers van sociale huurwoningen/sociale koopwoningen zal er immers voor zorgen dat de verkoopsprijzen verhoogd worden daar de private verkavelaar/promotor deze kosten zal willen verhalen.

VOB: We menen dat er vragen kunnen gesteld worden bij de garanties betreffende betaalbaarheid en vooral kwaliteit bij inschakeling van de private sector in de sociale woningbouw (bvb betreffende de ligging van de projecten van private ontwikkelaars die gerealiseerd worden voor sociale woningbouw). Vooral betreffende de realiseringsovereenkomsten sociaal woonaanbod wordt in de memorie van toelichting gesteld dat de door de VMSW gehanteerde kostprijs maximalisatie (zoals uitgewerkt in NFS2 zoals we mogen aannemen) indicatief is, terwijl dit onzes inziens bindend moet zijn. Op deze manier zou de tekst beter in overeenstemming zijn met de tekst van het decreet in artikel 4.1.14,§1, 2de lid.

4.1.3.2. Verwezenlijking en aanbieding het voorgestelde sociaal woonaanbod

Art 4.1.13

Sien Winters: Art. 4.1.13 tem. 16 voorzien diverse subsidies voor de private bouwheer. In de huidige financiering gaan deze subsidies via de SHM naar de klant. In de mate de private bouwheer er in slaagt de woningen te bouwen aan of onder de subsidiabele plafonds in NFS2, betekenen deze subsidies een nettowinst. In dit geval is er een niet efficiënte besteding van overheidsmiddelen. Zijn deze winsten een gepaste compensatie voor de sociale verplichtingen, dan zijn ze redelijk. Anderzijds is ook het omgekeerde mogelijk, met als gevolg dat de ontwikkelaar niet zal investeren. Hoe groot is het (on)evenwicht? Een evaluatie vanuit het perspectief van efficiënte besteding van middelen is gewenst

VLORO-BVS over art 4.1.14: Er dient geen realiseringsovereenkomst (sociaal of bescheiden woonaanbod) te worden gesloten als er een verkoopsovereenkomst is met een SHM. De verkoopprijs wordt geraamd door de ontvanger van de registratie of de commissaris van het comité tot aankoop. In de praktijk heeft deze kostprijsraming vaak aanleiding tot discussie en ver-

tragingen. Het zou wenselijk zijn over duidelijke richtlijnen te beschikken. Anderzijds houden de maximumprijzen die in het kader van de realiseringsovereenkomst worden gehanteerd geen rekening met prijsverhogingen betreffende stijgende materiaal- en arbeidskosten, strengere normen,… Dit kan niet de bedoeling zijn.

Indien de private sector verplicht wordt een bepaald percentage van het woonaanbod onder de marktprijs aan te bieden, zal de meerprijs uiteindelijk aan de doorsnee woonconsument op de residentiële markt worden doorgerekend. Aldus wordt de consument op de residentiële markt uiteindelijk bijkomend opgezadeld met de financiering van de sociale huisvesting, wat niet de bedoeling kan zijn. Alternatieven die dezelfde sociale doelstellingen op efficiëntere wijze kunnen bereiken met mogelijkerwijze minder negatieve of nadelige gevolgen voor de normale marktwerking dienen grondig te worden onderzocht, zoals o.a. structurele huursubsidies voor de echte steunbehoevende doelgroep en het verder aanmoedigen van het systeem van CBO (Constructieve Benadering Overheidsopdrachten). De vrijwillige inbreng van gronden door private initiatiefnemers via de CBO-formule moet bovendien in mindering gebracht worden van de sociale verplichtingen die aan de verkavelaar/projectontwikkelaar worden opgelegd.

Het is overigens eigenaardig vast te stellen dat private actoren verplicht zijn om sociale huurwoningen te realiseren tegen de maximumprijzen, die overeenstemmen met de maximale bedragen waarvoor de sociale huisvestingsmaatschappijen renteloze leningen kunnen aangaan in de sociale huursector. De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn echter zelf niet wettelijk gebonden aan deze maximumbedragen voor de bouw zelf van sociale huurwoningen. Voor hen gelden enkel richtprijzen uit het ABC-bestek, waarvan in de dagelijkse praktijk wordt afgeweken omdat de ingediende offertes van de weerhouden erkende aannemers deze richtprijzen in veel gevallen overstijgen. Deze ongelijke behandeling is niet verantwoord.

4.1.3.3. Infrastructuursubsidie

VLORO – BVS: In de Memorie van Toelichting bij het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid wordt getracht te verantwoorden waarom de regeling betreffende staatssteun aan de private ondernemingen voor de aanleg van infrastructuur met het oog op de verkoop van sociale kavels en woningen, niet vooraf bij de Europese Commissie zou moeten worden aangemeld. Men beroept zich hierbij op een beschikking van de Commissie betreffende diensten van algemeen economisch belang. Uitgangspunt is volgens de Commissie echter dat het steun moet zijn ten behoeve van “achterstandsgroepen”, wat niet kan gezegd worden van kandidaat-kopers in de sociale koopsector.

Art 4.1.16 $ 1

Tussen de woorden “sociale koopwoningen” en “en sociale kavels” dienen de woorden “, sociale huurwoningen” te worden toegevoegd. Ook voor sociale huurwoningen moet de infrastructuur gesubsidieerd kunnen worden.

Art 4.1.16 § 1, 2°

Artikel 4.1.16 § 1, 2° dient vervangen te worden als volgt: *"2° de met een infrastructuursubsidie aan te leggen wooninfrastructuur voldoet aan door de Vlaamse regering te bepalen kwaliteitscriteria inzake leefbaarheid, duurzaamheid en verkeersveiligheid, ook van de zwakke weggebruikers."* Het Standaardbestek 250 voor de Wegenbouw wordt beter niet verplicht gesteld bij decreet of besluit, omdat dit mogelijk in strijd is met het vrije verkeer van goederen binnen de Europese Unie. Het is beter om dit, zoals nu het geval is, eenvoudig te gebruiken als een typebestek waarnaar de ontwerper van de infrastructuur kan verwijzen in het bijzonder bestek, en er waar nodig van kan afwijken. Wel is het noodzakelijk dat de Vlaamse regering kwaliteitscriteria betreffende leefbaarheid, duurzaamheid en verkeersveiligheid voor de aan te leggen infrastructuur vastlegt. Het kan niet de bedoeling zijn dat de gemeenten opgezadeld worden met buurten met een middelmatige woonkwaliteit.

4.1.3.4. Woningdichtheden

Art 4.1.17

Pascal De Decker: Vraag is waarom in artikel 4.1.17 gesproken wordt van een maximale woondichtheid? Dit artikel kan worden geschrapt. Meer reserve is er t.a.v. de schrapping van artikel 4.2.4, tenzij de woonkwaliteit in realiseringsovereenkomsten Bescheiden woonaanbod volledig voldoet aan de normen van de VMSW.

VLORO – BVS: Het voorontwerp van decreet stelt dat de dichtheden in het sociale en bescheiden deel van de verkaveling ten hoogste 35 woningen per ha in het stedelijke gebied en ten hoogste 25 woningen per ha in het buitengebied mogen bedragen. De vraag is of dit netto- of brutobedragen zijn. Het is belangrijk dat gemeentebesturen voor bouw- en verkavelingsprojecten met sociale verplichtingen hogere dichtheden toestaan dan wat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) aangeeft. Maximum 35 wooneenheden/ha in stedelijk gebied staat haaks op het minimum van 25 wooneenheden/ha in stedelijk gebied uit het RSV. Enkel door hogere dichtheden toe te staan kunnen de gemeentebesturen ervoor zorgen dat de prijzen in het niet-sociale gedeelte haalbaar blijven voor modale tweeverdieners. Maar in tegenstelling tot het voorontwerp mag de verhoogde verdichting niet beperkt blijven tot het sociale gedeelte. Wij zijn ook gekant tegen het algemeen opleggen van een maximum. Vooral bij verkavelingen met appartementen is het niet aangewezen de dichtheid tot 35 woningen per hectare te beperken. Van cruciaal belang is het overleg tussen de bouwheer of verkavelaar en de overheid met het oog op het afsluiten van de onderlinge realiseringsovereenkomst.

VVH: verhoogde woningdichtheden zijn voorzien voor private ontwikkelaars; voor SHM's moet dit ook mogelijk zijn; doch met bedenking over het te dicht bouwen in gebieden met sociale woningen en (te) ruim(er) in andere gebieden

Art 4.1.18

VVH: Het sociaal woonaanbod kan worden verwezenlijkt op andere terreinen dan deze gelegen binnen de verkaveling of bouwproject. Bestaat hierdoor niet het gevaar van concentratie van sociale woningen? Hoe dit duidelijker definiëren zodat dit kan voorkomen worden?

VVP: Wat zijn de zekerheden die hierin zullen in gebouwd worden om te vermijden dat de sociale woonprojecten zullen gerealiseerde worden op restgronden, eerder afgelegen en minderwaardige gronden met een milieulast, geluidslast …. Die voor de projectonwikkelaars minder interessant zijn en haaks staat op belangrijke aandachtspunten in de realisatie van nieuwe sociale woonprojecten zoals verdichting, kleinschaligheid, inbreiding en inplanting dicht bij een aantal voorzieningen, koppeling wonen en zorgverstrekking, …

4.1.3.5. Uitzonderingsgevallen

VOB over art. 4.1.18: We stellen vast dat er een mogelijkheid is voor private ontwikkelaars om de verplichting tot realisatie van sociaal of bescheiden woningaanbod te kunnen afkopen door de verkoop van gronden aan een sociale verhuurder of aan een publieke initiatiefnemer die optreedt krachtens de Vlaamse Wooncode.

4.2. Verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod

VLORO – BVS: Het streefdoel om een sociale mix te creëren (veeleer dan “sociale getto’s”) is enkel van toepassing als een private actor een residentieel project wenst te realiseren en dus niet als een sociale actor het initiatief neemt. Het gebrek aan reciprociteit vormt een enorme lacune in het voorontwerp.

4.2.1. Normen

4.2.1.1. Normen in plangebieden

Realiseringsovereenkomsten bescheiden woonaanbod

VLORO – BVS over art. 4.2.3: Het valt op dat het aankooprecht van de overheid bij bescheiden woningen uitsluitend geldt ten aanzien van verkavelingsvergunningen en niet ten aanzien van (groepswoning)bouwprojecten zelf. Dergelijke bepaling gaat bovendien voorbij aan het feit dat de verkavelingsvergunning op zich geen vergunning inhoudt voor de bouw van de bescheiden woningen zelf. In de mate hiervoor een afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk is, kan de verkavelaar aldus geconfronteerd worden met het lichten van de optie door de publieke instanties, niettegenstaande er, hoewel aangevraagd, hetzij geen stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van de bescheiden woningen is afgegeven, hetzij pas diverse jaren na de afgifte van de verkavelingsvergunning wordt verleend.

Hoofdstuk 3 Indicatieve streefprijzen

VLORO –BVS: De residentiële markt wordt gekenmerkt door een diversiteit aan actoren die allen met diverse lastenboeken werken en diverse producten van diverse kwaliteit en prijs op de markt brengen. Een lineaire prijsbepaling, zij het informatief, zou dan een vertekend beeld geven. Het is overigens niet ondenkbaar dat de vergunningverlenende overheden aan dergelijke "streefprijzen" een meer dan indicatief karakter zullen verlenen. Anderzijds riskeert men dergelijke streefprijzen, precies omwille van hun "indicatief" karakter, niet aan te passen aan prijsstijgingen als gevolg van de introductie van nieuwe of strengere normen, zoals in het kader van de energieprestatieregelgeving van gebouwen. Er zou decretaal moeten vastgelegd worden dat deze streefprijzen niet mogen worden misbruikt.

4.3. Titel 3 Kruispuntdatabank betaalbaar wonen

Art 4.3.1

Sien Winters: Is de kruispuntdatabank een databank op perceelsniveau of op niveau van wooneenheden, of op een hoger schaalniveau (gemeente)? De term laat het eerste vermoeden (cfr kruispuntbank sociale zekerheid). Maar al deze gegevens verzamelen op perceelsniveau is waarschijnlijk niet haalbaar. Als het een databank is op niveau van gemeenten, voegt ze weinig toe aan de in ontwikkeling zijnde huisvestingsdatabank. Het is ook niet duidelijk wat juist de functie is van de kruispuntdatabank

VVP: Zijn er al afspraken gemaakt met de federale overheid over de toekomstige registratie van huurprijzen? Tot op heden is de informaticatoepassing van de federale overheid voor de registratie van de huurcontracten hierop niet aangepast en gaat er kostbare tijd verloren.

De laatste cijfers over huurprijzen dateren van Socio-economische enquête 2001.

5. Boek 5 Kapitaalschade ten gevolge van aspecten van het grondbeleid

VLORO – BVS: De huidige vergoedingssystemen voor minwaarde aan eigendommen als gevolg van eigendomsbeperkende maatregelen zijn in de verschillende sectoren uiteenlopend of niet geregeld. In sommige gevallen kan dit problematisch zijn in het licht van het grondwettelijk gewaarborgd gelijkheidsbeginsel. In het voorliggende voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid wordt geen algemeen en coherent kader uitgewerkt, noch wordt in de opdracht daartoe voorzien. Hieraan dient dringend verholpen te worden.

5.1. Kapitaalschadecommissies

Philippe Janssens: de verdediging van de particulier tegenover de kapitaalschadecommissie wordt moeilijk tegenover vier deskundigen, waarvan de opdrachtgever belang heeft bij een lage kapitaalschade

6. Boek 6 Slotbepalingen

6.1. Wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen ter begeleiding van de begroting 1996

Een vertegenwoordiger van de VVSG: Een slagkrachtige heffing op Vlaams niveau is beter. Een Vlaamse heffing betekent een eenvormig systeem voor heel Vlaanderen, een duidelijke link met andere instrumenten in de Vlaamse wooncode (recht van voorkoop) en biedt schaalvoordelen rond de inning van de belasting.

6.2. Wijziging van de Vlaamse Wooncode

Een vertegenwoordiger van de VVSG over art. 6.2.10: Het begrip "centrumsteden" krijgt een nominatieve verankering in de VWC. Het is duidelijk dat de accenten op de 13 kernsteden wordt gelegd maar de Vlaamse overheid mag niet vergeten dat er ook een aantal steden en gemeenten zijn die net buiten deze afbakening vallen maar toch geconfronteerd worden met "kernstedelijke problemen", m.a.w. Vlaanderen is meer dan de 13 kernsteden.

Art 6.2.12

Sien Winters: Het decreet wekt de indruk dat twee planningstechnieken naast elkaar zullen bestaan: enerzijds Investeringsprogramma - Uitvoeringsprogramma voor de reguliere middelen, anderzijds het 'bindend sociaal objectief' voor de 'inhaalbeweging'. Worden best geïntegreerd tot één planningstechniek, die maximaal vertrekt van de behoeften zoals ze door Vlaanderen worden gedefinieerd, en bijgestuurd wordt op basis van de lokale gegevens en in overleg met de lokale besturen.

VLEM: Art.4.1.2. §1 spreekt over streefpercentages met betrekking tot de verwezenlijking van sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en sociale kavels afzonderlijk. Art 4.1.2.§2 spreekt over een evenwichtige spreiding en een gevarieerd aanbod van sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en sociale kavels over heel het grondgebied van het gewest. In art.6.2.12 wordt enkel een objectief voor sociale huurwoningen numeriek bepaald. Niettegenstaande er een groot probleem is van betaalbaarheid bij de private huurmarkt, zijn de prijzen van de bouwgronden en de koopwoningen het voorbije decennium nog sneller gestegen dan de huurprijzen. Dit benadrukt het probleem van de betaalbaarheid van de eigendomsverwerving. Het zou dan ook logisch zijn dat er een analoge spreiding wordt vooropgezet voor zowel koopwoningen en kavels waardoor het sociale woonaanbod zou moeten gerealiseerd worden in een verhouding zoals bv 1/3 huur, 1/3 koop en 1/3 kavels.

Art.6.2.13

Philippe Janssens: Waarop is het aantal van 45.000 sociale huurwoningen gebaseerd?

VLEM: Art 6.2.13 voorziet een bijzondere inhaalbeweging voor de bouw van 45.000 sociale huurwoningen tussen 2009 en 2020. Wij kunnen dit begrijpen maar ten minste de helft hiervan moet gerealiseerd worden in gemeenten waar de verhouding "sociale huurwoningen/private huishoudens" in 2007 kleiner is dan de helft van het gemiddelde. Concreet betekent dit dat deze inspanning zal moeten geleverd worden door een 140-tal quasi uitsluitend landelijke gemeenten die nog geen sociaal huurpatrimonium van 3% tellen. Rekening houdend met de opmerking onder art. 6.2.12 dat ook een analoge inspanning noodzakelijk is voor sociale koopwoningen en kavels, dringt zich dan ook de vraag op hoe deze bepaling zich verhoudt tot de normering van het RSV, aangezien hierin de mogelijkheden tot bijkomende bebouwing in landelijk gebied zeer strikt gelimiteerd zijn.

Niet enkel voor de bouw van de 45.000 sociale huurwoningen is een zeer ruim budget noodzakelijk, ook voor de realisatie van een contingent sociale koopwoningen en sociale kavels zullen belangrijke financiële inspanningen geleverd worden. Eveneens voor de hiermede gepaard gaande infrastructuurwerken zullen de nodige budgetten moeten verhoudingsgewijs voorzien worden.

VVP: De verhouding sociale huurwoningen /private huishoudens 2007 is bv in Limburg maar in 16 (van de 44) erg kleine en landelijke gemeenten kleiner dan de helft van het Vlaamse gemiddelde. Het betreft bv voor Limburg geen enkel kleinstedelijk gebied. In deze landelijke gebieden staat de bouw van appartementen erg ter discussie. Het Vlaamse gemiddelde bedraagt 5.4, de helft hiervan is 2.75 is het de bedoeling dat deze achterstal aan sociale huurwoningen vooral wordt gerealiseerd in het landelijke buitengebied die geen bevoorrechte taakstelling hebben rond woningbouw in het RSPV,?

Het aantal voorzieningen die opvang en hulp aanbieden. Welke voorzieningen zullen hiervoor in aanmerking worden genomen, ongeacht het aantal wooneenheden per voorziening die ze voor zorg in hun aanbod hebben?

Een vertegenwoordiger van de VVSG: er wordt een aantal van 45.000 sociale huurwoningen naar voren geschoven. Een prachtig aantal, maar waar komt dit vandaan? Is dit onderbouwd en realiseerbaar? De gemeenten dienen hun sociaal objectief vast te leggen rekening houdend met tal van randvoorwaarden. Vlaanderen kan dit blijkbaar ineens.

Hoe verhouden de woonconvenanten zich tot de cijfers van woonbehoeftestudie en het lokaal sociaal objectief. Als Vlaanderen al wetenschappelijk advies inwint van de gemeentelijke engagementen is de denkoefening van het lokaal sociaal objectief wellicht dubbelop? (Art. 22ter)

Een convenant houdt afspraken in tussen gelijkwaardige partners. Het kan dan ook niet dat gemeenten kunnen worden gesanctioneerd als ze ervoor opteren geen convenant af te sluiten (art 22ter).

6.3. Wijziging van het decreet ruimtelijke ordening

Art 6.2.19

VLORO – BVS: Eén van de uitgangspunten van de beleidsnota ruimtelijke ordening 2004-2009 draagt de titel: "Doelstellingen en niet instellingen staan centraal." In het Vlaams regeerakkoord 2004-2009 wordt ten aanzien van de aansnijding van de woonuitbreidingsgebieden tevens gesteld: "Alle gemeenten en private partners krijgen de kans, via vereenvoudigde procedures, woonuitbreidingsgebieden op hun grondgebied aan te snijden." Dit is onvoldoende duidelijk vertaald in voorliggend voorontwerp van decreet.

De huidige bewoordingen in de Memorie van Toelichting zouden de indruk kunnen wekken dat het bestemmingsvoorschrift betreffende woonuitbreidingsgebied vervangen wordt en dat uitsluitend sociale woonorganisaties in de toekomst nog rechtstreeks via vergunningenbeleid WUG kunnen aansnijden. Private actoren zouden dan zelf geen groepswoningbouw meer kunnen realiseren in woonuitbreidingsgebied, maar uitsluitend een aanvraag tot principieel akkoord bij de deputatie kunnen aanvragen ten einde een eventuele herbestemming naar woongebied uit te lokken. Dergelijke visie zou aldus haaks staan op de bepalingen uit het Vlaams regeerakkoord en de uitgangspunten van de beleidsnota ruimtelijke ordening 2004-2009.

Het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid voorziet in de verplichting om kavels in woonuitbreidingsgebied in bepaalde gemeenten die onder hoge prijs- en migratiedruk staan enkel voor te behouden voor mensen die een binding met de gemeente kunnen aantonen. Dergelijke maatregel staat op gespannen voet met de Europese basisregels betreffende vrijheid van vestiging, vrij verkeer van personen en kapitaal. Voorafgaand overleg met Europa lijkt in deze wenselijk ten einde procedures achteraf te vermijden.

VOB: Ofschoon de problematiek van sociale verdringing een aanpak ter zake vraagt en rechtvaardigt, stellen we ons ook hier de vraag naar de 'gepastheid' van de geformuleerde indicatoren. Er is nood aan duidelijkheid over en zicht op profielen (inkomens, e.d.).

6.4. Overgangsmatige regelen

VLORO – BVS: Het is eigenaardig vast te stellen dat de inwerkingtreding van de regels betreffende activeringstoezicht en bouwpotentieelregister, speerpunt in de strijd tegen de activering van overheidsgronden, sine die worden uitgesteld. Eén en ander komt maatschappelijk gezien weinig geloofwaardig over. Het valt op dat de regels betreffende inwerkingtreding niet altijd even realistisch geformuleerd zijn. Het lijkt moeilijk te vatten dat de vereiste nulmeting met be-

trekking tot een sociaal woonaanbod al op 1 januari 2009, datum van inwerkingtreding, dient beschikbaar te zijn. Ook de deadline voor gemeenteraden om een bindend sociaal objectief vast te stellen (31 maart 2009) op basis van een nog vast te stellen Vlaams of provinciaal beoordelingskader, lijkt krap bemeten.

Bepaalde ruimtelijke uitvoeringsplannen die vanaf 1 januari 2009 voorlopig vastgesteld worden, kunnen of moeten al bepaalde minimumpercentages sociaal woonaanbod voorzien. De al afgesloten overeenkomsten met gemeenten inzake sociaal en/of bescheiden woonaanbod worden hierdoor buiten spel gezet door de voorgenomen nieuwe decretale regels. Dit kan niet de bedoeling zijn. Bovendien zou men moeten vaststellen dat de regels betreffende verplichte realisatie sociaal woonaanbod ten vroegste slechts operationeel zijn als de gewestelijke verordening sociaal wonen evenals het ondersteuningsbeleid operationeel is nadat eerst een duidelijk inzicht bestaat in het aandeel (semi)publieke gronden in de betrokken gemeenten.

Het opleggen van sociale verplichtingen aan private initiatiefnemers zal een grote negatieve impact hebben op de kostprijs van het wonen en de financiële toestand van heel wat verkavelaars/woningbedrijven. Er zijn veel betere alternatieven om de sociale woonbehoefte te vervullen. Het ontbreken van een overgangsmaatregel in het ontwerpdecreet zal bovendien het faillissement van verschillende bedrijven met zich mee brengen.

VOB: De timing blijkt niet even duidelijk voor alle maatregelen.

6.5. Ondersteuning en implementatie van dit decreet

Een vertegenwoordiger van de VVSG: Dit decreet legt tal van nieuwe taken en verplichtingen op ten laste van de gemeenten terwijl er geen middelen tegenover staan of men zich ook niet de vraag stelt of een gemeente daartoe wel bemiddeld is. Deze nieuwe lasten gaan dan ook in tegen de afspraken gemaakt in het fiscaal pact tussen de gemeenten, provincies en de Vlaamse overheid en het “Belfortprincipe” waarbij er geen nieuwe lasten zouden opgelegd worden aan de gemeenten zonder wat dat betreft een financiële afweging te maken i.v.m. de financiële draagkracht van de gemeenten. De teksten moeten worden getoetst op het principe van wetmatiging (voor elke bijkomende regel dient er ook een te verdwijnen). (Art. 6.4.15)

6.6. Inwerkingtredingsbepaling

Een vertegenwoordiger van de VVSG: De huidige bestaande gemeentelijke belastingen op onbebouwde percelen blijven van toepassing voor de duur van het reglement. Gezien de inwerkingtreding van dit decreet op 1/1/2009 en er slechts vanaf 2011 (kavels) en 2014 (percelen) inkomsten kunnen gegenereerd worden riskeren heel wat gemeenten zonder inkomsten te vallen wanneer zijn hun reglement niet herstemmen voor een periode die deze periodes overstijgt.

ADVIES VAN DE VERENIGING VAN DE VLAAMSE PROVINCIES

vzw Vereniging van de VLAAMSE PROVINCIES

Boudewijnlaan 20-21 • B-1000 Brussel
tel. 02-512 11 52 • fax 02-502 46 80
e-mail : vvp.studiedienst@vlaamseprovincies.be
www.vlaamseprovincies.be

VVP – ADVIES BIJ HET "VOORONTWERP VAN DECREET TOT AANPASSING EN AANVULLING VAN HET RUIMTELIJKE PLANNINGS-, VERGUNNINGEN- EN HANDHAVINGSBELEID" EN HET "VOORONTWERP VAN DECREET BETREFFENDE HET GROND – EN PANDENBELEID"

GOEDGEKEURD DOOR DE RAAD VAN BESTUUR VAN DE VVP
19.05.2008

1. Situering

De VVP ontving op 16 april 2008 van minister Dirk VAN MECHELEN (Viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening) de vraag om binnen een termijn van 30 dagen een advies over hoger genoemde voorontwerpen van decreet uit te willen brengen.

Onderstaand advies werd besproken op de beleidscommissie Ruimtelijke Ordening van 8 mei 2008 en goedgekeurd door de Raad van Bestuur van de VVP op 19 mei 2008.

2. Opmerkingen bij het "Voorontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid"

2.1. Algemene opmerkingen

Het voorontwerp is de ingrijpendste wijziging sinds de vaststelling van het decreet op 18 mei 1999. Niet alleen worden bepaalde Afdelingen en Hoofdstukken inhoudelijk gewijzigd, ook procedures worden grondig hervormd. Zeker in het luik Vergunningenbeleid kan gesteld worden dat de burger de grote winnaar is. Op een aantal plaatsen werden onnodig ingewikkelde procedures vereenvoudigd en het beroep van derden wordt voortaan mogelijk gemaakt in alle gemeenten. Deze wijzigingen zijn positief.

Het decreet houdt deels ook rekening met rechtspraak van de Raad van State zodat een aantal juridische discussies voortaan wordt uitgesloten, wat de rechtszekerheid ten goede komt.

Anderzijds voegt het decreet nieuwe begrippen of benamingen in die de duidelijkheid, de herkenbaarheid en de continuïteit niet ten goede komen.

De VVP pleit alvast voor het behoud van de eenheid in procedure en bevoegdheden.

2.2. Respect voor de toepassing van het subsidiariteitprincipe en de afspraken van het kerntakendebat

Het decreet op de ruimtelijke ordening (1999) omschreef tussen de drie bestuursniveaus een taakverdeling op basis van het subsidiariteitsprincipe.

Door het voorliggende ontwerp wordt op een aantal plaatsen aan dit principe afbreuk gedaan of worden de besluiten van het kerntakendebat niet toegepast.. Voorbeelden daarvan zijn:

- de procedure bij de projecten van strategisch belang (art. 27, zie verder);
- de vergunningen verleend voor aanvragen van lokale besturen (gemeenten, OCMW's, intercommunales, kerkfabrieken, …) en voor werken van algemeen belang, met uitzondering van projecten van bovenlokaal en Vlaams belang (art. 28).

De provincies vragen het subsidiariteitsprincipe consequent toe te passen en met de beslissingen van het kerntakendebat rekening te houden.

2.3. Artikels gewijze opmerkingen

- Art. 4: Beleidsbrieven

Door artikel 4 wordt de opmaak van jaarverslag – en jaarprogramma geschrapt en vervangen door de opmaak van een jaarlijks bij het Vlaams parlement in te dienen "beleidsbrief" (met inbegrip van een rapportering) waardoor één centraal systeem van voortgangsbewaking wordt georganiseerd.

De VVP vraagt zich af:

- of daardoor daadwerkelijk een planlastvermindering ontstaat: het werkvolume vermindert immers niet. Het betreft voornamelijk een andere benaming voor een gelijkaardige inhoud;
- waarom deze beleidsbrieven bij het Vlaams parlement en niet bij de provincieraad moet worden ingediend;
- wie deze beleidsbrieven moet indienen: de provincieraad of de deputatie;
- hoe de opvolging door het Vlaams parlement wordt georganiseerd en teruggekoppeld, wat de waarde van deze terugkoppeling is.

- Art. 6, 7 en 8: Evenwichtige vertegenwoordiging

In deze artikels wordt telkens verwezen naar specifieke regelgevingen. Het is beter het principe van de evenwichtige vertegenwoordiging op te nemen. Indien de specifieke regelgevingen wijzigen, moeten ook aangehaalde artikels worden gewijzigd.

- Art. 17,4° Stedenbouwkundige verordening en stedenbouwkundig voorschrift in een RUP

De laatste zin ("Alle aangelegenheden die krachtens art. 54 geregeld kunnen worden in stedenbouwkundige verordeningen, kunnen het voorwerp uitmaken van een stedenbouwkundig voorschrift van een ruimtelijk uitvoeringsplan.") is eigenaardig: er is het instrument stedenbouwkundig voorschrift en het instrument verordening die ieder op zich van toepassing zijn. Een vermenging van beide instrumenten komt de duidelijkheid niet ten goede.

Er dient duidelijkheid tot stand te komen wat betreft het inhoudelijk verschil tussen een RUP en een stedenbouwkundige verordening.

- Art. 23,6° Inhoud stedenbouwkundige verordening

Het punt 12 dat hierdoor wordt toegevoegd is te gedetailleerd. Door deze gedetailleerde invulling worden de juridische implicaties in verhouding erg groot. Wat is de meerwaarde van deze toevoeging?

- Art. 26 Planbatenfonds

Dit artikel last een nieuw artikel over het Planbatenfonds in, waarbij in art. 91,§3, 3° wordt gesteld dat "de inkomsten die voortvloeien uit een provinciale of gemeentelijke bestemmingswijziging naar een

zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid" valt, worden doorgestort naar de betrokken provincie, respectievelijk gemeente, ter benutting binnen het lokale ruimtelijk beleid…".

Het zal dus lonen om bedrijventerreinen in te kleuren. Waarom worden overheden die zich inspannen voor bv. de open ruimte niet beloond? Een oplossing zou erin kunnen bestaan via een storting in een Vlaams Fonds en een herverdelingsleutel zodat overheden die de open ruimtes vrijwaren delen in de koek. Ook rond wonen kan dit een doelgroepenbeleid ondersteunen.

- Art. 27 Grootschalige stedenbouwkundige projecten

Het scheppen van de mogelijkheid om op gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau strategische projecten op te zetten lijkt een vlotte regeling. Er dient echter te worden opgemerkt dat door dit instrument de structuurplannen op de driebestuursniveaus overruled worden. Om het vereenvoudigd samen te vatten: alles wordt mogelijk op elk niveau. De impact is groot en betekent een enorme devaluatie van een structuurplan. Indien de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan dat vorm geeft aan een ruimtelijk project van strategisch belang, noopt tot een herziening van het bindende en desgevallend het richtinggevende gedeelte van het ruimtelijk structuurplan, is een procedure voorzien om die herziening mogelijk te maken en dit zowel op Vlaams, provinciaal of gemeentelijk niveau.

Dit heeft als gevolg dat het lange termijnbeleid (- visie) dat werd uitgestippeld aan de hand van een structuurplan wordt ondergraven.

Bovendien dient duidelijker te worden omschreven wat "strategisch", "grootschalig" inhouden.

Ook ontbreekt de reden waarom in geval van dergelijk project van gemeentelijk belang de Vlaamse regering bevoegd is om goed te keuren. Zowel het opstellen van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan alsook een herziening ervan behoort tot het goedkeuringstoezicht van de deputatie, waarom is dit in dit artikel anders? De subsidiariteit tussen de drie planningsniveaus wordt hier niet gerespecteerd.

Los van de inhoudelijke opmerkingen is het decretaal kader (met de 5 vereisten) bijzonder vaag en schept een grote mate van rechtsonzekerheid wat allicht extra juridische betwistingen zal opleveren. Bovendien voorziet het in nog een nieuwe procedure.

Vastgesteld wordt dat de doelstellingen van het ruimtelijk structuurplan op basis van het geuite voorstel en de daaraan verbonden procedure ondergraven wordt.
Om dit te vermijden pleit de VVP ervoor om het strategisch plan van de gemeente te laten goedkeuren door de deputatie waardoor het strategisch plan als de GRUP te samen kunnen goedgekeurd worden.

Daarnaast dient vastgesteld te worden dat het niet duidelijk is wat men met een strategisch plan bedoelt? Wat is de bandbreedte ervan?

- Art. 28 Vergunningenbeleid
  - Art. 92, 5° voert de begrippen "hoofdzakelijk vergund" en "vijfentachtig procent" in.

Dit kan beter geschrapt worden. Het huidige "hoofdzakelijk vergund" voldoet, omdat dit door de praktijk werd ingevuld, groeide, waardoor de praktijk kan meespelen. De voorgestelde aanpassing en formele invulling zullen leiden tot meer discussie dan wat er tot nu toe is. Wat als de constructie op een andere plaatst ligt maar toch aan het volume voldoet? Een cijfermatige benadering (85%) zal in de praktijk onwerkbaar blijven en tot menige discussies leiden.

Hoe verhoudt dit begrip zich tot het begrip "marginale afwijking" in art. 93.5 bij het As-builtplan?

Wat als 85% vergund is maar de overige 15% essentiële elementen of voorwaarden bevatten die aan de vergunning verbonden zijn?

Vraag is of een marginale afwijking kan slaan op grote constructies als appartementsgebouwen of bedrijfsgebouwen?

De voorgestelde nieuwe werkwijze kan gevolgen hebben op de goede ruimtelijke ordening,op de mobiliteit, veiligheid, …

- Art.93 - 4°- "waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt"

Dit is een vage omschrijving: wat wordt verstaan onder de "aard"?

- art.93, 8°- opsomming recreatieve terreinen

Het is wenselijk een limitatieve lijst te geven, zoniet geen lijst (louter de omschrijving 'recreatieve terreinen of inrichtingen, om mogelijke betwistingen te voorkomen.

- Art. 93.1 introduceert meldingsplichtige en vrijgestelde handelingen

Hoewel dit in de eerste plaats een probleem van de gemeenten is, moet gesteld dat dit, zo blijkt uit een gelijkaardige regeling in Vlarem, dat de meerwaarde daarvan onbestaande is gebleken! Vraag is wat zal er gebeuren met die meldingen?
Meldingsplicht als categorie invoeren brengt onzekerheid, bemoeilijkt de werking, geeft enkel administratieve last:

- Wie gaat dit controleren?
- Hoe wordt dit ingebracht in het vergunningenregister?

Is hiertegen in beroep gaan mogelijk.

Er wordt voor gepleit twee categoriën te weerhouden: vergunningsplichtig of vrijgesteld.

Beter is met een eenvoudig besluit de lijst met de niet – vergunningsplichtige handelingen uit te breiden.

- Art. 93, 5 voert een "As built – attest" in

Dit attest roept veel vragen op:

- Wat is "een marginale afwijking" is: een afwijking kan marginaal zijn voor de bouwer maar niet voor de buurman. (bijvoorbeeld raam met uitzicht, plaats waar een airco wordt aangebracht);
- Zal dit getoetst worden aan de nieuwe inhoud van het begrip "hoofdzakelijk vergund"
- Het attest treedt in de plaats van een vergund plan, hierdoor onstaat rechtsonzekerheid niet alleen voor de vergunning verlenende overheid, het bijhouden van het vergunningsenregister en de rechten van derden
- Wat zijn de gevolgen van het niet valideren van een attest (art. 93.5 § 2)? Houdt dit het vermoeden van bouwovertreding in?
- De attesterende instantie treedt bij de beslissing van de afgifte op als uitvoerend orgaan van het Vlaams gewest (art 93.6). Tegenover wie moet de attesterende instantie zich verantwoorden?
- Hoe verhoudt een as-builtattest zich t.o.v. een omstandig gemotiveerde vergunning afgeleverd door CBS of deputatie?

Het college dient het 'as built-attest' te valideren en niet de stedebouwkundige ambtenaar.

- Art. 99.2: "direct werkende normen" binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening

Het artikel stelt dat “indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening (…) de vergunning wordt geweigerd (…)….)”.

Deze wijziging heeft geen meerwaarde t.o.v. de huidige regeling die duidelijker is omdat wordt opgesomd wat, wie bindend is of dat niet is. Vraag is dan ook hoe ver de naleving van de sectorale regelgeving dient te gaan.
Ook art. 99.3 gaat verder en is veel ingrijpender dan de huidige regeling en voert de facto meer bindende adviezen in dan de huidige regeling. De VVP pleit voor de schrapping van alle bindende adviezen. Voor de VVP dienen de uitgebrachte adviezen op hun waarde te worden geëvalueerd.

- Art. 114 Planologische attesten voor zonevreemde constructies

Wat artikel 114 betreft vindt de VVP dat dit artikel integraal kan geschrapt worden omdat enerzijds de rechtszekerheid inzake zonevreemde constructies reeds voldoende wordt beschermd en anderzijds gevreesd wordt dat het lokale beleid niet meer in staat zal zijn om zelf de prioritering van het opstellen van Rups te bepalen.

- Art. 115 Verhouding met de milieuvergunning

In dit artikel wordt bij 1° aangegeven wanneer in eerste aanleg en in beroep een stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting waarvoor een milieuvergunning vereist is, als “definitief verleend” kan worden beschouwd.
Voor wat de procedure in beroep betreft is er echter geen integratie met de milieuvergunning.
De beroepsprocedure dient voorzien te worden in het geheel van de procedure.

- Vervaltermijn (art. 120.6. §1) en termijn van orde (art. 120.8)

Artikel 120.6 stelt dat het college van burgemeester en schepenen een beslissing over een vergunningsaanvraag (105 kalenderdagen voor een stedenbouwkundige vergunning, 150 voor een verkavelingsvergunning) binnen een bepaalde, dwingende vervaltermijn dient te nemen.
Artikel 120.8, 1° stelt dat de Vlaamse regering in de procedure in eerste aanleg tussentijdse termijnen van orde kan bepalen.

Een dwingende termijn levert bij het niet halen extra werk op voor de provincies. Vraag is bovendien hoe deze 2 soorten termijnen met elkaar te verzoenen zijn?

De VVP stelt voor om de termijn van beslissing van de deputatie op 75 dagen te behouden tenzij de deputatie voor de 75-stigste dag zelf beslist om de termijn te verlengen met 30 dagen.
(zie ook art. 121.2§2).

- Art. 120.7. §1: Ordetermijn van 10 dagen

Dit artikel stelt dat het college van burgemeester en schepenen een afschrift van de vergunningsbeslissing binnen een ordetermijn van tien kalenderdagen en per beveiligde zending aan de aanvrager dient te bezorgen.
Door deze strikte bepaling kan de deur openzetten naar het uitstellen van de betekening, met alle problemen van dien.

- art. 120.7 §2 laatste lid: Gebruik maken van vergunning

Dit artikel stelt: "Onverminderd artikel 115, §2, mag van een vergunning gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijfentwintig kalenderdagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep."

Als het beroep op de 20ste dag, een vrijdag wordt verstuurd, ontvangt de provincie dit op dag 23 waarna slechts 1 dag meer rest om aanvrager op de hoogte te brengen, wat in geval van verlengde weekends problematisch is. In dit opzicht is het afzien van de gelijktijdige zending een stap achteruit voor de duidelijkheid, maar vooruit voor de administratieve vereenvoudiging. Een oplossing kan er in bestaan de termijn op 30 dagen te brengen.

- art. 28 - art. 121.2 § 1: Hoorprocedure bij administratieve beroepsprocedure

Dit artikel stelt: "De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen."
Waarom moet dit na zoveel jaren functioneren op provinciaal niveau door Vlaanderen verder bepaald worden?

- Art. 122 Bijzondere procedure

In het kerntakendebat werd gesteld dat de deputatie de vergunningen zou verlenen voor aanvragen van lokale besturen (gemeenten, OCMW's, intercommunales, kerkfabrieken, …) en voor werken van algemeen belang, met uitzondering van projecten van bovenlokaal en Vlaams belang. De provincies pleiten er voor deze afspraken na te leven. Waarom zijn de afspraken van het kerntakendebat niet weerhouden?

- Hoofdstuk VIII Raad voor vergunningsbetwistingen

In dit hoofdstuk wordt een Raad voor Vergunningsbetwistingen opgericht.
Dat deze raad, op basis van het legaliteitsprincipe, de deputatie kan bevelen om een nieuwe beslissing te nemen onder de door de raad gestelde voorwaarden (die kunnen afwijken van procedurevoorschriften opgenomen in het decreet), gaat erg ver.
De raad doet uitspraak binnen een termijn van orde van 60 dagen (art. 132.§1) wat in de praktijk een onbeperkte termijn kan zijn, waarna de deputatie nog eens een dient te beslissen.
Vraag is of dit voor de rechtszoekende een meerwaarde oplevert ten opzichte van de huidige procedure bij de Raad van State?

- Art. 89 Inwerkingtreding

Gezien de fundamentele aanpassingen die beoogd worden is het de vraag of de inwerkingtreding op 01.01.2009 wel haalbaar, realistisch is.

3. 3. Opmerkingen bij het "Voorontwerp van decreet betreffende het Grond – en Pandenbeleid"

3.1. Ruimere invulling

Het voorliggende ontwerp van decreet richt zich vooral op de (kapitaal-) compensatie als gevolg van de wijziging van de bestemming en het voeren van een sociaal woonbeleid.

Grond – en pandenbeleid kan echter voor tal van andere ruimtelijke doelstellingen worden ingezet zoals de realisatie van projecten opgenomen in provinciale ruimtelijke structuurplannen en – uitvoeringsplannen. Op die manier zouden de provincies kunnen beschikken over een instrument om hun ruimtelijk beleid te operationaliseren.

3.2. Subsidiariteit en toezicht

Voorliggend voorontwerp van decreet doet op tal van plaatsen afbreuk aan het subsidiariteitsprincipe, dwingt de provincies een toezichtsrol op de gemeenten op te nemen. De VVP vraagt met aandrang dat met onderstaande opmerkingen wat toezicht en dwangtoezicht betreft rekening wordt gehouden.

- Administratief beroep tegen het bouwpotentieelregisterr

Elke gemeente houdt een register van onbebouwde bouwgronden en kavels bij, het zogenaamde bouwpotentieelregister waarin bijzondere karakteristieken over bepaalde percelen worden opgenomen (art. 2.2.6). De betrokken Vlaamse bestuuren kunnen een administratief beroep instellen bij de deputatie tegen de weigering om deze bijzondere karakteristieken in het bouwpotentieelregister op te nemen (art. 2.2.9, 2°). De deputatie krijgt daardoor eigenlijk een rol van toezichthoudende overheid ten aanzien van de gemeenten. Als de betrokken Vlaamse besturen willen optreden tegen de gemeenten, waarom doen ze het dan zelf niet? De provincies zijn geen voorstander van deze beroepsmogelijkheid, vinden dat de Vlaamse overheid dient toe te zien op de naleving van deze regelgeving.
De provincies kunnen dit niet aanvaarden: zij zijn geen voorstander van toezicht op, handhaving van het gemeentelijk beleid.

- Strategische activeringsprojecten (art. 3.1.1)

VVoor de strategische activeringsprojecten worden subsidies toegekend door Vlaanderen, dat beslist wanneer iets een strategisch project is en kanab beslissen subsidies te geven aan gemeentes die "significante inspanningen leveren op het vlak van grond- en pandenbeleid of belangrijke planschade lijden". Op die manier kunnen gemeentes volledig autonoom met Vlaanderen handelen, het provinciale niveau kunnen ze hier overslaan.

- Verordeningen sociaal wonen en bescheiden wonen

Vlaanderen stelt een verordening sociaal wonen (art. 4.1.6, §2) en bescheiden wonen (art. 4.2.1) vast. Deze verordeningen prevaleren op stedenbouwkundige voorschriften van verkavelingsvergunningen, RUP's en BPA's. Vlaanderen overschrijft op die manier al het werk dat gemeentes en provincies hebben gedaan in de RUP's en BPA's.

- Vaststelling gemeentelijk RUP door de Vlaamse overheid

Indien een gemeentelijk RUP afwijkt van de sociale percentages zoals bepaald in de verordening sociaal wonen, wordt het gemeentelijk RUP vastgesteld door de Vlaamse Regering (art. 4.1.7, 1°). In het kader van de subsidiariteit wordt voorgesteld Is het niet juistdat de deputatie op basis van die de lokale factoren hierbij juist kan afwegen?dit RUP vaststelt.

- Tweede aanleg

In het kader van het Sociaal Woonaanbod (art. 4.1.11,§ 1) en Bescheiden Wonen (art. 4.2.3) kunnen in eerste aanleg stedenbouwkundige – en verkavelingsvergunningen worden verleend waaraan bepaalde voorwaarden zijn verbonden. Het is niet duidelijk hoe dit gehanteerd moet worden bij aanvragen in tweede aanleg.

- Dwangtoezicht door de provincie op het "Bindend sociaal objectief"

Vlaanderen stelt een bindend sociaal objectief vast en een beoordelingskader (1 januari 2009) inzake sociaal woonaanbod (art. 4.1.2). De provincieraad kan dat gewestelijk beoordelingskader vervangen door een provinciaal afwegingskader, dat strenger kan zijn en/of andere accenten kan leggen (art. 4.1.3). Dat moet wel goedgekeurd worden door Vlaanderen. Hoe, is nog niet duidelijk. Vervolgens moeten de gemeenten daarbinnen hun bindend sociaal objectief vastleggen. Als ze dat niet doen is er 'dwangtoezicht (cfr. art. 261 gemeentedecreet) door de deputatie in het geval van een provinciaal beoordelingskader.
De provincies kunnen dit niet aanvaarden: zij zijn geen voorstander van toezicht op, handhaving van het gemeentelijk beleid.

3.3 Link met het decreet Ruimtelijke Ordening

Er wordt ook vaak een link gemaakt met bepalingen voor ruimtelijke ordening, waardoor het niet altijd zo duidelijk is wat er primeert: het stedenbouwkundig voorschrift of de bepalingen in dit decreet. Het komt de duidelijkheid niet ten goede.
Bv.:

- De Vlaamse regering bepaalt, voor zover als nodig voor de toepassing van dit decreet, de wijze waarop gebiedsbestemmingen in een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg onder een in dit decreet vermelde categorie van gebiedsaanduiding kunnen worden gebracht (art. 1.2, §2);
- Het grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen wordt bekendgemaakt en treedt in werking overeenkomstig de regelen als bepaald in artikel 21 van het decreet ruimtelijke ordening (art. 2.2.1, §3);
- Is het bindend sociaal objectief niet verwezenlijkt wordt binnen de vooropgestelde termijn moeten de gemeentes zich verantwoorden m.b.t. de gronden die ze zelf nog hebben liggen (art. 3.2.1, & 1). Deze kunnen geschrapt worden uit het bouwpotentieelregister, maar deze gronden blijven volgens de bestemmingsplannen toch woongebied?
- De verordening sociaal wonen (art. 4.1.6, § 2) prevaleert te allen tijde op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften;

3.4 Punctuele opmerkingen

- Grond- en pandenbeleidsplan

De provincie kan een grond- en pandenbeleidsplan opstellen (art. 2.2.4). Dat plan richt zich naar het grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen. Het grond- en pandenbeleidsplan heeft dezelfde tijdshorizon als het ruimtelijk structuurplan. In 2009 (art. 6.4.1) wordt dat van Vlaanderen voorlopig vastgesteld voor 3 jaar. Ook de provincies en gemeentes kunnen dat pas in 2009-2012. In 2012 komt het definitieve plan voor Vlaanderen er, gekoppeld aan de herziening van het RSV.
Wat als Vlaanderen dit voorlopig grond- en pandenbeleidsplan niet heeft tegen 2009 (er is toch geen sancties opgenomen)? Kunnen de provincies dit dan al opmaken?

E wordt vastgesteld (art. 2.2.4) dat de inhoud van het lokale grond- en pandenbeleidsplan van de provincie verschillend is, minder omschreven wordt dan het Vlaamse. De reden daartoe wordt niet verduidelijkt.

- Betrokkenheid gegevensbanken

In art. 2.2.14 wordt de digitale koppeling van een aantal gegevensbanken geregeld. Het is belangrijk dat niet alleen de gemeenten, maar ook de provincies worden betrokken bij de totstandkoming van deze koppeling, ze ook kunnen raadplegen (ook voor de “Kruispuntdatabank betaalbaar wonen”, art. 4.3.1).

Contactpersoon:	Peter.gorle@vlaamseprovincies.be
Referentie:	PG/N/RO/080422.080 Advies goedgekeurd door Raad van Bestuur

ADVIES VAN DE VERENIGING VAN VLAAMSE STEDEN EN GEMEENTEN

de heer Dirk Van Mechelen
vice ministerpresident van de Vlaamse
regering, Vlaams minister van financiën
en begroting en ruimtelijke ordening
Koning Albert II -laan 19
1210 Brussel

Uw kenmerk :
Ons kenmerk : XBdms27586
Bijlage(n) : 1 (pagina 1-11)
Contact : Xavier Buijs (xavier.buijs@vvsg.be
Betreft : advies wijziging Decreet ruimtelijke ordening en Decreet grond en pandenbeleid

Brussel, 19 mei 2008

Geachte minister Van Mechelen,
Geachte leden van de Vlaamse regering,

Vorige maand vroeg u de Vereniging van Steden en Gemeenten om advies in verband met het voorontwerp van wijziging van het Decreet Ruimtelijke Ordening (DRO) en het Decreet Grond– en Pandenbeleid (DGP).

Voorafgaandelijk willen wij onze waardering uitdrukken voor deze adviesvraag. Formeel is de Vlaamse regering immers niet verplicht tot een advies aan de lokale besturen. Toch is een advies van de steden en gemeenten belangrijk. Zij zijn immers de belangrijkste uitvoerders van de decreten.

Het voorontwerp is in omvang en inhoud ambitieus. Honderden artikels worden gewijzigd of zien het daglicht. U zult begrijpen dat het binnen een adviestermijn van dertig dagen niet mogelijk is het decreet met onze leden te bespreken, volledig op alle consequenties in te schatten en op een constructieve wijze te becommentariëren. De VVSG vraagt dan ook om bij de verdere uitwerking van de decreten en de uitvoeringsbesluiten nauw te worden betrokken.

In deze brief leest u in tien punten de algemene opmerkingen. Ze geven de grote lijnen weer wat de steden en gemeenten vinden van de wijziging van het DRO en het nieuwe DGP. In bijlage leest u de inhoudelijke opmerkingen die wij hebben bij de voorstellen.

ALGEMENE BEDENKINGEN

1. Aanpak van betaalbaar wonen toe te juichen, bedenkingen bij manier waarop
   Het DGP doet voorstellen om betaalbaar wonen beter mogelijk te maken. De steden en gemeenten juichen het toe dat de Vlaamse regering hiervoor initiatieven neemt. Deze zijn echter vaak ingewikkeld, verliezen daardoor aan slagkracht en bieden te weinig mogelijkheid voor maatgerichte oplossingen.

   De voorstellen hebben nogal verstrekkende gevolgen voor gemeenten. De VVSG vindt het goed dat de coördinerende rol van de gemeente op het vlak van wonen wordt versterkt, maar vindt herinnert de Vlaamse regering eraan dat ze voor de uitvoering deels afhankelijk blijft van andere actoren. Het

opleggen van sancties bij het niet realiseren van de vooropgestelde doelstellingen is daarom niet redelijk en dienen te worden geschrapt.

Voor wat betreft het lokaal grondeigendom constateert de VVSG dat er heel wat instrumenten worden ingezet om de eigendommen van lokale besturen 'los' te krijgen. De lokale besturen vinden dat zij een rol spelen in het aanbieden van gronden. Deze rol wordt overigens in de praktijk al opgepakt. De Vlaamse regering dient er zich echter van bewust te zijn dat de overheden samen maar een beperkt aandeel van de grond in bezit hebben[1]. Zij kunnen dus –helaas- niet voor een oplossing zorgen voor het betaalbaar wonen, terwijl de omvang van de instrumenten die worden ingezet dat wél suggereert. Het invoeren van een decretale basis om ook bij andere eigenaren dan de overheid het betaalbaar wonen beter te kunnen afdwingen is dan ook positief.

Voor een verdere toelichting verwijzen wij naar onze bedenkingen en opmerkingen in de bijlage.

2. Pas het principe van wetsmatiging daadwerkelijk toe
De wijziging DRO en het nieuwe DGP zijn omvangrijk. Bovendien wordt de uitwerking van tal van zaken overgelaten aan uitvoeringsbesluiten. De VVSG stelt zich een aantal vragen bij de meerwaarde van al deze nieuwe regelgeving. Veel zaken gebeuren ook nu al of kunnen zonder bijkomende regelgeving gebeuren zoals onder meer de passages over de gemeentelijke leegstandsheffing en activeringsheffing, de verplichting om een gesprek aan de gaan met de bouwheer bij bepaalde projecten. Zorg ook voor zoveel mogelijk eenvormige vergunningsprocedures.
De decreten dienen daarom gescreend te worden met de vraag in het achterhoofd welke instrumenten er daadwerkelijk een meerwaarde bieden en in welk decreet deze het best worden opgenomen.

3. Schenk meer aandacht aan subsidiariteit
Het bestaande DRO vertrok vanuit het subsidiariteitprincipe. Tien jaar na het van kracht worden van het DRO menen wij dat de keuze voor dit principe positief geëvalueerd kan worden. Het lokaal bestuursniveau is het niveau bij uitstek waarbij maatwerk kan worden geboden als antwoord op voor ruimtelijke vraagstukken. In de wijziging van het DRO en het DGP komt het subsidiariteitprincipe echter onder druk te staan. Zo worden de randvoorwaarden van de leegstandsheffing, het bouwpotentieelregister en de heffing op deze percelen volledig bepaald door Vlaanderen. Laat dit over aan de gemeenten. Ook biedt het –omwille van de uitvoeringsgerichtheid van de lokale grond- en pandenbeleidsplannen- geen meerwaarde deze plannen in hiërarchie te zetten met de provinciale of gewestelijke grond- en pandenbeleidsplannen, ook al omdat de plannen –gelukkig- facultatief zijn en niet onderworpen aan een goedkeuringstoezicht.

4. Respecteer de gemeentelijke autonomie
Positief is dat op een aantal punten de gemeentelijke autonomie vergroot wordt, zoals de mogelijkheid voor de opmaak van een gezamenlijk structuurplan. De steden en gemeenten vragen echter dat de Vlaamse regering een aantal bevoogdende bepalingen naar de lokale besturen schrapt. We denken hierbij aan die artikels die bepalen waar de gemeenten de opbrengsten van de verschillende heffingen aan dient te besteden of aan het bepalen van de gemeenteagenda[2]L Gemeenten hebben al decennialange ervaring in de opbouw van de motivering van de stedenbouwkundige of verkave-

[1] Uit een studie van het Departement RWO (16/5/2007) blijkt dat 84% van alle bouwgronden in privaat eigendom is, terwijl 10% in handen is van de overheid (gelijk aan 13% van de oppervlakte). Dit is ruim 8.000ha. Bij de eigenaar die meer dan 10 percelen hebben beschikken gemeenten over 18% van de oppervlakte en de overheid als geheel (incl. SHM's) over 65%. De vennootschappen vormen echter in deze categorie de grootste groep met 19% van de oppervlakte aan onbebouwde bouwgronden.
[2] Een gemeente die géén leegstandsheffing invoert moet dat driejaarlijks weer bevestigen

lingsvergunning. Het biedt dan ook geen meerwaarde de opbouw van de aanvraag te regelen[3]. Ook bij de herstelvordering worden de mogelijkheden voor de gemeenten om 'burgerlijk te gaan' of via de correctionele rechtbank beperkt.
Zoals eerder aangehaald vinden steden en gemeenten dat zij een taak hebben in het aanbieden van betaalbare bouwgronden en woningen. Hun rol is minstens faciliterend, bijvoorbeeld door de opmaak van BPA's of ruimtelijke uitvoeringsplannen en het opnemen van de coördinerende rol rond wonen. Een actieve rol opnemen door het aansnijden van de eigen gronden ten behoeve van betaalbaarheid vindt de VVSG een goed initiatief, maar het gaat te ver om overheden te verplichten hun gronden aan te snijden. Dat is een aantasting van de lokale autonomie. Het is niet aan de Vlaamse overheid om, op basis van het weerwoord dat het lokaal bestuur geeft in het 'rechtvaardigingsbesluit' te oordelen of een lokaal eigendom al dan niet terecht onbebouwd blijft.

5. Vergroot de rechtszekerheid voor burger en overheid
Een aantal bepalingen vergroot de rechtszekerheid van burger en overheid. We stellen echter vast dat heel wat artikels, ondanks de Memorie van Toelichting niet duidelijk zijn of voor interpretatie vatbaar. Dit zal bij het van kracht worden van de decreten problemen opleveren. Het is belangrijk dat de Vlaamse regering de teksten nog een screent daarop. Het verbaast de VVSG ook dat tal van 'bekende' artikels worden herschreven, zonder dat er inhoudelijk al te veel verandert[4]. De steden en gemeenten vrezen dat dit in de toekomst tot nieuwe onduidelijkheden zal leiden. Daarnaast vinden wij het géén goed idee om het aantal mogelijkheden om een woning vergund te krijgen verder uit te breiden[5]. Dit maakt de regelgeving niet transparanter en speelt in het nadeel van de mensen die zich wél aan de wetsbepalingen houden. De Vlaamse regering moet initiatieven nemen die het vooraf aanvragen van een vergunning zoveel mogelijk stimuleert.

6. Bepaal bijkomende werklast en pas het Belfortprincipe toe
Met name het DGP bevat talrijke bijkomende taken voor de steden en gemeenten. Nieuwe studies, nota's, overeenkomsten, convenanten en attesten[6] kunnen of moeten worden opgesteld terwijl er ook nogal wat wijzigt op het vlak van de opmaak van de huidige registers[7]. Anderzijds worden ook wel wat zaken geschrapt of vereenvoudigd[8], maar al met al weegt de balans toch door naar het meer werk. Meerwerk dat de lokale besturen er niet zomaar even bij kunnen nemen, ook al omdat stedenbouwkundige ambtenaren met een lantaarntje moeten worden gezocht. De steden en gemeenten dienen vergoed te worden voor de bijkomende kosten die de bijkomende taken met zich

---

[3] Vormingen of handleidingen zijn meer zinvol
[4] Rond de vergunningsplicht of het verval van een stedenbouwkundige vergunning bijvoorbeeld
[5] Een woning kan worden vergund door het aanvragen van een vergunning, via een as-built attest achteraf, via een regularisatievergunning achteraf, via een minnelijke schikking of een bemiddelingspoging Raad voor het Handhavingsbeleid.
[6] Onder andere: (facultatief) Opmaak lokaal grond- en pandenbeleidsplan, zonodig herzien van relevante conclusies van het structuurplan, vaststellen van sociaal objectief, , opmaak van een 'rechtvaardigingsbesluit', berekening van de oppervlakte van de onbebouwde bouwgronden in eigendom van lokale besturen, opmaak 'actieprogramma' ten behoeve van het aansnijden van onbebouwde bouwgronden in handen van openbare besturen (min 25% sociale woningen), afsluiten van 'realiseringsovereenkomsten', bekrachtiging van as-builtattesten, opname van as-builtattesten in het vergunningenregister, ontvangen van meldingsplichtige handelingen en inschrijving in het vergunningenregister, uitbreiden van het plannenregister ivm 'bestemmingswijziginscompensatie', uitbouw fysiek loket en eventueel een virtueel loket voor de gelijktijdige indiening van een stedenbouwkundige en verkavelingsaanvraag, bij beroep: indienen van een antwoordnota, deelnemen aan hoorzittingen, aanvragen advies voor uitvoeren herstelvordering, invoering van expliciete toetsen bij vergunningverlening, kleinere aanvragen van algemeen belang voortaan vergund door de gemeente, onderzoek van 'vergund geacht' en actief aanschrijven van de bewoners, ingaan op vraag voor gesprek bij bepaalde grotere bouwprojecten, beoordeling van meer planologische attesten en eventueel opmaak van uitvoeringsplan, de integratie van vergunningsprocedures voor ontvoogde en niet-ontvoogde gemeenten, ...
[7] Inventaris onbebouwde percelen wordt voortaan bouwpotentieelregister en de inhoud van het vergunningenregister breidt uit bijvoorbeeld
[8] De jaarprogramma's bijvoorbeeld

meebrengen.

7. Geef prioriteit aan 'ontvoogding'
De VVSG wijst erop dat heel wat steden en gemeenten nog niet zijn ontvoogd. De Vlaamse regering dient voorrang te geven aan een vlotte verdere ontvoogding. Het 'en cours du route' wijzigen van de ontvoogdingsvoorwaarden bevordert dit niet. De inventaris van onbebouwde percelen wordt geschrapt voor het bouwpotentieelregister, maar is ook uitgebreider van opzet. Aanvullingen van het plannen- en vergunningenregister kunnen dan ook maar als het leeuwendeel van de gemeenten is ontvoogd of maar van toepassing worden in ontvoogde gemeenten. Ook zetten de toegenomen mogelijkheden van private partijen om planningsintiatieven van de lokale overheid af te dwingen[9], niet aan om werk te maken van een visie via het structuurplan en houden ze de gemeentelijke diensten af van het verder werken aan de ontvoogding. Veel gemeenten hebben op dit moment een structuurplan of zijn ermee in de eindfase[10].De opmaak van de grond- en pandenbeleidsplannen door de verschillende overheden en de koppeling ervan aan het structuurplan dreigt te leiden tot herzieningen van al die plannen of tot een vertraging in de afwerking van de structuurplannen. De VVSG zien een meerwaarde van de koppeling zoals die is ingeschreven in het voorontwerp niet in. Tot gemeenten ontvoogd zijn dient de Vlaamse overheid dan ook bijzonder terughoudend te zijn met het wijzigen van de voorwaarden voor ontvoogding en geen opdrachten inschrijven die de ontvoogding vertragen.

8. Behoud het primaat van de politiek
De voorontwerpen bevatten voorstellen die 'het primaat van de politiek' ondermijnen. Het gaat daarbij om het planologisch attest, dat door meer bedrijven en daarnaast eigenaars van zonevreemde constructies kan worden aangevraagd. Dat dreigt een gemeentelijk lange termijn ruimtelijk beleid te ondermijnen en is bovendien zeer kostelijk voor de gemeenten. Ook kan een 'persoon die instaat voor de ontwikkeling van een belangrijk project' een gemeente dwingen met hem rond de tafel te gaan zitten. Overleg is prima, en gemeenten steken nu algemeen gesproken ook veel tijd in het vooroverleg. Het is echter niet aangewezen dit decretaal af te kunnen dwingen. Het is tot slot niet wenselijk dat de planbaten die aan de overheid worden verkregen (toch ook als een tegengewicht tegen de planschade) vervolgens ook ten goede kunnen komen aan private initiatieven. De tekst dient zodanig te worden aangepast dat enkel publieke initiatieven kunnen putten uit het deel 'planbaten' van het Grondfonds.

9. Geef aan lokale besturen voldoende voorbereidingstijd
De voorstellen treden grotendeels in werking vanaf 1 januari 2009. De VVSG wijst erop dat het voor het welslagen van het decreet het absoluut noodzakelijk is dat gemeenten voldoende tijd krijgen zich ter dege voor te bereiden: zowel inhoudelijk als organisatorisch. Dit vereist dat de Vlaamse overheid tijdig de nodige vorming voorziet én dat er daarnaast voldoende tijd is om bijvoorbeeld programma's ten behoeve van de registers aan te passen. Ook dienen in het kader van het grond- en pandenbeleid tal van gegevens aan de gemeente ter beschikking worden gesteld. Zullen die er wel tijdig zijn? De VVSG meent dan ook dat 1 januari 2009 géén realistische datum is. Weliswaar is een aantal zaken niet direct van toepassing door het ontbreken van uitvoeringsbesluiten, maar gemeenten tasten momenteel in het ongewisse wanneer ze wat kunnen verwachten.

10. Versterk intergemeentelijke samenwerking
Veel lokale besturen geven uitvoering aan hun beleid via het intergemeentelijk samenwerkingsver-

[9] In meer gevallen kan een planologisch attest worden aangevraagd
[10] Op 12 mei 2008 hadden 199 gemeenten een goedgekeurd structuurplan. De overige gemeenten bevinden zich in een (start- of eind-)fase van de opmaak van het structuurplan.

band of worden door hen ondersteund. Intergemeentelijke samenwerking kan de bestuurskracht van gemeenten bevorderen. Mede omwille van steeds méér en complexere regelgeving wordt onderlinge samenwerking dan ook steeds belangrijker. De huidige voorontwerpen beperken en bemoeilijken echter de samenwerkingsmogelijkheden[11]. Het DRO en DGP dienen intergemeentelijke samenwerking mogelijk te maken, in plaats van te bemoeilijken. Er dient dan ook voor gezorgd te worden dat de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden dezelfde mogelijkheden hebben als de gemeenten. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden dienen zelf een sociaal woonaanbod te kunnen realiseren op de eigen gronden. De VVSG vraagt de Vlaamse regering de teksten te screenen zodat intergemeentelijk samenwerkingsverbanden worden 'gelijk gesteld' met de gemeenten.

Mijnheer de minister, leden van de Vlaamse regering, aan het begin van deze brief gaven we aan dat een ambitieuze houding op het vlak van ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid belangrijk is en we ondersteunen dat ook. De verwachtingen moeten echter wel daadwerkelijk kunnen worden ingelost. Wij hebben de indruk dat belangrijke delen van de huidige voorontwerpteksten nog onvoldoende rijp zijn om ingediend te worden in het Vlaams parlement. Daarvoor zijn delen van de teksten immers nog te vaag geformuleerd of zijn ze niet werkbaar voor steden en gemeenten. Wij spreken van harte de hoop uit dat de Vlaamse regering de standpunten van de steden en gemeenten ter harte neemt en verwerkt in de verdere teksten.

Voor verdere informatie kunt u contact met ons opnemen of met onze stafmedewerker ruimtelijke ordening en huisvesting Xavier Buijs (xavier.buijs@vvsg.be, 02/211.56.10).

Hoogachtend,

Jef Gabriels,
Voorzitter VVSG

Sas van Rouveroij,
Voorzitter Raad van bestuur

[11] Bijvoorbeeld voor de aanstelling van een intergemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, waarbij expliciet is bepaald dat enkel een interlokale vereniging (en stichting) mogelijk is, waardoor andere vormen van intergemeentelijk samenwerken zijn uitgesloten.

INHOUDELIJKE BEDENKINGEN

Deze bijlage behandelt de verschillende voorstellen in hoofdlijnen.

Inhoud

1. Wijzigingen van het DRO ... 341
1.1 Planning ... 341
1.1.1 Planinitiatief makkelijker mogelijk maken beter uitwerken ... 341
1.1.2 Planbaten invoeren en opbrengst naar gemeenten ... 341
1.1.3 Beleid rond wonen mogelijk maken ... 341
1.1.4 Projecten van groot gemeentelijke en strategisch belang ... 342
1.2 Vergunningverlening ... 342
1.2.1 Regeling zorgwonen onvoldoende ... 342
1.2.2 Invoervan meldingsplichtige werken goed overdenken ... 342
1.2.3 Invoervan as-builtattest roept nog veel vragen op ... 343
1.2.4 Inschrijven van beoordelingsgronden niet wenselijk ... 343
1.2.5 Regeling zonevreemde constructies aangepast ... 344
1.2.6 Behoud strakkere termijnen voor ontvoogde gemeenten ... 344
1.2.7 Werking Raad voor vergunningsbetwistingen aanpassen ... 344
1.2.8 Géén uitbreiding van mogelijkheden planologisch attest ... 344
1.3 Handhaving ... 345
1.3.1 Opmaak Handhavingsplan door Vlaanderen ... 345
1.3.2 Oprichting Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid ... 345
1.4 Diverse bepalingen ... 346
1.4.1 Geen gedwongen samenzitten met de aanvrager ... 346
1.4.2 Weekendverblijven ... 346
2. Decreet Grond- en Pandenbeleid ... 346
2.1.1 Gemeentelijke grond- en pandenbeleidsplannen ... 346
2.1.2 Opmaak bouwpotentieel en leegstandregisters ... 347
2.1.3 Laat modaliteiten van heffingen over aan de gemeenten ... 347
2.1.4 Activeringsprojecten ten goede laten komen aan de overheid ... 347
2.1.5 Activeringstoezicht van gronden: gemeenten niet straffen ... 348
2.1.6 Aansnijden van eigendommen van lokale besturen ... 348
2.1.7 Bindend sociaal objectief ... 348
2.1.8 Maatwerk rond betaalbaarheid mogelijk via gemeenlijke verordeningen en RUP's ... 349
2.1.9 Woonconvenanten moeten echte convenanten zijn ... 350
3. Niet opgenomen, wel relevant ... 350

1. Wijzigingen in het DRO

1.1 Planning

1.1.1 Planinitiatief makkelijker mogelijk maken beter uitwerken

art. 16 (art. 37) De VVSG vindt het een goed voorstel dat gemeenten voortaan altijd een planinitatief kunnen nemen, mits akkoord van de andere overheden.
Het decreet dient wel termijnen toe te voegen waarbinnen andere overheden een beslissing moeten nemen over een vraag van een ander bestuursniveau. Volgens het huidige voorontwerp zou het mogelijk dat de overheid die toestemming moet geven, dit pas doet op de plenaire vergadering. Dat is rijkelijk laat, omdat het risico bestaat dat een overheid dan 'voor niets' een ruimtelijk plan heeft opgemaakt. Na een aanvraag door een overheid om een planinitiatief te nemen zou een andere overheid verplicht moeten zijn om binnen een redelijke termijn een standpunt moeten innemen.

1.1.2 Planbaten invoeren en opbrengst naar gemeenten

(hoofdstuk 12) De steden en gemeenten staan achter het daadwerkelijk van kracht worden van het systeem van planbaten omdat het de gemeenten kan steunen in een krachtdadig ruimtelijk beleid.

De VVSG vindt echter niet dat decretaal moet worden bepaald waaraan de gemeenten de opbrengst van bestemmingswijzigingen uit de rubriek 'bedrijvigheid' moeten besteden. Dat is gemeentelijke autonomie.

In art. 91§1 is bepaald dat de 'overblijvende middelen' worden gestort in een Grondfonds, die dat deel moet aanwenden voor de activeringsprojoecten waarvan sprake is in art. 3.1.1 van het DGP. Daarin is bepaald dat dergelijke activeringsprojecten zowel door de overheids- als private sector kunnen worden gerealiseerd. Daarmee wordt de opbrengst van de planbaten minstens ten dele gebruik om ruimtelijke projecten van private actoren. In het huidige decreet staat dat 80% van de opbrengst van de planbaten gaat naar de lokale overheden die dit op basis van het aandeel 'groene' en 'gele' gebieden, verdelen.

De VVSG vindt dat decretaal moet worden bepaald dat 1) zuiver private activeringsprojecten niet kunnen genieten van een dotatie uit het Grondfonds en dat bovendien 2) minstens het deel dat zal wordt ingebracht door de lokale overheid ook aan die lokale overheid ten goede moet komen.

1.1.3 Beleid rond wonen mogelijk maken.

Het DRO en ook het DGP biedt een aantal instrumenten om betaalbaar wonen te verbeteren. Deze zijn echter niet altijd even slagkrachtig, vaak ingewikkeld en bieden weinig mogelijkheid tot een maatgerichte oplossing.

Art. 23 (art.54) bepaalt enkel dat stedenbouwkundige verordeningen bepalingen kunnen bevatten die een vermenging van kavels bewerkstelligen. Volgens ons is dit ook nu al mogelijk. Dus is dit overbodige regelgeving.

Anderzijds wordt met deze bepaling dé verzuchting van lokale besturen, nl. meer instrumenten om betaalbaar wonen te bevorderen, niet ingelost.

De steden en gemeenten zijn vragende partij dat het artikel over de inhoud van stedenbouwkundige verordeningen voortaan expliciet zal bepalen dat het opnemen van percentages sociale woningen of bescheiden woningen 'van ruimtelijke aard geacht wordt te zijn'. Daarmee zouden de bedenkingen van de 'dienstorder' die een aantal jaren geleden is verschenen, kunnen worden ontkracht en hebben de drie bestuursniveaus een slagkrachtig instrument in handen om verantwoorde percentages op te leggen indien nodig.

Mocht omwille van juridische redenen bovenstaand voorstel niet mogelijk zijn, dan dienen de lokale besturen eveneens de mogelijkheid te hebben om een 'verordening' op te stellen waarvan sprake is in art. 4.16. en 4.2.1 DGP en dergelijke percentages in alle RUP's op te kunnen leggen. De gemeente is immers het best in staat om maatwerk te leveren (zie 2.1.8).

1.1.4 Projecten van groot gemeentelijke en strategisch belang.

Art. 27(art. 91septies) Het College krijgt de mogelijkheid om bepaalde ruimtelijke projecten van groot gemeentelijk en strategisch belang aan te wijzen. Bij dergelijke projecten kunnen vervolgens meer gelijktijdig een RUP worden opgemaakt en het structuurplan worden aangepast. Dit is een goede zaak.

Wel wijst de VVSG erop dat voor projecten van groot gewestelijk en strategisch belang wordt voorzien dat kan worden afgezien van de inhoud en de vormgeving van het aanvraagdossier, de chronologie van de aanvraagprocedure en de duur van de behandeltermijn (zie art. 91quater §1). Voor de projecten van gemeentelijk belang wordt een dergelijke afwijkingsmogelijkheid niet voorzien. De VVSG adviseert de Vlaamse regering die mogelijkheid wél te bieden.

Bij een niet tijdige beslissing van de Vlaamse regering wordt de beslissing over een aanvraagdossier van een gemeente over een project van groot gemeentelijk en strategisch belang geacht te zijn afgekeurd (art. 91 septies§2). Omdat er geen rechtstreekse rechtsgevolgen uit voortvloeien wordt het woord 'afgewezen' best vervangen door 'goedgekeurd'.

Bij de verdere goedkeuring van de plannen zou een niet tijdige goedkeuringsbeslissing moeten betekenen dat de beslissing is goedgekeurd, analoog met de huidige regeling bij de goedkeuring van de ruimtelijke uitvoeringsplannen. Art. 91 septies§8 dient daarvoor te worden aangepast.

1.2 Vergunningverlening

1.2.1 Regeling zorgwonen onvoldoende

De VVSG staat sympathiek tegenover het voorstel om zorgwonen mogelijk te maken. Tegelijkertijd stellen we dan wel als randvoorwaarde dat het een goede regeling moet zijn. Gelet op de financiële belangen die soms met het al dan niet samenwonen (en dus zorgwonen) gemoeid zijn, vrezen de steden en gemeenten dat er ook misbruik van deze regeling zal gaan worden gemaakt. Daardoor vreest de VVSG dat het zorgwonen zal worden gebruikt om 'gewone' woningsplitsingen door te voeren. Met name in de steden wordt de afgelopen jaren juist een beleid gevoerd om woningsplitsing tegen te gaan, om de leefbaarheid in de wijken te bevorderen. Het is niet de taak van de ruimtelijke ordening om te beoordelen/handhaven of mensen behoefte hebben aan ondersteuning of wanneer een zorgrelatie wordt beëindigd. De VVSG suggereert een betere regelgeving uit te werken of gesprekken met de federale overheid aan te knopen die ertoe leiden dat inschrijvingen in het bevolkingsregister daadwerkelijk door de gemeente kunnen worden voorkomen. Er moeten alleszins goede "grendels" gemaakt worden om oneigenlijk gebruik te voorkomen.

1.2.2 Invoer van meldingsplichtige werken goed overdenken

De VVSG is verdeeld over de vraag of het invoeren van een categorie meldingsplichtige werken een meerwaarde biedt of niet. Enerzijds wordt het argument naar voren gebracht dat dit de onduidelijkheid voor de burger alleen maar zal vergroten.Zij vinden dat het aantal categorieën waarop een vergunning kan worden aangevraagd moet worden beperkt. Sommigen zien in plaats van een meldingsplicht meer heil in het vereenvoudigen van dossieraanvragen met een eenvoudige dossiersamenstelling, zodat die daadwerkelijk zonder hulp van architect kunnen worden ingediend. Anderen geven aan dat die complexiteit er sowieso is en dat een meldingsplicht wel degelijk tot minder werklast zal leiden. Omdat geen inzicht is over welk type aanvragen meldingsplichtig worden ('kruimels' of bv ook woningen in verkavelingen) is de omvang van de verandering van de werklast niet duidelijk.

Bij invoering van de meldingsplichtige werken dient minstens te worden voorzien in een zekere periode tussen melding en start van werken. Het is niet mogelijk dat ter plekke wordt gecontroleerd of het wel degelijk gaat om meldingsplichtige werken.

Bovendien vindt de VVSG dat voorrang moet worden gegeven aan de ontvoogding. De uitbreiding van de vergunningenregisters met de categorie meldingsplichtige werken zou dus maar kunnen als het leeuwendeel van de steden en gemeenten zijn ontvoogd. Omdat meldingsplicht evenzeer vraagt om een slagkrachtig

handhavingsbeleid, zou de invoering van de categorie bovendien maar kunnen indien de discussie over de toekomst van het handhavingsbeleid RO, waarvoor de VVSG pleit, achter de rug is.

1.2.3 Invoer van as-builtattest roept nog veel vragen op

De VVSG staat positief tegenover dit idee omdat het een belangrijke aanzet kan zijn voor een slagkrachtige handhaving, maar is van mening dat regelgeving hierover op dit moment nog behoorlijk dient aangepast.

Zo is het aan het college om te vergunnen en niet aan een ambtenaar. Moeten er nieuwe openbare onderzoeken worden georganiseerd als de aanvraag een marginale afwijking heeft onderzoeksplichtig is of zijn dergelijke aanvragen sowieso uitgesloten? Er dient ook vooraf duidelijkheid te zijn over wie de attesterende instantie of persoon is. Is het zinvol het attest uit te breiden naar de verkavelingsvergunning? Het as-built attest kan een link leggen met het GRB-decreet. Al deze zaken dienen voorafgaandelijk te worden uitgeklaard.

De opname van een negatief as built attest kan belangrijke gevolgen hebben voor de handhavende rol van de gemeente, vandaar ook dat zo'n as-built attest ook best beter maar wordt ingevoerd als er een de discussie over de toekomst van de handhaving in de ruimtelijke ordening, waarvoor de VVSG pleit, is gevoerd .

Ingrijpen op het gemeentelijk beleid (door bindende aanwijzingen vanuit Vlaanderen over hoe de marginale afwijken worden geïnterpreteerd) pas niet in het subsidiariteitsprincipe. Het is immers de vergunningverlenende overheid die vergunt. Wat bij marginale afwijkingen die worden aangevraagd op basis van de bijzondere procedure (huidig art. 127)?

De VVSG vindt dat het as-built vooral voorafgaand aan de verkoop van een gebouw haar nut bewijst. De VVSG pleit er dan ook voor om het as-built attest een verplicht document te maken bij de aankoop van een nieuwe constructie. Zo weet iedereen wat hij koopt. Voor de verkoper met slechte bedoelingen zal het een stok achter de deur zijn om géén bouwovertredingen te begaan. Dit vereist wel een ter dege voorbereiding.

Tot slot bieden de bestaande bepalingen rond het as-builtattest evenveel mogelijkheden als de 'nieuwe' bepalingen van het voorontwerp. Het op deze manier invoeren van de bepalingen van het as-built attest biedt dan ook geen meerwaarde.

1.2.4 Inschrijven van beoordelingsgronden niet wenselijk

(Art. 28 Hoofdstuk III) Het gewijzigde DRO bevat een aantal beoordelingsgronden waarmee de vergunningverlenende overheid rekening houdt 'voorzover noodzakelijk en relevant' bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening'.

De VVSG meent dat dit hoofdstuk tot doel heeft de rechtszekerheid te vergroten, maar stelt vast dat dit doel niet wordt bereikt. Wel zal de neiging bij de gemeenten groter worden om standaardformuleringen te gebruiken, om er maar zeker van te zijn dat alle 'toetsen' aan bod komen. Dat maakt de kans op fouten, bv bij het ontbreken van een bepaalde toets, weer groter.

De steden en gemeenten wijzen er bovendien op dat de beoordeling van een goede plaatselijke ordening bij uitstek een deskundigheid is van het lokale niveau. Aanwijzigingen daarover van de Vlaamse overheid is een aantasting van de gemeentelijke autonomie en strookt niet met het subsidiariteitsprincipe.

Op basis van het voorontwerp (art. 99§2 3°) zou in een RUP, BPA of verkaveling de opportuniteitstoets zelfs volledig kunnen verdwijnen. Dit zal aanzetten tot de opmaak van gedetailleerde RUP's, hetgeen de vroeger zo gewenste flexibiliteit weer teniet doet. Ook daarom vindt de VVSG het niet wenselijk om hoofdstuk III te behouden.

De kwaliteit van de motivering van de vergunningen kan ongetwijfeld nog beter, daarvoor is vorming en bijscholing de aangewezen weg, niet het schrijven van decretale bepalingen.

1.2.5 Regeling zonevreemde constructies aangepast

Art. 28 (art. 107ev) Het DRO geeft opnieuw een aantal specifieke bepalingen. De VVSG constateert dat de regelgeving rond zonevreemdheid nog maar weer eens wijzigt, terwijl de afgelopen jaren tal van gemeenten juist specifieke inspanningen hiervoor leverden.

De VVSG vindt het niet wenselijk dat een gemeentelijk initiatief de zg. basisrechten enkel kan verruimen en niet kan verstrengen. Er kunnen omstandigheden zijn dat slechts beperkte rechten worden kunnen 'gegeven'. Dat maatwerk wordt gemeenten nu ontnomen, terwijl de boodschap juist velen jaren was dat gemeenten zélf planintiatieven dienden te nemen.

1.2.6 Behoud strakkere termijnen voor ontvoogde gemeenten

Art. 28 (120.6§1)De VVSG is vragende partij dat de behandelingstermijnen zoals die nu bepaald zijn in het DRO voor ontvoogde gemeenten gehandhaafd blijft. De afgelopen jaren hebben deze gemeenten immers geïnvesteerd in mensen en materieel om deze strakke termijnen mogelijk te maken. Het zou een verkeerd signaal zijn nu weer deze termijnen te verlengen.

De VVSG brengt daar wél een nuance bij aan. De termijnen zouden maar moeten gaan lopen na de volledigheidsverklaring van het dossier. Nu gaat soms kostbare tijd verloren met het opvragen van aanvullende stukken of moet het dossier onontvankelijk worden verklaard.

Voor de niet ontvoogde termijnen zijn dit geen bindende maar richtinggevende termijnen.

Art. 28 (121.1§1) De VVSG meent dat het een administratieve vereenvoudiging zou zijn indien de adviserende instanties van de Vlaamse overheid enkel nog maar via de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in beroep kunnen gaan. Immers, de Vlaamse adviserende instanties kunnen adviezen geven die onderling niet altijd verenigbaar zijn. De vergunningverlenende overheid motiveert waarom bepaalde adviezen al dan niet worden overgenomen. Als er beroep wordt overwogen, moet het mogelijk zijn dat de Vlaamse overheden via de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tot één integraal standpunt komen. Dat versterkt ook de geïntegreerde werking van de Vlaamse overheid.

1.2.7 Werking Raad voor vergunningsbetwistingen aanpassen

Art 28 (Hoofdstuk 8) De Raad voor vergunningsbestwistingen zal onder meer beroepen behandelen van lokale besturen. Dit is een positieve zaak omdat de lokale besturen die een aanvraag doen op basis van art. 127 (of straks volgens de 'bijzondere procedure') op dit moment niet tegen een weigering van een vergunning of de opgelegde voorwaarden in beroep kunnen gaan. Het huidig voorstel gaat echter niet ver genoeg. De Raad doet enkel een legaliteitstoets en géén opportuniteitstoets en kan ook niet zelf vergunnen. Daarmee heeft de lokale overheid géén volwaardige beroepsmogelijkheid. De VVSG vraagt de Vlaamse regering het decreet zo aan te passen dat de Raad voor vergunningsbetwistingen voor die aanvragen waarvoor de Raad de eerste administratieve beroepsmogelijkheid is, wel degelijk geldt als een volwaardig beroepsniveau. De Raad kan vergunningsbeslissingen vernietigen. De Raad kan daarbij aanwijzingen opleggen aan de vergunningverlenende overheid. De steden en gemeenten vinden dat de bevoegdheid van de Raad daarmee te ver gaat. Als een beslissing wordt vernietigd betekent dit dat de vergunning niet meer bestaat. Een aanvrager kan dan, rekening houdend met de motivering van de vernietiging, zelf beslissen een nieuwe aanvraag in te dienen. De vergunningverlenende overheid heeft in dat geval volheid van beoordelingsevoegdheid. Het is een aantasting van de gemeentelijke autonomie om op voorhand al aanwijzingen mee te geven. De VVSG dringt dan ook aan op schrapping van die bepalingen.

1.2.8 Géén uitbreiding van mogelijkheden planologisch attest

art. 28 (art. 113) De steden en gemeenten zijn van mening dat de passages die bepalen dat een bedrijf ook een planologisch attest kan aanvragen in die gebieden waarvan de overheid zich al uitgesproken heeft over de ordening van een gebied via een RUP, geschrapt moet worden. In een RUP heeft de gemeente zich immers al

uitgesproken over de ordening van een gebied, en men mag aannemen dat zo'n plan weloverwogen tot stand is gekomen. Goedkoper en sneller is om de overheid in meer omstandigheden de mogelijkheid te bieden af te wijken van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Bovendien is de uitbreiding van de mogelijkheden van een planologisch attest voor bedrijven en zonevreemde constructies in kwetsbaar gebied is niet wenselijk omdat prioriteit dient te worden gegeven aan het realiseren van de plannen die op basis van een doorsproken visie (het structuurplan) tot stand is gekomen. De aanvraag van de planologische attesten kan de visie dwarsbomen en leidt in ieder geval tot vertraging in de uitvoering ervan. De planningscapaciteit van gemeenten kent immers ook grenzen.

De VVSG wijst daarbij op het kostenplaatje dat met de opmaak van een attest en de opmaak van een zonevreemd RUP is verbonden. De meeste aanvragen van planologische attesten zijn voor de gemeenten. Er is weliswaar een subsidie beschikbaar, maar deze dekt in het geheel niet de werkelijke kosten. Veel gemeenten zouden een vergoeding willen vragen aan het betrokken bedrijf, maar dit is nu onmogelijk omdat een RUP altijd in het algemeen belang wordt opgesteld en dus niet aan één persoon of bedrijf kan worden toegerekend. Anderzijds zitten de gemeenten hier wél met een reële financiële problematiek.

1.3 Handhaving

1.3.1 Opmaak Handhavingsplan door Vlaanderen

De Vlaamse regering is voornemens een Handhavingsplan op te maken, waarin de 'beleidsregels' worden bepaald. Dit plan wordt mede 'op voorstel van de VVSG' opgesteld. Daarnaast worden tal van regels ingevoerd die van invloed zijn op het handhavingsbeleid, bijvoorbeeld de snellere verjaringstermijn van de herstelvordering of de keuzeplicht die de gemeente heeft tussen een burgerlijke en correctionele rechtbank, die maar na een positief advies kan van de Hoge Raad kan worden gewijzigd (art.148ter). Ook elders in het decreet worden initiatieven genomen die nopen tot een actief handhavingsbeleid, zoals de meldingsplicht en het as-built attest.

De beleidsregels waarvan sprake is zal wellicht niet veel méér inhouden dan het op papier zetten van wat nu al in de praktijk gebeurt: nl. dat bepaalde stedenbouwkundige overtredingen worden opgevolgd door de Vlaamse Bouwinspectie en de andere overtredingen voor de gemeente zijn.

De VVSG adviseert de Vlaamse regering eerst in overleg met alle betrokken partijen (parket, politie) een toekomstvisie op de handhaving in de ruimtelijke ordening te ontwikkelen. Dat zou pas echt een Handhavingsplan zijn. Pas op basis daarvan is het aangewezen de spelregels aan te passen. Daarbij dient zowel aandacht te zijn voor de preventieve aanpak als de curatieve aanpak van stedenbouwkundige overtredingen. Met name op het eerste aspect kunnen gemeenten een belangrijke rol spelen.

1.3.2 Oprichting Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid

De VVSG stelt vast dat de mogelijkheden om als gemeente zelf accenten te leggen in het handhavingsbeleid verdwijnen, omdat steeds meer beslissingen[1] voor een (bindend) advies naar de Hoge Raad moeten gaan. Dit bevordert wellicht de éénvormigheid, maar zet gemeenten duidelijk niet aan nog een eigen handhavingsbeleid te voeren. De toch al lange procedures worden erdoor vertraagd en de gemeente kan veel moeilijker eigen beleidsaccenten leggen omdat het risico bestaat dat de Hoge Raad een andere mening is toegedaan. Het Decreet zou echter zo moeten zijn opgesteld dat het voor gemeenten juist aantrekkelijk(er) wordt een handhavingsbeleid te voeren.

Zoals boven aangehaald adviseert de VVSG de Vlaamse regering eerst een algemene discussie te voeren over de toekomst van het handhavingsbeleid, en pas daarna de regelgeving erop aan te passen.

[1] De keuze van de herstelmaatregel, de uitvoering van de opgelegde herstelvordering, een verandering van keuze van herstelvordering voor de correctionele rechtbank dan wel die van eerste aanleg

1.4 Diverse bepalingen

1.4.1 Geen gedwongen samenzitten met de aanvrager

Art. 32 (Art. 135ter) Decretaal wordt bepaald dat 'personen die instaan voor de ontwikkeling van belangrijke bouw of verkavelingsprojecten' 'verzoeken' om een overleg met de vergunningverlenende overheid, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de adviesverlenende instanties. Dit verzoek is bindend.

De steden en gemeenten vinden voorafgaandelijk overleg met de aanvrager belangrijk. Veel steden en gemeenten steken daar nu al veel tijd in. De vergunningverlenende overheid heeft echter wel een eigen rol te vervullen. Er zijn situaties denkbaar dat samenzitten niet (meer) zinvol is. De vergunningverlenende overheid kan dat best zelf bepalen. Gedwongen overleg heeft geen zin. De VVSG dringt er bij de Vlaamse regering dan ook op aan om dit betreffende artikel te schrappen. Het is een vorm van betutteling en stemt niet overeen met de idee van wetsmatiging.

1.4.2 Weekendverblijven

Het is lovenswaardig dat de Vlaamse overheid een oplossing wenst uit te werken voor de permanente bewoning van weekendverblijven. Principieel vinden de steden en gemeenten dat permanente bewoning in weekendverblijven niet kan, maar dat een uitdovend woonrecht voor bepaalde bestaande situaties gerechtvaardigd is.

Verschillende gemeenten voerden echter de afgelopen jaren een actief beleid tegen permanente bewoning, hetzij via de ruimtelijke ordening, hetzij via het uitstellen van inschrijving en het erop wijzen dat permanente bewoning niet mogelijk is.

De VVSG is van mening dat lokale initiatieven voorrang moeten hebben op de Vlaamse regelgeving. Het kan daarbij gaan om lokale initiatieven uit het verleden of in de nabije toekomst. Pas als er geen initiatief wordt genomen is een generieke oplossing aangewezen . Het uitdovend woonrecht vanaf 18 januari 2008 kan dan ook niet gelden voor de bewoners van weekendverblijven in die gemeenten waar aantoonbaar zo'n beleid is of wordt gevoerd. In die zin is het dan ook niet redelijk om de algemene communicatie van het Afsprakenkader als 'objectief criterium' te nemen, en bijvoorbeeld niet de vaak op naam gerichte briefwisseling die gemeenten met (potentiële) inwoners van weekendverblijven over de onmogelijkheid van permanente vestiging voerden. De VVSG dringt erop aan dat dit maatwerk decretaal mogelijk is, zodat die gemeenten hun werk niet voor niets deden.

De VVSG wijst er ook op dat dit maar een beperkt antwoord is op de problematiek; omdat nieuwe eigenaars die zich na de deadline van 18 januari 2008 inschrijven zich er evengoed kunnen vestigen.

De VVSG dringt er daarnaast bij de Vlaamse regering op aan om haar contacten met de federale overheid te gebruiken om de problematiek van het niet kunnen weigeren van een inschrijving in het bevolkingsregister (dé oplossing van het probleem) aan te pakken. [2]

2. Decreet Grond- en Pandenbeleid

2.1.1 Gemeentelijke grond- en pandenbeleidsplannen

Art. 2.2.1 geeft aan dat gemeenten een grond- en pandenbeleidsplan kunnen opmaken. Inhoudelijk wordt bepaald waaraan zo'n plan moet voldoen. Bovendien wordt een structuur opgezet die bepaalt dat de gemeentelijke plannen moeten stroken met het structuurplan en anderzijds met de grond- en pandenbeleidsplannen van de andere bestuursniveaus.

De VVSG meent dat deze regelgeving zoals ze nu voorgelegd wordt nauwelijks een meerwaarde heeft . Gemeenten kunnen nu al een grond- en pandenbeleidsplan opstellen; daar is geen regelgeving voor nodig.

---

[2] vergelijkbaar met de inventaris onbebouwde percelen, met dit verschil dat het register méér gegevens bevat (nl. de eigendomssituatie van de overheid), verplicht moet worden bijgehouden én digitaal moet gebeuren

Bovendien verliest de gemeente aan flexibiliteit doordat de structuur van het plan al is bepaald en het moet beantwoorden aan Vlaamse en provinciale bepalingen. In tegenstelling tot de structuurplannen is een grond- en pandenbeleidsplan voornamelijk uitvoeringsgericht. Dat rechtvaardigt niet zo'n sterke planhiërarchie.

Tot slot vindt de VVSG dat prioriteit moet worden gegeven aan de opmaak en uitvoering van structuurplannen.

2.1.2 Opmaak bouwpotentieel en leegstandregisters

(2.2.6 en 2.2.10) De gemeenten dienen een bouwpotentieelregister op te stellen. Daarnaast wordt voortaan ook een leegstandsregister opgesteld. De VVSG wijst erop dat prioriteit zou moeten worden gegeven aan de ontvoogding van de lokale besturen, en dat dus grote terughoudendheid moet zijn met het invoeren van gewijzigde of bijkomende inventarissen. Er moet in elk geval een voldoende ruime overgangsperiode voorzien worden.

Als gemeenten worden verplicht ook het eigendomsstatuut te registreren in het bouwpotentieelregister, is het evenzeer zinvol te registreren welk aandeel vennootschappen of verenigingen in eigendom hebben.[3]

Bovendien vindt de VVSG dat gronden die op basis van een visie werden of worden opgenomen in de lange termijnreserve om (nog even) niet te bebouwen evenmin kunnen behoren tot het bouwpotentieel.

Een decretaal bepaalde rol van de VVSG in de ondersteuning van de gemeenten dient zich te vertalen in bijkomende werkingsmiddelen voor de VVSG (zie art. 3.2.23)

2.1.3 Laat modaliteiten van heffingen over aan de gemeenten

Hoofdstuk 2 en 3 (3.2.5-3.2.28) Gemeenten krijgen de mogelijkheid om een activeringsheffing in te voeren op de onbebouwde percelen op woningen opgenomen op de lijst van leegstand.

De VVSG is voorstander van een slagkrachtige Vlaamse leegstandsheffing, omwille van de koppeling met het recht van voorkoop, de opgedane ervaring en de schaalvoordelen.

De steden en gemeenten dringen er bij de Vlaamse regering op aan dat indien Vlaanderen bepaalt dat een heffing een lokale bevoegdheid is, zij dan ook géén uitvoeringsmodaliteiten bepaalt. Het voorontwerp doet dit wél uitgebreid door de aanslagvoet en de vrijstellingen,schorsingen en ontheffingen te bepalen. De VVSG vraagt de Vlaamse regering de modaliteiten die dit regelen voor wat betreft de heffing op leegstand en de activeringsheffing te schrappen. Wij wijzen er bovendien op dat voor wat betreft leegstand de manier waarop de modaliteiten zijn uitgewerkt een grote stap achteruit zijn ten opzichte van de huidige situatie waarbij gemeenten vrij de eigen heffing uitschrijven.

Tot slot is het een aantasting van de gemeentelijke autonomie dat Vlaanderen bepaalt dat een gemeente die de heffing niet invoert dit elke drie jaar weer op de agenda moet zetten en zich moeit met de besteding van de opbrengst van de heffing. De VVSG vindt dit niet kunnen. Begrotings-technisch gezien is het ook niet mogelijk dat gemeenten bepaalde inkomsten reserveren voor specifieke doeleinden, zoals de Vlaamse overheid wél kan.

2.1.4 Activeringsprojecten ten goede laten komen aan de overheid

De VVSG vindt het een goede zaak dat de Vlaamse overheid een kwalitatieve omgeving wil bevorderen door 'activeringsprojecten' te ondersteunen. Dergelijke positieve instrumenten kunnen gemeenten meer aanzetten tot een actief grond- en pandenbeleid dan sanctionerende instrumenten.

Wij hebben wel ernstige vragen bij de manier waarop deze stimulans wordt gebracht:

- Ten eerste worden de Activeringsprojecten betoelaagd vanuit het Grondfonds. Het Grondfonds louter wordt gespekt door overheden, oa de (toekomstige) planbaten. Het is dan ook onredelijk dat de private sector

[3] In de categorie van meer dan 10 percelen hebben bv de vennootschappen immers de meeste onbebouwde gronden in handen (19% alle vennootschappen samen, tegen 18% alle gemeenten samen).

evengoed een aanvraag kan indienen voor ondersteuning. De VVSG vindt dat enkel de gemeenten uit het Grondfonds mogen putten en dat dus enkel activeringsprojecten van de overheid kunnen worden betoelaagd. Via PPS kunnen indirect private actoren dan toch profiteren.

- De voorwaarde dat het moet gaan om 'complexe en grootschalige ruimtelijke projecten' staat haaks op de schaal waarop veel gemeenten nu werken. Soms kunnen, bijvoorbeeld in plattelandsgemeenten, evengoed kleinschalige projecten een hefboomeffect hebben voor de buurt en toch kostelijk zijn. De criteria van de activeringsprojecten moeten daarom worden verruimd en niet louter worden voorbehouden voor complexe en grootschalige projecten.

2.1.5 Activeringstoezicht van gronden: gemeenten niet straffen

(Art. 3.2.1 -3.2.4) Gemeenten moeten s bindende objectieven bepalen. Als de doelstelling niet tijdig is bereikt en er géén voldoende rechtvaardiging komt, dan wordt een 'activeringsplicht' aan de gemeente opgelegd. Die bestaat eruit dat de gemeente de verschillende Vlaamse besturen dient aan te manen hun gronden te bebouwen of te verkopen aan de privésector. Wordt de doelstelling niet gehaald, dan 'kan de hogere overheid elk middel aanwenden .. ter sanctionering' van de gemeente.

De VVSG vindt dit een onrechtvaardige maatregel. Ten eerste zijn de verschillende Vlaamse besturen autonoom. De gemeente kan, zelfs bij het 'eigen' OCMW of kerkfabriek, niet rechtstreeks afdwingen dat gronden worden bebouwd. Enkel het instrument van 'overleg' staat haar ter beschikking. Dat zal soms voldoende maar evengoed soms onvoldoende zijn om deze besturen –die met eigen regelgeving en belangen te maken hebben- te overtuigen de gronden van de handen te doen.

Bovendien is het onredelijk dat overheden zo worden gedwongen hun gronden te verkopen aan de private sector, die hooguit kan worden geconfronteerd met een heffing op onbebouwde percelen maar niet met een activeringsplicht.

Tot slot merken we nog op dat het grondeigendom van de overheid –helaas- niet van die omvang is dat daarmee de schaarste aan bouwgronden of de betaalbaarheid ervan kan worden opgelost. Ook om die reden vindt de VVSG het instellen van de activeringstoezicht overbodig. De schaarse gronden in handen van de overheid raken door het jaar heen toch wel bebouwd.

2.1.6 Aansnijden van eigendommen van lokale besturen

(Art. 4.1.5) Van de Vlaamse besturen (en dus de lokale besturen) wordt verwacht dat het grondeigendom voor minstens 25% wordt aangesneden voor sociale woningen. De lokale besturen vinden van zichzelf dat ze een taak hebben in het aanbieden van grond voor sociale woningen, maar vinden dat 25% opleggen te lineair is. De gemeente heeft, behalve overleg of de heffing, ook geen harde middelen om af te dwingen dat bepaalde gronden in handen van andere lokale overheden ook daadwerkelijk voor sociale woningbouw worden gebruikt.

Als Vlaanderen het opleggen van de percentages toch noodzakelijk acht, kan het hoogstens een inspanningsverplichting zijn, en enkel een resultaatsverbintenis voor de gronden van de Vlaamse overheid zelf.

2.1.7 Bindend sociaal objectief

(Art. 4.1.2) Het bindend sociaal objectief houdt in dat gemeenten zelf –binnen een door Vlaanderen of de provincie bepaalde vork- een percentage bepalen hoe groot het sociaal woonaanbod zal moeten zijn aan het eind van de looptijd van het RSV.

De VVSG vindt het belangrijk dat de steden en gemeenten nadenken over de behoefte aan sociale woningen binnen hun gemeentegrenzen. Elke gemeente heeft daarin een verantwoordelijkheid op te nemen. De VVSG vindt het daarom aanvaardbaar dat elke gemeente voor zichzelf een 'sociaal objectief' bepaalt voor zowel sociale huur-, sociale koopwoningen als sociale kavels, dat kadert binnen bepaalde door Vlaanderen te bepalen grenzen en dat in samenspraak met de andere lokale woonactoren tot stand komt. Dat objectief houdt rekening met de behoefte aan dergelijke woningen in de gemeente, de bestaande omvang van het sociaal patrimonium en de

ruimtelijke mogelijkheden die er in de gemeente zijn. Gemeenten moeten vervolgens de mogelijkheid hebben deze per verkaveling of ruimtelijk uitvoeringsplan te vertalen op maat van de concrete projecten (zie 2.1.8). Het bindend sociaal objectief kan geen resultaatsverbintenis inhouden, wél een inspanningsverplichting. Het uitvoeren van sancties op gemeenten die de voorgenomen doelstelling niet haalden, mag dan ook niet bestraft worden.

De VVSG wijst erop dat ook stimulerende maatregelen genomen kunnen worden om het aantal sociale woningen te vergroten: zo zou bij de sociale maatstaven die de hoogte van het Gemeentefonds bepalen niet enkel sociale huurappartementen moeten worden meegewogen, maar evengoed sociale huurwoningen.
Bovendien dringen de steden en gemeenten erop aan dat de Vlaamse regering op korte termijn initiatieven neemt die ervoor zorgen dat de hinderpalen voor het realiseren van een sociaal woonaanbod worden weggewerkt. De doorlooptijd van sociale woningbouwprojecten moet drastisch verminderen. Die doorlooptijd is nu dermate lang dat het niet aanzet tot de realisatie van sociale woningen.

Gemeenten hebben de mogelijkheid om zelf op de eigen gronden een sociaal woonaanbod te verwezenlijken onder de voorwaarden die gelden voor de sociale huisvestingsmaatschappijen (art. 4.1.10). Als verlengstuk van het lokaal bestuur met reeds jarenlange ervaring in het uitvoeren van deze taken, is het evident dat de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden op de eigen gronden zelf een sociaal woonaanbod moeten kunnen blijven realiseren. De VVSG vraagt de Vlaamse regering de teksten zo te schrijven dat intergemeentelijke samenwerkingsverbanden het recht behouden om, mits toepassing van dezelfde normen als de andere actoren, ook in de toekomst sociale koopwoningen te realiseren en aan te bieden op de markt. Zo zijn de teksten niet duidelijk of intergemeentelijke samenwerkingsverbanden onderworpen zijn aan het sluiten van een realiseringsovereenkomst voor het sociaal woonaanbod. De veronderstelling is dat zij hiervan zijn vrijgesteld.

Tot slot vinden de steden en gemeenten een verfijning door de provincies van het sociaal bindend objectief overbodig. Onduidelijk is welke meerwaarde zij kunnen bieden als Vlaanderen al een kader biedt en de gemeente zelf nog nuanceringen kan aanbrengen. De VVSG herinnert eraan dat de provincies ook formeel geen bevoegdheden hebben in het woonbeleid en vraagt de Vlaamse regering deze bepalingen aan te passen.

2.1.8 Maatwerk rond betaalbaarheid mogelijk via gemeenlijke verordeningen en RUP's

In die gemeenten die het bindend sociaal objectief nog niet bereikt hebben zal in een Vlaamse verordening sociaal wonen worden vastgelegd die bepaald binnen welke marges een verkaveling of bouwaanvraag op sociale wijze gerealiseerd dient te worden (art. 4.1.6). De gemeente bepaalt vervolgens per categorie van verkaveling of bouwaanvraag de concrete percentages. Tevens wordt op Vlaams niveau op welke basis de gemeente afwijkingen kan toestaan.

Daarnaast kunnen in ruimtelijke uitvoeringsplannen 'procentuele objectieven en voorschriften' worden vastgesteld. Daarbij bepaalt het voorontwerp dat dit enkel kan in plannen die worden vastgesteld door de Vlaamse regering. Gemeentelijke RUP's kunnen dus géén percentages opnemen (bv verfijningen van woongebied), tenzij het gaat om omzettingen van woonuitbreidingsgebied of vanuit landbouw, bos, overige groen of reservaat of natuur naar woongebied. Als dat gebeurt zou minimaal 40% van gronden in handen van de Vlaamse besturen en 20% van de gronden in handen van private actoren voor sociale woningen dienen te worden gebruikt, tenzij de overheid die het plan vaststelt motiveert waarom het afwijkt (art. 4.1.7.)

Daarnaast kan het gewest een verordening bescheiden wonen vaststellen (4.2.1) en kan elke overheid in ruimtelijke uitvoeringsplannen percentages bescheiden woningen vaststellen (4.2.2). Indien dit gebeurt in gemeenten die nog aan een sociaal bindend objectief moeten voldoen dient dat RUP minstens 20% in te zetten voor bescheiden woningen, ongeacht of het gaat om gronden in handen van private of publieke partijen, maar dus naast de percentages sociale woningen.

De VVSG dringt er bij de Vlaamse regering op aan dat juist gemeenten instrumenten in handen krijgen om zélf percentages te bepalen. Dit betekent dat gemeenten altijd de mogelijkheid moeten hebben om percentages in verordeningen of ruimtelijke uitvoeringsplannen te bepalen, zonder dat daar door Vlaanderen allerhande randvoorwaarden aan worden gekoppeld die een eigen beleid maar bemoeilijken. Het is vooral ook een garantie

op ee betere ruimtelijke kwaliteit, omdat Vlaamse percentages dit maatwerk niet kunnen leveren.

Volgens de VVSG zouden de procedures verlicht worden als wordt bepaald dat het opleggen van percentages sociale of betaalbare woningen in een (stedenbouwkundige) verordening of in een ruimtelijk uitvoeringsplan van stedenbouwkundige aard wordt geacht te zijn.

2.1.9 Woonconvenanten moeten echte convenanten zijn

Art. 6.2.13 De Vlaamse regering is voornemens om woonconvenanten af te sluiten met de gemeenten of intergemeentelijke samenwerkingsverbanden (6.2.13). De gemeente engageert zich hierbij de aantallen sociale huurwoningen te realiseren. In gemeenten die geen medewerking verlenen, wordt een convenant rechtstreeks met de SHM afgesloten, en zal de gemeente daaraan de nodige 'medewerking' moeten verlenen, zonder dat duidelijk wordt gemaakt wat die medewerking precies inhoudt. Indien die medewerking er niet komt kan de Vlaamse regering 'elk financieel mechanisme' aanwenden ter sanctionering van de betrokken gemeente.

De VVSG vindt dat convenanten op basis van gelijkwaardigheid en onderhandeling tot stand komen. Het kan dan ook niet zo zijn dat lokale besturen worden gestraft indien zij géén medewerking verlenen.

3. Niet opgenomen, wel relevant

De decreten bevatten een flink aantal wijzigingen, maar een aantal relevante zaken voor de lokale besturen zijn toch nog niet opgenomen:

- maak (beperkte) wijzigingen na het openbaar onderzoek van een ontwerp structuurplan mogelijk
- verleng de geldigheidsduur van het recht op voorkoop in ruimtelijke uitvoeringsplannen. De huidige vijf jaar is veel te kort, zodat het een weinig relevant instrument is
- bepaal expliciet dat een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan een gewestelijk en provinciaal RUP kan verfijnen en dat dit naast een detaillering kan betekenen dat dit bestemmingswijzigingen kan inhouden, voor zover ze overeenstemmen met de 'geest' van het hoger RUP
- Voorzie de mogelijkheid om kleinere, niet wezenlijke wijzigingen na het openbaar onderzoek toch te kunnen doorvoeren aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Nu gebeurt dat in de praktijk ook al, maar er is eigenlijk geen decretale basis voor. Het hernemen van de procedure zou niet redelijk zijn.
- Bekijk de zinvolheid van openbare onderzoeken bij aanvragen voor zonevreemde woningen.
- Voer een 'afwerkingsregel' in, waarbij percelen die grenzen aan een niet bebouwbaar perceel dat grenst aan een met een 'wachtgevel' bebouwd perceel toch kan worden vergund voor de bouw van één driegevelwoning.

ADVIES VAN HET REKENHOF

REKENHOF

Voorontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid voorgelegd door de Vlaamse regering

ADVIES VAN HET REKENHOF

Advies vastgesteld in algemene vergadering van 21 mei 2008

INLEIDING

Overeenkomstig artikel 9bis van de bijzondere wet van 16 januari 1989 *betreffende de financiering van de gemeenschappen en de gewesten* (financieringswet), ingevoegd met artikel 12 van de bijzondere wet van 13 juli 2001 *tot herfinanciering van de gemeenschappen en de uitbreiding van de fiscale bevoegdheden van de gewesten*, worden ontwerpen of voorstellen van decreet of ordonnantie die uitvoering geven aan de gewestelijke fiscale autonomie inzake de personenbelasting, voor advies aan het Rekenhof voorgelegd.

Onverminderd zijn algemene bevoegdheden geeft het Rekenhof, in het kader van het respect van de fiscale loyaliteit, een gedocumenteerd en gemotiveerd advies over de naleving van de maximumpercentages en het principe inzake progressiviteit. De algemene vergadering van het Rekenhof deelt zijn advies mee aan de federale regering en de gewestregeringen binnen een maand na ontvangst van het ontwerp of voorstel.

Met de brief van 21 april 2008 van de heer VAN MECHELEN, viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams Minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening, heeft de Vlaamse regering het voorontwerp van decreet *betreffende het grond- en pandenbeleid* voor advies aan het Rekenhof voorgelegd.

Het Rekenhof heeft het voorontwerp van decreet ontvangen op 22 april 2008 en met brieven A4- 3.404.767 B1 tot B6 en A6- 3.404.767 L1 en L2 van 7 mei 2008, de ontvangst van het voorontwerp aan de regeringen gemeld.

Onderhavig advies over het *voorontwerp* van decreet *betreffende het grond- en pandenbeleid* is vastgesteld in algemene vergadering van 21 mei 2008.

Zoals voorgeschreven in artikel 9bis van de financieringswet, moet het advies zijn gebaseerd op een transparant en uniform evaluatiemodel. Onderhavig advies is gesteund op het evaluatiemodel door het Rekenhof vastgesteld in algemene vergadering van 27 maart 2002, zoals gewijzigd in algemene vergadering van 13 juli 2005.

In dat evaluatiemodel zijn de onderzoeksitems opgesomd aan de hand waarvan wordt getoetst of een ontwerp of voorstel voldoet aan de bepalingen van de financieringswet.

Het advies is op dezelfde manier gestructureerd en geeft de bevindingen weer voor de onderzoeksitems die toepasselijk zijn op het voorliggende voorontwerp (naar die items wordt verwezen door het nummer tussen vierkante haken). Overeenkomstig de vijf hoofdstukken van het evaluatiemodel is het advies ingedeeld in vijf delen die handelen over:

1. vorm en inhoud van het voorwerp van de adviesvraag en tijdstip van de voorlegging;
2. de overeenstemming van de fiscale maatregel met de wettelijke voorwaarden;
3. de documentatie en de cijfermatige onderbouwing van de adviesvraag;
4. de naleving van het maximumpercentage;
5. de naleving van het principe van de progressiviteit.

* *
*

1. Vorm en inhoud van het voorwerp van de adviesvraag en tijdstip van de voorlegging

Het voorontwerp van decreet *betreffende het grond- en pandenbeleid* waarover het advies wordt gevraagd, is een voorontwerp van initieel decreet van het Vlaams Gewest. Een ontwerp werd niet aan het Rekenhof voorgelegd. [1.1.1]

Het voorontwerp bepaalt dat aan iedere natuurlijke persoon die optreedt als kredietgever bij een renovatieovereenkomst – i.e. een kredietovereenkomst voor de renovatie van een onroerend goed – een jaarlijkse belastingvermindering wordt toegekend die wordt berekend op basis van de ter beschikking gestelde bedragen. De fiscale maatregel kan bijgevolg worden gekwalificeerd als een algemene belastingvermindering bedoeld in artikel 9, §1, derde lid, 2°, van de financieringswet. [1.2.7]

Met brief van 21 april 2008 werd aan het Rekenhof een voorontwerp voorgelegd. Dit voorontwerp werd op 11 april 2008 principieel goedgekeurd door de Vlaamse regering. Een ontwerp is nog niet beschikbaar en werd dus ook niet neergelegd in het Vlaams Parlement. [1.3.1]

Het voorontwerp werd met brieven van 21 april 2008 aan de federale regering en aan de andere gewestregeringen meegedeeld. [1.4]

Het Rekenhof constateert dat de vorm van het voorwerp van de adviesvraag niet beantwoordt aan de bepalingen van artikel 9bis, eerste lid, van de financieringswet, aangezien geen ontwerp maar een voorontwerp van decreet werd voorgelegd. Het advies geldt dus strikt genomen enkel het voorontwerp. Ten aanzien van het ontwerp behouden de constateringen en conclusies van dit advies hun geldigheid in zoverre de fiscale bepalingen van het voorontwerp zullen worden overgenomen. De inhoud van het voorwerp van de adviesvraag, het tijdstip van de voorlegging aan het Rekenhof en de gelijktijdige mededeling van het voorontwerp aan de regeringen beantwoorden aan de bepalingen van artikel 9bis, eerste lid, van de financieringswet.

2. Overeenstemming van de fiscale maatregel met de wettelijke voorwaarden

De fiscale bepalingen zijn opgenomen in de artikelen 3.1.3 tot 3.1.9 van het voorontwerp.

Een jaarlijkse belastingvermindering wordt toegekend aan de kredietgever voor de bedragen die hij ter beschikking heeft gesteld in het kader van één of meer renovatieovereenkomsten (artikelen 3.1.3 en 3.1.9, §1). De belastingvermindering wordt toegestaan voor de looptijd van de renovatieovereenkomst en ten hoogste voor acht opeenvolgende aanslagjaren, te beginnen met het aanslagjaar verbonden aan het belastbare tijdperk waarin de renovatieovereenkomst werd gesloten (artikel 3.1.9, §4).

De kredietgever dient bij de aangifte in de personenbelasting het bewijs te leveren dat hij in het belastbare tijdperk één of meer renovatieovereenkomsten had lopen (artikel 3.1.8). De belastingvermindering kan niet meer bedragen dan het belastingbedrag (artikel 3.1.9, §5). De belastingvermindering heeft bijgevolg betrekking op de personenbelasting. [2.1.1]

Het voorontwerp van decreet stelt in artikel 3.1.5 als voorwaarde dat de kredietgever bij een renovatieovereenkomst een natuurlijk persoon is die vóór het sluiten van de overeenkomst en tijdens de duurtijd ervan geen eigenaar of zakelijk gerechtigde is van het te renoveren pand. Evenmin kan hij kredietnemer zijn bij een andere renovatieovereenkomst.
Er is echter niet gepreciseerd dat de kredietgever zijn fiscale woonplaats in het Vlaamse Gewest moet hebben. Aangezien de gewesten slechts belastingverminderingen of –vermeerderingen kunnen invoeren op basis van de lokalisatie van de personenbelasting, dringt het Rekenhof erop aan dat de vereiste van de fiscale woonplaats uitdrukkelijk zou worden opgenomen. [2.1.2]

De belastingvermindering wordt toegekend aan de belastingplichtigen die als kredietgever een renovatieovereenkomst hebben gesloten. Zoals vermeld in de Memorie van toelichting wil de fiscale maatregel particulieren ertoe aanzetten kredieten te verstrekken voor de renovatie van panden die anders onbenut zouden blijven. Zodoende beoogt de maatregel de creatie van woongelegenheid te bevorderen evenals de renovatie op zich van onroerende goederen die leeg staan of onbewoonbaar zijn. De afbakening van de belastingplichtigen die voor de maatregel in aanmerking komen berust op een criterium dat in relatie staat tot het beleid van het gewest inzake ruimtelijke ordening. De algemene belastingvermindering is dus verbonden met een bevoegdheid van de gewesten. [2.3.1]

De belastingvermindering wordt berekend op het rekenkundig gemiddelde van de bedragen die ter beschikking waren gesteld op 1 januari en 31 december van het belastbare tijdperk[1]; de berekeningsgrondslag mag evenwel ten hoogste 25.000 euro per belastingplichtige bedragen (artikel 3.1.9, §§1-2). De belastingvermindering bedraagt 2,5% van de berekeningsgrondslag (artikel 3.1.9, §3). De belastingvermindering neemt de vorm aan van een aftrek ten aanzien van de verschuldigde personenbelasting die evenredig is met de ter beschikking gestelde bedragen en bijgevolg uitsluitend een functie is van een variabele eigen aan de maatregel verbonden met een gewestelijke bevoegdheid. [2.3.2]

Het Rekenhof constateert dat het voorontwerp niet uitdrukkelijk bepaalt dat de belastingvermindering uitsluitend geldt voor de belastingplichtigen met fiscale woonplaats in het Vlaams Gewest, zoals nochtans is voorgeschreven door artikel 7, §1, 1°, van de financieringswet. Voor het overige heeft de algemene belastingvermindering betrekking op de personenbelasting en neemt ze de vorm aan van een aftrek ten aanzien van de verschuldigde personenbelasting die functie is van een variabele verbonden met de bevoegdheden van de gewesten. Wat dit betreft beantwoordt de fiscale maatregel bijgevolg aan de bepalingen van artikel 6, §2, eerste lid, 4°, en artikel 6, §2, tweede lid, van de financieringswet.

---

[1] In het eerste aanslagjaar, i.e. het aanslagjaar dat is verbonden aan het belastbaar tijdperk waarin de renovatieovereenkomst is afgesloten, bedraagt de berekeningsgrondslag dus slechts de helft van het ter beschikking gestelde bedrag.

3. Documentatie en de cijfermatige onderbouwing van de adviesvraag

Bij het voorontwerp zijn volgende documenten gevoegd:

- Memorie van toelichting
- Nota voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid van 17 maart 2008

Deze documenten geven een voldoende beeld van het kader, de doelstelling en de opzet van de fiscale maatregel en van het effect van de belastingvermindering.

Wat de al bestaande fiscale maatregelen betreft, namelijk die van het decreet van 19 december 2003 *betreffende het activeren van risicokapitaal in Vlaanderen* (ARK-decreet), die van het decreet van 30 juni 2006 *houdende de invoering van een forfaitaire vermindering in de personenbelasting* en van het decreet van 19 mei 2006 *betreffende de Winwinlening*, was geen documentatie bijgevoegd. Het Rekenhof heeft voor die maatregelen teruggegrepen naar de informatie die het had verzameld voor zijn recent advies d.d. 26 maart 2008 over het ontwerp van decreet *houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2008*.

Met enig voorbehoud – zie het laatstgenoemde advies – volstaan de documentatie en het cijfermateriaal om de draagwijdte en het financiële effect van de nieuwe en de bestaande maatregelen te kunnen beoordelen. [3.1]

Uit de Nota voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid van 17 maart 2008 (p. 24) blijkt dat het overleg met de FOD Financiën inzake de technische uitvoerbaarheid nog niet had plaatsgevonden. De resultaten van dat overleg zijn voor het advies evenwel niet noodzakelijk. [3.3]

Het Rekenhof constateert dat de documentatie en de cijfermatige onderbouwing van het voorontwerp min of meer voldoende zijn om te beantwoorden aan het vereiste van artikel 9bis, eerste lid, in fine, van de financieringswet.

4. Naleving van het maximumpercentage

4.1 Toepasselijk aanslagjaar

De artikelen 3.1.3 tot 3.1.9 van het voorontwerp, die de fiscale bepalingen bevatten, treden in werking per 1 januari 2009 (artikel 6.6.1). Voor de renovatieleningen die tijdens dat jaar worden afgesloten zal een eerste belastingvermindering worden toegekend in het aanslagjaar 2010. Aangezien het Rekenhof de effecten van fiscale maatregelen evalueert voor het aanslagjaar waarin die effecten voor het eerst optreden, dient de naleving van het maximumpercentage te worden onderzocht voor het aanslagjaar 2010. [4.1]

Omdat de maatregel in het eerste aanslagjaar nog niet zijn volle effect sorteert – de belastingvermindering moet nog bekendheid verwerven; ze wordt slechts berekend op de helft van het leningbedrag – zijn bij het voorontwerp ook ramingen gevoegd van het effect voor de aanslagjaren 2011 en 2012. Ter informatie zijn ook voor die aanslagjaren de effecten van alle maatregelen berekend.

4.2 Gelokaliseerde opbrengst van de personenbelasting

De in het Vlaams Gewest gelokaliseerde opbrengst van de personenbelasting die voor het aanslagjaar 2010 wordt vastgesteld op basis van de laatst bekende gegevens op de datum bedoeld in artikel 359 van het Wetboek der Inkomstenbelastingen 1992, is de gelokaliseerde opbrengst van het aanslagjaar 2006, vastgesteld op 30 juni 2007. Die opbrengst bedraagt **19.627.056.954** euro[2]. [4.2]

4.3 Maximumbedrag voor het globale effect van de fiscale maatregelen

Het maximumpercentage dat toepasselijk is vanaf het aanslagjaar 2004, is in artikel 9, §1, derde lid, van de financieringswet bepaald op 6,75 %. Toepassing van dit percentage op de voor het aanslagjaar 2010 vastgestelde gelokaliseerde opbrengst van de personenbelasting geeft het maximumbedrag voor het globale effect van de fiscale maatregelen. Dit toegelaten maximum bedraagt **1.324.826.344** euro. [4.3]

4.4 Effect van de nieuwe en van de bestaande maatregelen

De belastingvermindering bedraagt 2,5% van het ter beschikking gestelde bedrag (in het eerste aanslagjaar de helft ervan) dat per belastingplichtige tot maximaal 25.000 euro in aanmerking mag worden genomen.

De Nota voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid van 17 maart 2008 gaat voor de berekening van het effect uit van volgende gegevens en onderstellingen:

- het aantal panden waarvoor een renovatieovereenkomst kan worden gesloten wordt geraamd op 3.558;
- in het eerste jaar zal echter slechts voor één derde daarvan (= 1.186) daadwerkelijk een overeenkomst worden gesloten en in het tweede jaar voor twee derden (= 2.372);
- de kredietgevers – telkens één derde van hen – zullen gemiddeld 20.000 euro, 35.000 euro of 50.000 euro ter beschikking stellen.

---

[2] Bron: Rijksmiddelenbegroting voor het begrotingsjaar 2008, *Parl. St.*, Kamer 2007-2008, DOC 52 0993/ 001, 175.

Het effect voor de aanslagjaren 2010-2012 bedraagt dan[3]:

in euro

Aanslagjaar	2010	2011	2012
Belastingvermindering	**345.875**	**1.037.625**	**1.729.375**

Hieraan kan worden toegevoegd dat indien voor alle 3.558 panden het maximale bedrag van 25.000 euro in aanmerking werd genomen, vanaf 2011 het effect 2.223.750 euro zou bedragen.

Om het totale effect van de nieuwe en de bestaande maatregelen te bekomen, dienen hieraan het effect van het ARK-decreet, van het decreet *houdende invoering van een forfaitaire vermindering in de personenbelasting* en van het decreet *betreffende de Winwinlening* te worden toegevoegd.

ARK-decreet
De uitgifte van aandelen in 2005 voor een bedrag van 75 miljoen euro geeft in het aanslagjaar 2010 geen aanleiding meer tot belastingvermindering aangezien het belastingkrediet slechts gedurende vier opeenvolgende aanslagjaren (2006-2009) wordt toegekend. Wanneer in de loop van 2008 nieuwe aandelen worden uitgegeven – zoals in het vooruitzicht was gesteld, eveneens voor een bedrag van 75 miljoen euro – dan heeft dit voor elk van de aanslagjaren 2010-2012 een maximaal effect van **6.562.500** euro[4].

Forfaitaire vermindering in de personenbelasting
Vanaf aanslagjaar 2010 wordt aan elke belastingplichtige met een activiteitsinkomen groter dan 5.500 euro een forfaitaire belastingvermindering toegekend van 200 euro. Met 2.616.786 belastingplichtigen[5] bedraagt het effect van deze maatregel **523.357.200** euro.

Winwinlening
De jaarlijkse belastingvermindering bedraagt 2,5% van het leningbedrag (in het eerste aanslagjaar slechts de helft ervan). Het effect kan worden berekend op basis van de leningbedragen die bij de Participatiemaatschappij Vlaanderen zijn geregistreerd (van 1 september 2006 tot maart 2008) en op basis van de veronderstelling dat in 2008 en 2009 voor een zelfde bedrag leningen worden verstrekt als in 2007.

in euro

jaar van registratie	totaal leningbedrag	vermindering 2010	vermindering 2011 en 2012
2006 (vanaf 01.09)	3.468.700	86.718	86.718
2007	9.169.603	229.240	229.240
2008 (verondersteld)	9.169.603	229.240	229.240
2009 (verondersteld)	9.169.603	114.620	229.240
totalen	**30.977.509**	**659.818**	**774.438**

[3] De Nota geeft andere bedragen: respectievelijk 691.250 euro, 1.384.250 euro en 2.075.500 euro. Bij die berekening werden echter in het eerste aanslagjaar de ter beschikking gestelde bedragen in aanmerking genomen in plaats van slechts de helft ervan.
[4] Dit is 8,75% van 75 miljoen euro.
[5] Bron: gegevenstabellen van de FOD Financiën die in 2005 bij de adviesvraag over het ontwerp van decreet *houdende de invoering van een forfaitaire belastingvermindering in de personenbelasting* waren gevoegd. Meer recente cijfers konden niet worden voorgelegd.

Het Winwin-decreet kent ook een eenmalige belastingvermindering toe wanneer de leningovereenkomst voortijdig wordt beëindigd en de hoofdsom geheel of gedeeltelijk is verloren gegaan. De vermindering bedraagt 30% van het verloren gedeelte van de hoofdsom. Op grond van de onderstellingen die bij het ontwerp van het Winwin-decreet waren gemaakt[6], namelijk dat elk jaar 4,5% van de leningen vroegtijdig worden beëindigd en dat het verloren gedeelte gemiddeld 70% bedraagt, kan de eenmalige vermindering geraamd worden op **292.737** euro per jaar.

Onderstaande tabel geeft het totale effect van de nieuwe en de bestaande maatregelen, evenals het bereikte percentage van gelokaliseerde opbrengst van de personenbelasting.

	2010	2011	2012
ARK-decreet	6.562.500	6.562.500	6.562.500
Forfaitaire vermindering	523.357.200	523.357.200	523.357.200
Winwinlening	952.555	1.067.175	1.067.175
Grond- en pandenbeleid	345.875	1.037.625	1.729.375
totale effect	**531.218.130**	**532.024.500**	**532.716.250**
% van gelokaliseerde PB	2,71%	2,71%	2,71%

4.5 Vergelijking van het totale effect met het maximumbedrag

Het totale effect van de nieuwe en van de bestaande maatregelen blijft voldoende beneden het toegelaten maximumbedrag van **1.324.826.344** euro. Vanaf het aanslagjaar 2010 wordt het effect van de forfaitaire belastingvermindering predominant, terwijl het effect van de belastingvermindering van het voorgenomen decreet erg bescheiden blijft.

Het Rekenhof constateert dat de belastingvermindering van het voorontwerp wat het effect ervan betreft voldoet aan de bepaling in artikel 9, §1, derde lid, van de financieringswet, dat bepaalt dat het globale effect van de fiscale maatregelen van een gewest, het maximumpercentage van de gelokaliseerde opbrengst van de personenbelasting niet mag overschrijden.

[6] Zie het advies van het Rekenhof van 13 juli 2005 over het ontwerp van decreet *betreffende de Vriendenlening*, p.5-6.

5. Naleving van het principe van de progressiviteit

De belastingvermindering bedraagt 2,5% van het bedrag dat in het kader van één of meer renovatieovereenkomsten ter beschikking werd gesteld en dat tot maximaal 25.000 euro in aanmerking wordt genomen. De vermindering is bijgevolg uitsluitend een functie van een variabele die verbonden is met een bevoegdheid van het gewest.

In dat geval wordt de naleving van het principe van de progressiviteit getoetst op basis van de hypothese dat de belastingplichtigen op identieke wijze gebruik maken van de maatregel; d.w.z. dat de toetsing afzonderlijk wordt uitgevoerd voor elke deelpopulatie van belastingplichtigen waarvoor de variabele dezelfde waarde aanneemt.

Aangezien binnen elke deelpopulatie van belastingplichtigen die een zelfde bedrag hebben ter beschikking gesteld, de belastingvermindering ook gelijk zal zijn, neemt die vermindering de vorm aan van een niet-gedifferentieerde forfaitaire korting, zodat aan het principe van de progressiviteit is voldaan. [5.1]

Het Rekenhof constateert dat de belastingvermindering het principe van de progressiviteit, zoals het is gedefinieerd in het artikel 9, §1, vierde lid, van de financieringswet, eerbiedigt.

BESLUIT

De fiscale maatregel van het voorontwerp van decreet *betreffende het grond- en pandenbeleid*, werd aan de hand van het evaluatiemodel getoetst aan de bepalingen van de financieringswet.

Gelet op de resultaten van die toetsing kan het advies van het Rekenhof over de naleving van het maximumpercentage en het principe van de progressiviteit als volgt worden samengevat:

- de fiscale maatregel eerbiedigt het maximumpercentage; het totale effect van de maatregel en van de bestaande belastingverminderingen van het decreet *betreffende het activeren van risicokapitaal in Vlaanderen*, van het decreet *houdende de invoering van een forfaitaire vermindering in de personenbelasting* en van het decreet *betreffende de Winwinlening* is kleiner dan het maximumpercentage van de gelokaliseerde personenbelasting;
- de fiscale maatregel eerbiedigt het principe van de progressiviteit.

ADVIES VAN DE MILIEU- EN NATUURRAAD VAN VLAANDEREN

Stuk **2012** (2008-2009) – Nr. 1

ADVIES
22 mei '08

Voorontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid
en
voorontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid

2008|26

Inhoud

Inleiding 368

Krachtlijnen 369

Adviestekst 374

1. Algemene opmerkingen met betrekking tot de werkbaarheid van voorliggende voorontwerpen 374

1.1. Leesbaarheid en werkbaarheid 374

1.2. Rechtszekerheid, eenvoud en snellere procedures 377

1.3. Financiele haalbaarheid en strikte timing 379

1.4. Fundamentele opmerkingen bij de inhoud van de voorontwerpen van decreet 382

2. Voorontwerp decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid 385

2.1. Planologie 385

2.1.1. Planbatenheffing blijft complex 388

2.1.2. Verkorte procedure voor projecten van strategisch belang 392

2.2. Vergunningenbeleid 395

2.2.1. Meldingsplicht, vergunningsplicht en vrijstellingen 395

2.2.2. As built-attest 396

2.2.3. Regularisatieverguning (art. 98) 397

2.2.4. Beoordelingsgronden voor vergunningen 398

2.2.5. Zonevreemde constructies 400

2.2.6. Administratieve beroepsprocedure 404

2.2.7. Raad voor vergunningsbetwistingen 405

2.2.8. Weekendverblijven 406

2.2.9. Stedenbouwkundige voorschriften in andere beleidsvelden 407

2.3. Handhaving 408

2.3.1. Handhavingsplan 408

2.3.2. Hoge Raad voor Handhavingsbeleid 409

2.3.3. Minnelijke schikking 410

2.4. Diverse bepalingen 410

3. Voorontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid 412

3.1. Algemene opmerkingen grond- en pandenbeleid 412

3.2. Grondbeleidsplannen 413

3.3. Activering van gronden en panden (boek 3) en maatregelen betaalbaar wonen (boek4) 416

3.3.1. Activeringsprojecten 416

3.3.2. Activeringsheff ing 417

3.4. Kapitaalschade ten gevolge van het grondbeleid 418

3.5. Evaluatie decreet Grond- en Pandenbeleid 423

3.6. Wijzigingen aan DRO via het decreet Grond- en Pandenbeleid 424

Inleiding

De Minaraad ontving de adviesvraag over het voorontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid en over het voorontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid op 17 april 2008. De adviestermijn bedroeg 30 dagen, maar uitstel van de adviestermijn werd verleend tot 22 mei 2008. Beide decreten werden samen voor advies voorgelegd en worden bijgevolg gezamenlijk behandeld.

De werkgroep Ruimtelijke Ordening van de Minaraad bereidde dit advies voor en vergaderde driemaal. De Raad kon beroep doen op de externe expertise van de Vereniging voor Bos in Vlaanderen (VBV) en Landelijk Vlaanderen bij de totstandkoming van dit advies.

Het ABVV, de ACLVB, het ACV, de Boerenbond, de UNIZO en het VOKA-Vlaams Economisch Verbond onthouden zich bij dit advies omdat zij hierover via de SERV advies wensen uit te brengen.

De Vlaamse Hoge Bosraad onthoudt zich bij punten [117], [118] en [119].

Hubert David,
voorzitter Minaraad

Krachtlijnen

De Minaraad staat kritisch ten aanzien van het voorontwerp van decreet tot aanvulling en aanpassing van het ruimtelijke plannings-, vergunningen en handhavingsbeleid en ten aanzien van het voorontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid. Beide decreten werden al geruime tijd aangekondigd, maar liggen nu pas voor advies voor. De Raad betreurt dat deze twee omvangrijke decreten, waarin meerdere belangrijke wijzigingen worden doorgevoerd aan het ruimtelijke ordeningsbeleid, binnen een termijn van ca. 30 dagen behandeld moeten worden. Voorliggend advies beperkt zich noodgedwongen tot een advies op hoofdlijnen.

De Minaraad stelt vast dat een samenhangende onderbouwing van de fundamentele keuzes in de voorontwerpen ontbreekt. Bij lezing van de documenten, moet de Minaraad vaststellen dat voornamelijk ad-hocoplossingen worden geboden voor problemen die zich situeren op het vlak van zonevreemde bedrijven, zonevreemde woningen, infrastructuurprojecten, sociale woningen, handhaving van bouwwetgeving, bijkomende schadecompensaties voor landbouw. De documenten wekken de indruk 'voor elk wat wils' te bevatten, maar dit resulteert niet in een samenhangende regelgeving voor ruimtelijke ordening.

De Raad merkt op dat in januari een politiek akkoord over de inhoud van beide decreten tot stand kwam dat vastgelegd werd in een afsprakenkader. De Raad meent dat deze documenten voor advies voorgelegd moesten worden aan het brede maatschappelijk middenveld. Hierdoor zouden de principes en afspraken in een vroegere fase afgetoetst worden en zouden de decreetteksten tot een meer evenwichtig geheel kunnen groeien. Meer nog, de Raad betreurt dat ook in een vroegere fase niet voluit gekozen werd voor inspraak en transparantie. Het ruimtelijke ordeningsbeleid belangt nochtans iedereen aan en vormt een dossier bij uitstek om een eerste politiek en maatschappelijk overleg te organiseren op basis van een witboek (of groenboek), voorafgaand aan de redactie van de regelgeving. Gelet op de korte adviestermijn, de nazending van de RIA's en het feit dat de volledige politieke beslissingscyclus afgerond zou moeten zijn tegen 1 januari 2009, stelt het gebrek aan transparantie en inspraak zich nog scherper. Dit zal weinig ruimte laten voor debat of een grondige bijsturing van de teksten.

Bovendien stelt de Raad vast dat het voorontwerp tot aanvulling van het decreet Ruimtelijke Ordening van 1999 (DRO '99) zeer moeilijk leesbaar is. Dit voorontwerp herschrijft en hernummert grotere delen van het huidige DRO '99. Bovendien vervangt het voorontwerp een aantal ingeburgerde begrippen door nieuwe begrippen. De meerwaarde is echter niet altijd duidelijk. Of andere wetteksten afgestemd zijn op deze nieuwe begrippen is niet duidelijk.
Bovendien is dit de 20ste wijziging aan het DRO '99. De Raad wijst erop dat deze herhaalde wijzigingen niet instaan voor een duidelijk, helder en continu beleid. Voor de uitvoering van het ruimtelijke ordeningsbeleid impliceert dit dat zowel de burger als de overheid (gemeentelijke, provinciale en gewestelijke ambtenaren) telkens zeer alert moeten blijven met betrekking tot wat wel en niet mag en dat ze de snel wijzigende wetgeving nauwgezet moeten opvolgen. Deze snel op elkaar volgende wijzigingen staan niet in voor 'rechtszekerheid' en continuïteit in het beleid. De Raad wijst er bovendien op dat de voorliggende teksten waarschijnlijk aanleiding zullen geven tot nieuwe rechtspraak over de interpretatie van een aantal nieuwe begrippen enz. De slechte kwaliteit van de memories van toelichting zal hierbij een bijkomend gebrek zijn,

aangezien de rechtspraak zich hierop niet zal kunnen baseren om de decretale bepalingen in de 'geest van de decreetgever' te plaatsen. Dit alles komt de rechtszekerheid zeker en vast niet ten goede, terwijl de decreetgever zichzelf wel bijkomende rechtszekerheid tot doel stelde bij de decreetwijziging.

De Minaraad stelt vast dat de bepalingen van de decreetteksten voor bijkomende planlasten en werklast zullen zorgen bij gemeenten en provincies. Zo wordt bijvoorbeeld het toepassingsgebied van de planologische attesten sterk uitgebreid. Niet alleen zullen gemeenten en provincies aanzienlijke inspanningen moeten leveren om al deze bepalingen en verplichtingen te doorgronden en uit te voeren. Bovendien betreurt de Raad dat gemeenten en provincies hierdoor niet ten volle kunnen inzetten op het uitvoeren van de gemeentelijke en provinciale structuurplannen, het handhaven van het lokale ruimtelijke beleid, of het nastreven van de vijf ontvoogdingsvoorwaarden. En dit terwijl vele gemeenten en provincies thans een langere inloopperiode en planningsfase (structuurplannen enz.) achter de rug hebben en zouden kunnen inzetten op het operationaliseren van de uitgewerkte ruimtelijke visie.

De Raad stelt bovendien een verdere versoepeling van het ruimtelijke beleid vast door (her)introductie van een aantal elementen en nieuwe bijkomende uitzonderingsregels. Bijvoorbeeld: de regularisatievergunning wordt terug ingevoerd, de mogelijkheden dankzij het planologisch attest worden sterk uitgebreid, nieuwe bepalingen voor zonevreemde recreatieve constructies creëren meer mogelijkheden, recreatief medegebruik wordt generiek mogelijk gemaakt, een vergunning kan 'marginaal afwijken' van de vergunning, 'hoofdzakelijk vergund geachte' gebouwen moeten vanaf nu slechts voor 85% 'hoofdzakelijk vergund geacht zijn' terwijl in vroegere rechtspraak nog 'meer dan 90%' als norm gold, enz.
De Raad vreest voor een verdere 'verrommeling' van de Vlaamse open ruimte en in het bijzonder voor een verdere aantasting en versnippering van de open ruimte.

De Minaraad heeft dan ook ernstige bedenkingen bij beide voorontwerpen en vindt beide ontwerpen op zijn minst 'niet rijp'. Het doel van rechtszekerheid, snellere procedures, eenvoud van de regelgeving wordt door de voorliggende decreetteksten zelf onderuit gehaald.

Voorontwerp decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid

De planbatenheffing wordt in het voorontwerpdecreet geoperationaliseerd. De doelstelling was om dit op een meer eenvoudige wijze te doen, maar de uitwerking van de planbaten schiet op dit vlak te kort. Het geheel is en blijft redelijk complex. Niet alleen wordt een nieuwe berekeningswijze ingevoerd, waarbij geen rekening meer wordt gehouden met regionale fluctuaties in de grondprijs. Bovendien heeft de Raad ernstige bedenkingen bij twee nieuwe situaties waarvoor een planbatenheffing verschuldigd is, namelijk: het spiegelbeeld van de bestemmingswijzigingscompensatie en de planbatenheffing bij omschakeling naar ontginningsgebied. De Raad stelt vast dat nog veel onduidelijkheden bestaan i.v.m. deze laatste bepaling. Bovendien moet nog wetenschappelijk onderzoek gebeuren en lijkt het voorbarig om dit nu al op te nemen in het ontwerpdecreet.

De opbrengsten worden onterecht voorbehouden en geoormerkt. Niet alleen wordt een deel van de opbrengsten voorbestemd voor bepaalde realisaties door het doorstroomsysteem naar het Rubiconfonds, het Grondfonds en gemeenten en provincies. De memorie van toelichting vermeldt bovendien dat gemeenten en provincies deze opbrengsten 'in het bijzonder moeten aanwenden' voor bepaalde

aangelegenheden. Eveneens moeten de strategische projecten die via het Grondfonds gerealiseerd zullen worden, in het bijzonder ingezet worden om het sociaal en betaalbaar woonaanbod te stimuleren. De Minaraad vindt dit een sterke inperking en pleit ervoor de planbaten algemeen in te zetten om de doelstellingen uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) te realiseren, inclusief de gewenste natuurlijke structuur. De Raad dringt erop aan dat de realisatie van de bijkomende natuur- en bosgebieden (en de bijhorende planschade) ook door de planbatenheffing wordt gerealiseerd. Indien de decreetgever vasthoudt aan de voorwaarde 'projectmatig strategisch karakter' dan kunnen stadsbossen schoolvoorbeelden zijn.

De Minaraad heeft ernstige bedenkingen bij de bepalingen gekoppeld aan de deontologische code. Het kan immers niet de bedoeling zijn dat vertegenwoordigers van maatschappelijke organisaties zoals natuur- en milieuverenigingen of landbouworganisaties uitgesloten worden uit de discussie, indien een van de leden of lidorganisaties van deze (uitgebreide) organisaties een bezwaar heeft ingediend. Dit zou immers het systeem van een maatschappelijke adviesraad ondermijnen.

Voor projecten van groot strategisch belang worden speciale verkorte procedures ingevoerd. De Minaraad benadrukt dat deze strategische projecten moeten kaderen in een algemene ruimtelijke visie. Grote infrastructurele noden zijn bovendien geruime tijd op voorhand gekend of kunnen geruime tijd op voorhand voorspeld worden. Dit geeft juist de kans om het proces volwaardig te doorlopen en de tijd te nemen om inspraak en participatie te organiseren. Het gaat niet op om ad hoc speciale, verkorte procedures in te roepen om bijkomende grote wegen, sluizen, enz. te realiseren, zonder dat dit afgestemd is met de algemene visie van het RSV. De Minaraad vreest dat de uitzonderingsprocedure de samenhang en de afstemming zal ondermijnen. Bovendien vraagt de Raad aandacht voor een gedegen alternatievenonderzoek, kostenbatenanalyse, plan-MER enz, inspraak en openbaarheid en een systeem van risicobeheer. Een gelijkaardige redenering gaat volgens de Raad ook op voor de 'strategische projecten' op provinciaal en gemeentelijk niveau.

Het voorontwerp herschikt en herschrijft de bepalingen met betrekking tot de 'zonevreemde constructies'. De meerwaarde hiervan is niet duidelijk. Ook worden de vroegere overgangsbepalingen voor zonevreemde constructies 'algemeen gemaakt' ook tegenover de ruimtelijke uitvoeringsplannen, terwijl deze vroeger enkel betrekking hadden op gewestplannen of plannen van aanleg. De Minaraad betreurt het signaal dat hiermee gegeven wordt. De generieke bepalingen komen over als 'verworven rechten'. De Raad kan zich bovendien niet verzoenen met de bepalingen die sociaal-recreatief medegebruik in alle bestemmingen mogelijk maakt.

Verder betreurt de Raad dat het toepassingsgebied van de planologische attesten sterk uitgebreid wordt, zowel voor bedrijven als voor 'woningen'. De Minaraad betreurt deze verruiming van het toepassingsgebied ten zeerste en wijst erop dat hierdoor de oorspronkelijke doelstelling van het planologisch attest onderuit wordt gehaald. Deze was immers bedoeld om rechtszekerheid te kunnen geven aan dringende uitbreidingsbehoeften van zonevreemde of door uitbreiding zonevreemde bedrijven, zodat deze bedrijven kunnen beslissen over investeringen in productieprocessen.

Bovendien kunnen vanaf nu ook zonevreemde constructies een oplossing zoeken via een planologisch attest. Bij positief planologisch attest kan dit gekoppeld worden aan de verplichting om een RUP op te maken. De Raad benadrukt dat een gelijkaardige redenering (omwille van dringende economische redenen) zoals voor zonevreemde

bedrijven niet opgaat voor ‘andere zonevreemde constructies’. De Minaraad ziet geen gelijkaardige reden waarom particulieren of andere initiatiefnemers op korte termijn uitspraken moeten kunnen afdwingen voor zonevreemde constructies in ruimtelijk kwetsbare gebieden. De termijn met verplichting tot opmaak van een RUP (nl. 5 jaar) bij een positief planologisch attest voor zonevreemde constructies kan niet verantwoord worden, vanuit een dringende noodzaak.

Door het toepassingsgebied van de planologische attesten sterk uit te breiden, vreest de Minaraad dat de planvisie (nog) sterk(er) onder druk komt te staan. Meer bedrijven kunnen zich immers beroepen op de procedure van het planologisch attest, maar ook particulieren kunnen een planologisch attest aanvragen voor zonevreemde constructies. Dit dreigt een lange termijn ruimtelijk beleid te ondermijnen, aangezien het een ad-hocbeleid in de hand werkt. De planologische attesten dwingen de overheid immers om uitspraken te doen over de mogelijkheden voor bedrijven of voor zonevreemde ‘constructies’.

Wat de meerwaarde is van een afzonderlijk administratief rechtscollege ‘Raad voor vergunningsbetwistingen’ is voor de Raad niet duidelijk. De nieuwe raad neemt een deel van de taken van de Raad van State over. De oprichting van sterk gespecialiseerde rechtbanken houdt echter het gevaar in dat verschillende rechtbanken bevoegd zijn voor verschillende aspecten van eenzelfde dossier en dat deze aspecten niet langer in hun samenhang kunnen worden beoordeeld. Bovendien wordt het voor de burger moeilijker om te weten voor welke betwisting hij bij welke rechtbank terecht kan. De kans bestaat dat hij tegelijkertijd bij verschillende rechtbanken moet aankloppen.

De Raad vraagt dat in ruimtelijk kwetsbare gebieden geen uitdovend woonrecht wordt toegekend en dat illegale weekendverblijven evenmin geregulariseerd worden via RUP's. In andere bestemmingen kan uitdovend woonrecht worden toegekend met 1 juli 1999 als spildatum volgens de resolutie van het Vlaams Parlement van 10 mei 2000.

De Raad staat positief tegenover de planmatige aanpak van de handhaving. Wel betreurt de Raad dat in het voorontwerp al nieuwe regels ingevoerd worden met betrekking tot de handhaving, zoals het verplichte advies van de Hoge Raad voor Handhavingsbeleid, de marginale toets enz. De Minaraad had verwacht dat nieuwe regels gebaseerd zouden zijn op een evaluatie, die aan de basis moet liggen van de opmaak van het handhavingsplan. Het voorontwerp loopt met andere woorden vooruit op de evaluatie en het handhavingsplan.

De Minaraad stelt vast dat bevoegdheden van de Hoge Raad voor Herstelbeleid sterk uitgebreid zijn en vanaf nu Hoge Raad voor Handhavingsbeleid heet. Een aantal van deze takenpakketten komen gevaarlijk dicht op het terrein van de rechterlijke macht of rechterlijke uitspraken. De Minaraad heeft daarom ernstige bedenkingen bij de (uitgebreide bevoegdheden van de) Hoge Raad voor Handhavingsbeleid.

Voorontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid

De Minaraad stelt vast dat het grond- en pandenbeleid in het algemeen als essentiële voorwaarde wordt gezien voor een effectief functioneren van het ruimtelijk beleid. Ook is het grond- en pandenbeleid noodzakelijk om sociale en functionele verdringing te voorkomen. Het is volgens het RSV essentieel dat een grond- en pandenbeleid gericht is op de realisatie van de gewenste ruimtelijke structuur en bestemmingen voor diverse

ruimtebehoevende maatschappelijke activiteiten.

Het (Vlaams) grondbeleidsplan wordt al geruime tijd aangekondigd. De decretale kapstokken om dit op te stellen zijn bovendien ook al geruime tijd aanwezig, zoals bv. in het DRO '99 dat stelde dat twee jaar na de inwerkingtreding van het DRO '99 (d.w.z. 1.10.2001) een grondbeleidsplan zou klaar zijn. Het feit dat nog steeds geen grondbeleidsplan Vlaanderen bestaat, kan niet verantwoord worden door een gebrek aan decretale onderbouwing. De Minaraad stelt vast dat het Vlaams grondbeleidsplan nogmaals wordt aangekondigd, een voorlopige versie tegen 2009 en een definitieve versie tegen 2012. De Raad dringt nogmaals aan om zo snel mogelijk werk te maken van dit essentiële plan.

Twee nieuwe vormen van kapitaalschade worden ingevoerd: de kapitaalschade ten gevolge van de bestemmingswijzigingscompensatie (BWC) en de compensatie ingevolge bestemmingsvoorschriften (CIB). De Minaraad stelt vast dat beide vormen niet thuis horen in het grond- en pandendecreet. De Minaraad heeft bovendien ernstige bedenkingen bij de zeer complexe uitwerking van de BWC en de CIB. De Raad betwijfelt ten zeerste of deze systemen werkbaar zijn. Bovendien stelt de Raad vast dat het kostenplaatje van de BWC aanzienlijk is en afhankelijk van de aannames in de berekening kan variëren van ca. 12 miljoen € tot 29 miljoen €. De BWC en CIB gelden enkel voor landbouwgrond in gebruik door een beroepsland- of tuinbouwer. De Raad heeft ernstige twijfels hoe dit gerijmd kan worden met een gelijke behandeling van alle grondeigenaars in Vlaanderen.

De Raad kan akkoord gaan met het principe dat de kapitaalschade wordt vergoed bij het omzetten van landbouwgrond naar een groene bestemming. De Raad hoopt dat deze compensatie kan bijdragen tot het versneld realiseren van de - in het RSV vooropgestelde - doelstelling van 38.000 ha extra natuurgebied en 10.000 ha bijkomend bosgebied. De bestemmingswijzigingscompensatie (landbouw naar een groene bestemming) wordt echter als 'spiegelbeeld' ingevoerd voor de planbatenregeling bij bestemmingswijzigingen van groene bestemmingen naar landbouw. De Raad dringt omwille van de eenvoud, duidelijkheid en geldigheid van de regelgeving erop aan de BWC op te nemen in het systeem van planbaten- planschade.

De Raad ondersteunt de CIB niet. Enerzijds wijst de Raad erop dat de CIB niet past in de doelstelling. De CIB draagt immers niet bij tot het realiseren van meer natuur- en bosgebieden aangezien het gaat over het verwezenlijken van een overdruk op landbouwgebieden. Veel fundamenteler is de vaststelling dat met de CIB een precedent wordt gecreëerd om ook voor overdrukken de eigenaar te vergoeden voor eventuele 'kapitaalschade'. In het huidige voorstel wordt dit beperkt tot enkele specifieke overdrukken boven landbouwgrond. De Raad vreest evenwel dat dit in de toekomst zou uitgebreid kunnen worden naar andere overdrukken of zelfs naar bijkomende beperkingen los van overdrukken. Ook wijst de Raad erop dat met deze specifieke regeling voor landbouwgrond een discriminatie wordt gecreëerd ten aanzien van andere grondeigenaars. Deze compensatie kan immers onmogelijk volgehouden en gefinancierd worden voor alle gebruikersgroepen die eventueel geconfronteerd worden met gebruiksbeperkingen. Bovendien merkt de Raad, met uitzondering van de Vlaamse Hoge Bosraad, op dat de CIB-regeling zonder voorwerp zou kunnen zijn.

Adviestekst

1. Algemene opmerkingen met betrekking tot de werkbaarheid van voorliggende voorontwerpen

[1] Advies op hoofdlijnen. De Minaraad wenst te benadrukken dat voorliggend advies slechts een advies op hoofdlijnen is. De adviestermijn bedroeg slechts 30 dagen. Beide voorontwerpen van decreten tellen samen 118 pagina's. In de memories van toelichting worden in totaal 148 pagina's toelichting gegeven bij de decreetteksten. De RIA was niet bij de adviesvraag bijgevoegd, maar werd later op vraag van de Minaraad nagezonden. De RIA's, de bijlagen met inschatting van financiële impact en de nota's van Inspectie van Financiën van beide voorontwerpen voegen nog eens ca. 310 pagina's informatie toe. Het was de Minaraad echter onmogelijk de nagezonden RIA's en bijhorende documenten op deze korte termijn te analyseren. De Raad beperkt zich in zijn analyse in hoofdzaak tot de informatie in de decreetteksten en in de memories van toelichting. Door de beperkte adviestermijn is onderstaand advies beperkt tot een advies op hoofdlijnen. De Raad betreurt ten zeerste dat hij niet meer tijd kreeg om deze twee belangrijke dossiers grondiger te analyseren en te adviseren.

1.1. Leesbaarheid en werkbaarheid

[2] Onderbouwing fundamentele keuzes ontbreekt. De decreten waren al lang aangekondigd, onder meer in de Beleidsbrieven Ruimtelijke Ordening van deze legislatuur (2005-2006, 2006-2007, 2007-2008). Waarom een aantal pistes verlaten werden en waarom een aantal nieuwe pistes ingevoerd werden is echter onduidelijk. Enkele keuzes worden gestaafd door te verwijzen naar het regeerakkoord of naar resoluties in het Vlaams Parlement (bv. een resolutie over weekendverblijven). Deze documenten leveren een aantal ad-hocoplossingen voor bestaande problemen, maar kunnen niet in de plaats treden van een onderbouwde, algemene visie van de decreetgever. De memories van toelichting zijn bovendien eerder samenvattingen van de decreetteksten. Ook het politieke afsprakenkader dat in januari 2008 goedgekeurd werd, geeft weinig bijkomende informatie of onderbouwing van de fundamentele keuzes.
De RIA ontbrak bij de documenten van de adviesvraag. Deze werd naderhand opgevraagd en verkregen. Het was de Minaraad echter onmogelijk beide lijvige documenten in de beperkte tijd door te nemen (zie ook [1]).
De Minaraad mist een samenhangende onderbouwing van alle grotere en kleinere wijzigingen en betreurt het gebrek aan motivering ten zeerste. Bij lezing van de documenten moet de Minaraad vaststellen dat voornamelijk ad-hocoplossingen worden geboden, voor problemen die zich situeren op het vlak van zonevreemde bedrijven, zonevreemde woningen, infrastructuurprojecten, handhaving, sociale woningen en bijkomende schadecompensaties voor landbouw. De documenten wekken de indruk 'voor elk wat wils' te bevatten, maar dit resulteert niet in een samenhangende regelgeving voor ruimtelijke ordening.

[3] Leesbaarheid voorontwerpdecreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid. Het

voorontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid vult het DRO '99[1] aan, wijzigt artikelsgewijs een aantal elementen uit het DRO '99 en herschrijft grotere blokken (zoals het vergunningenbeleid en de planbatenregeling) uit het DRO' 99. De artikelnummers verwijzen enerzijds intern naar artikelen uit het nieuwe ontwerpdecreet en anderzijds naar artikelen uit het DRO '99 (en latere wijzigingen). Dit brengt met zich mee dat meerdere teksten naast elkaar moeten gelezen worden om de wetgeving te doorgronden.
De tekst staat bovendien bol van de interne en externe verwijzingen naar artikelnummers, daar waar de toevoeging van een of enkele zinnen veel duidelijker en leesbaarder zou zijn[2].
Een aantal nieuwe hoofdstukken heeft bovendien geen duidelijke structuur, zoals het hoofdstuk 'Titel III. Vergunningenbeleid'.
Een van de oorspronkelijke doelstellingen van de herziening van de decreten van 1996[3] en 1999 wordt hierdoor onderuit gehaald. De Beleidsbrief 2005-2006 van minister Van Mechelen gaf immers aan dat het de bedoeling was om tot een gecoördineerde wettekst te komen, die duidelijk leesbaar is. Zo zou de decreetwijziging onder andere de volgende aspecten meenemen:

- "*De opheffing van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996; hiertoe worden de nodige overgangsbepalingen opgenomen in het decreet van 18 mei 1999, zodat nog slechts één decreet Ruimtelijke Ordening overblijft.*
- *De bestaande decreten worden geïntegreerd in één enkel leesbaar, beter toegankelijk en afdwingbaar geheel (omvat o.a. de afdwingbare handhaving met het oog op de bescherming van de resterende open ruimte);"*[4]

---

[1] DRO '99: in voorliggende tekst wordt deze afkorting gehanteerd. Hiermee wordt verwezen naar het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999, 26 april 2000, 8 december 2000, 13 juli 2001, 1 maart 2002, 8 maart 2002, 19 juli 2002, 28 februari 2003, 4 juni 2003, 21 november 2003, 7 mei 2004, 22 april 2005, 10 maart 2006, 16 juni 2006, 7 juli 2006, 22 december 2006, 9 november 2007 en 21 december 2007.

[2] Voorbeeld 1: in artikel 93, tweede lid wordt het volgende gesteld: "*De creatie van vormen van zorgwonen wordt niet beschouwd als het wijzigen van het aantal woongelegenheden, als vermeld in het eerste lid, 7°. Het verbreken van de voorwaarde, als vermeld in artikel 92, 14°, d), wordt wel als dergelijke vergunningsplichtige wijziging beschouwd."* Met enkele woorden uitleg kunnen deze verwijzingen vermeden worden.

Voorbeeld 2: "*Art. 108.1. Voor woningen gelden, benevens de voorwaarden van sectie 2, respectievelijk sectie 3, steeds volgende beperkingen:*

1° als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, wordt het volume van een herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³;

2° het aantal woongelegenheden blijft te allen tijde beperkt tot het bestaande aantal, onverminderd artikel 93, tweede lid." Deze bepaling kan bv. vervangen worden door een zin, die even duidelijk weergeeft wat bedoeld wordt, namelijk "het aantal woongelegenheden in functie van zorgwonen wordt niet als vergunningsplichtig beschouwd voor zover ….".

[3] Decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 19 december 198 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1999, bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en bij de decreten van 26 april 2000, 13 juli 2001, 8 maart 2002, 19 juli 2002, 21 november 2003 en 2 april 2005.

[4] Zie pagina 7, Beleidsbrief Ruimtelijke Ordening / Monumenten en Landschappen 2005-2006.

[4] Opheffing Coördinatiedecreet. De Minaraad stelt vast dat een aantal bepalingen uit het Coördinatiedecreet ’96 in het voorliggende voorontwerp worden overgenomen of gewijzigd. Artikel 85 van het voorontwerp tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid stelt dat het Coördinatiedecreet ’96 zal opgeheven worden. Het is de Minaraad volstrekt onmogelijk om binnen de gevraagde adviestermijn na te gaan hoe en of alle bepalingen uit het Coördinatiedecreet overgenomen zijn in het voorontwerp. Ook de memorie van toelichting geeft hier geen duidelijke informatie over. Wanneer het Coördinatiedecreet opgeheven zal worden, is niet duidelijk.

[5] Nieuwe begrippen vervangen ingeburgerde terminologie, nieuwe herschreven hoofdstukken vervangen ingeburgerde artikelen. De decreten voeren een aantal nieuwe begrippen in waarvan men de meerwaarde in vraag kan stellen. Ook moet nog gescreend worden welke wetgevingen afgestemd moeten worden op deze nieuwe terminologie. Zo is er sprake van ‘vreemde oorzaak’ in plaats van ‘plotse ramp’, terwijl een ramp ook in andere wetgevingen een juridische draagwijdte kan hebben (bv. verzekeringen). Bovendien veranderen meerdere artikelen inhoudelijk nauwelijks, maar zijn ze wel herschreven, anders geformuleerd of opnieuw genummerd. Dit is het geval voor de mogelijkheden voor zonevreemde constructies[5] en procedures voor de stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen. Deze wijzigingen veranderen inhoudelijk niet fundamenteel en blijven bovendien even moeilijk leesbaar en complex als in de oorspronkelijke tekst. Bovendien zal dit bijkomende inspanningen vragen van de stedenbouwkundige ambtenaren die met deze nieuwe teksten moeten werken. Daar waar de ambtenaren in de tussentijd gewend waren aan een bepaalde werkwijze met een vertrouwde terminologie, zullen zij nu opnieuw moeten investeren in het doorgronden van de nieuwe teksten. Dit valt te betreuren aangezien de tijd en energie beter aangewend kan worden om realisaties op het terrein aan te sturen en op te volgen. Ook kan de vraag gesteld worden of alle grote en kleine wijzigingen in de teksten de administratieve vereenvoudiging, een van de doelstellingen voor de voorliggende decreetwijziging, wel ten goede komen.

[6] Enkele te sterk gedetailleerde decretale bepalingen. Het is twijfelachtig of een aantal elementen wel in een decreet gevat moeten worden.
Het decreet legt bijvoorbeeld vast dat het openbaar onderzoek bij RUP’s[6] binnen 30 kalenderdagen moet starten nadat het aangekondigd werd in het Belgisch Staatsblad. Tot nu toe zijn er weinig tot geen problemen met betrekking tot het instellen van het openbaar onderzoek. Ook een aantal bepalingen met betrekking tot het Vlaamse en lokale grond- en pandenbeleid, de indicatieve streefcijfers bescheiden woonaanbod, het samenwerkingsverband voor stedenbouwkundige ambtenaren zijn decretaal vastgelegd. Het voorontwerp ‘grond- en pandenbeleid’ legt bovendien vast dat SERV en Minaraad verplicht een gezamenlijke vergadering moeten organiseren naar aanleiding van het Grond- en Pandenbeleidsplan Vlaanderen. Dit is wel zeer detaillistisch en lijkt ook overbodig, omdat de SERV-partners de facto in de Minaraad zetelen. Indien de bedoeling van deze bepaling zou zijn om tot overleg te komen tussen de verschillende raadsorganisaties, hoeft

---

[5] Het voorontwerp hanteert de term ‘constructies’ voor een ‘gebouw, bouwwerk, vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting, of uithangbord’ (cf. art. 28 van het voorontwerpdecreet).

[6] RUP : ruimtelijk uitvoeringsplan.

dit ook niet decretaal bepaald te worden.
De vraag kan gesteld worden of deze bepalingen zo sterk gereguleerd moet worden in een decreet en of ze niet eerder thuishoren in uitvoeringsbesluiten, omzendbrieven enz.

[7] Bijkomende planlasten en extra werklast voor gemeenten en provincies. Ook voor gemeenten en provincies wijzigen de regels en kunnen problemen rijzen met de extra werklast. Zo worden de toepassingsmogelijkheden van de planologische attesten sterk uitgebreid, wat consequenties zal hebben voor gemeenten en provincies. Meerdere bedrijven komen nu in aanmerking om een planologisch attest aan te vragen en bovendien kunnen nu ook eigenaars van zonevreemde constructies een planologisch attest aanvragen. De Raad is ervan overtuigd dat de nieuwe mogelijkheden voor planologische attesten en de verplichting tot opmaak van een RUP bij een positief attest, veel extra werk met zich mee zullen brengen voor gemeenten.
De gemeenten moeten ook het vergunningenregister uitbreiden. Hierin moet onder meer het 'as built'-attest opgenomen worden en aanpassingen doorgevoerd worden met betrekking tot meldingsplichtige handelingen, van meldingsplicht vrijgestelde handelingen en vergunningsplichtige handelingen. Het gemeentelijke plannenregister moet ook uitgebreid worden met aanduiding van de percelen die in aanmerking komen voor planbaten, planschade of bestemmingswijzigingscompensatie. Gemeenten moeten bovendien een sociaal objectief vaststellen en hierover rapporteren. Ook moeten gemeenten periodiek berekenen hoeveel oppervlakte onbebouwde bouwgronden in overheidseigendom is, moeten ze driejaarlijks beslissen of een activeringsheffing ingevoerd wordt en moet op vastgestelde tijdstippen de spanning tussen woningbehoefte en bouwpotentieel geraamd worden (6-maandelijks). Verder wordt gevraagd dat gemeenten onderzoeken of constructies van vóór de eerste vaststelling van het gewestplan als vergund geacht kunnen worden beschouwd, enz.
De gemeenten en provincies zullen aanzienlijke inspanningen moeten leveren om al deze bepalingen en verplichtingen te doorgronden en uit te voeren. De Minaraad betreurt dat gemeenten en provincies hierdoor niet ten volle kunnen inzetten op het uitvoeren van de gemeentelijke en provinciale structuurplannen, het handhaven van het lokale ruimtelijk beleid, of het nastreven van de 5 ontvoogdingsvoorwaarden. Bijna 10 jaar na het DRO '99 hebben 199 van de 308 gemeenten een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en zijn slechts 30 van de 308 gemeenten 'ontvoogd' (en voldoen dus aan de 5 voorwaarden).[7]
De vraag is bovendien of alle gemeenten over voldoende financiële en 'menselijke' middelen beschikken om de nieuwe bepalingen uit te pluizen en uit te voeren. Tegenover bijkomende taken staan normaal gezien bijkomende middelen. De Minaraad kan niet inschatten of er bijkomende financiering en ondersteuning van de gemeenten voorzien wordt voor deze taken. De inschatting van de financiële impact wordt onder [14] kort besproken.

1.2. Rechtszekerheid, eenvoud en snellere procedures

[8] 20ste wijziging aan het DRO '99. Het DRO '99 is op 10 jaar tijd negentien keer gewijzigd. De decreetwijzigingen houden zowel grotere als kleinere wijzigingen in.

---

[7] Zie http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/vijfvoorwaarden/vijfvoorwaardenstart.html (situatie bijgewerkt tot mei 2008).

De Minaraad wijst erop dat de voorliggende nieuwe decreten bijgevolg de 20ste wijziging vormen aan een decreettekst. De Raad wijst erop dat deze herhaalde wijzigingen niet instaan voor een duidelijk, helder en continu beleid. Voor de uitvoering van het ruimtelijke ordeningsbeleid impliceert dit dat zowel de burger als de overheid telkens zeer alert moeten blijven met betrekking tot wat wel en niet mag en dat zij de snel wijzigende wetgeving nauwgezet moeten opvolgen. Deze snel op elkaar volgende wijzigingen staan niet in voor 'rechtszekerheid' en continuïteit in het beleid. Tot een gelijkaardige conclusie kwam Ria Mortier al in 2003, toen zij de opeenvolgende wijzigingen in de ruimtelijke ordening als voorbeeld aanhaalde om aan te tonen dat de herhaalde wijzigingen in de praktijk tot veel vragen leiden[8]. Ook de Inspectie van Financiën stelt in het spoedadvies over het voorontwerp tot aanvulling van het DRO '99 vast dat "In het algemeen gesproken kan worden van een belangrijke wijziging van het decreet van 15.5.1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening die bezwaarlijk tegemoet komt aan de 'broodnodige rust aan het front van de ruimtelijke ordening' die nochtans volgens de memorie van toelichting aangewezen is ingevolge de volgens sommigen onstuitbare 'libido legiferandi'." [9]
Bovendien wordt de coördinatie van de decreetteksten (van het DRO '96, DRO '99 en voorliggende aanpassing en aanvulling op de decreten) in het vooruitzicht gesteld. De vraag rijst waarom men niet onmiddellijk naar een gecoördineerd geheel streeft. Dit zou immers de eenvoud ten goede komen. Deze toekomstige coördinatie zal echter met zich meebrengen dat zowel de burger als de ambtenaren zich nogmaals de nieuwe teksten moeten eigen maken en ermee leren werken.

[9] Onduidelijkheden in nieuwe teksten leiden waarschijnlijk tot nieuwe rechtspraak. De voorliggende teksten hanteren een aantal nieuwe begrippen en herfomuleren meerdere passages uit het bestaande DRO '99. De Minaraad is ervan overtuigd dat dit in de toekomst tot nieuwe rechtszaken en vonnissen zal leiden over de interpretatie van de nieuwe teksten.[10] De slechte kwaliteit van de memories van toelichting zal hierbij een bijkomend gebrek zijn, omdat de rechtspraak zich niet hierop niet zal kunnen baseren om de decretale bepalingen

---

[8] Ria Mortier, Hoe sterk is de ketting … 12 jaar later? Rede uitgesproken door Advocaat-generaal Ria Mortier op de plechtige opening van het Hof van Beroep te Gent op 1 september 2003. Tijdschrift voor Milieurecht, januari 2003 / 6, p 584 e.v.: "*Niettegenstaande de doelstelling van de regelgeving inzake ruimtelijke ordening ongewijzigd bleef en artikel 4 uitdrukkelijk vermeldt dat 'de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige in het gedrang worden gebracht', leidden die herhaalde wijzigingen in de praktijk tot veel vragen, niet enkel bij rechtsonderhorigen maar ook bij de magistratuur die deze regelgeving diende toe te passen.*

Nog voor de rechter zich kon uitspreken over de draagwijdte van een nieuwe regelgeving was deze vaak al gewijzigd. De in de dagvaarding aangeklaagde juridische feiten werden noodgedwongen juridisch vertaald in uitgebreide kwalificaties, die steeds moeten aangepast worden aan de inmiddels gewijzigde wetgeving. …." Bij het uitspreken van deze rede waren er reeds 9 wijzigingen aangebracht aan het DRO '99.

[9] Inspectie van Financiën, p. 4/11. Nota voor de heer Dirk Van Mechelen over het voorontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (d.d. 19/03/2008).

[10] Zie ook: Ria Mortier, Hoe sterk is de ketting … 12 jaar later? Rede uitgesproken door Advocaat-generaal Ria Mortier op de plechtige opening van het Hof van Beroep te Gent op 1 september 2003.

in de 'geest van de decreetgever' te plaatsen. Dit alles komt de rechtszekerheid zeker en vast niet ten goede, terwijl de decreetgever zichzelf juist wel bijkomende rechtszekerheid tot doel stelde bij de decreetwijziging (cf. memorie van toelichting: 'bijkomende rechtszekerheid voor zonevreemde woningen/constructies).

[10] Inschatting van de impact en werkbaarheid van decreetvoorstellen moeilijk. Doorheen de decreettekst wordt regelmatig gesteld dat de bepalingen nog via uitvoeringsbesluiten geregeld zullen worden. Hierdoor kan de Minaraad op basis van de voorliggende teksten moeilijk een inschatting maken van de reikwijdte van een aantal bepalingen. Zo kan de Minaraad moeilijk zicht krijgen op de consequenties van een aantal bepalingen, zoals bijvoorbeeld: de bestemmingswijzigingscompensatie, de financiële consequenties en de haalbaarheid van de planschade en planbatenregeling, de uitvoering van de planbatenheffing voor bestemmingswijzigingen naar landbouw en naar ontginningsgebied enz.

1.3. Financiële haalbaarheid en strikte timing

[11] Haalbaarheid timing. De decreten zouden vanaf 1 januari 2009 in werking treden. Een groot aantal procedurele regels en bepalingen moeten nog uitgewerkt worden in uitvoeringsbesluiten enz. Bovendien lijken de decreten niet 'rijp' om werkbaar te kunnen zijn (zie opmerkingen hierna bij de detailbespreking).[11] Als de nieuwe regelgeving op 1 januari 2009 van kracht zou gaan, moet in de tussentijd nog veel werk gebeuren. Zo moet onder meer een administratief rechtscollege opgericht worden, enz. Bovendien impliceert dit dat de hele regelgevingprocedure

---

[11] Ook moeten de decreetteksten nogmaals gescreend worden omdat er toch nog inconsistenties in staan. In artikel 100, §1 en §4 wordt bijvoorbeeld tweemaal hetzelfde vermeld: "*Art. 100. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie "wonen", "verblijfsrecreatie", "dagrecreatie", "handel", "horeca", "kantoorfunctie", "diensten", "industrie", "ambacht", "gemeenschapsvoorzieningen" of "openbare nutsvoorzieningen", kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. Het eerste lid geldt niet voor land- of tuinbouwbedrijven en de daarbij horende bedrijfswoningen.*

…

§4. De in §1 vermelde voorwaarde is niet van toepassing:

1° in verkavelingen waar geen of beperktere lasten op het vlak van de weguitrusting zijn opgelegd;

2° voor land- of tuinbouwbedrijven en voor bedrijfswoningen van een land- of tuinbouwbedrijf;

3° op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies, behoudens indien anders is bepaald in een ruimtelijk uitvoeringsplan of in een stedenbouwkundige verordening." De terminologie met betrekking tot 'constructie' lijkt niet helemaal consistent. Zo blijkt uit de definitie van 'constructie' dat het iets is dat 'bestemd [is] om ter plaatse te blijven staan of liggen'. Artikel 93, 5°, c) geeft als voorbeelden van een 'verplaatsbare constructie' woonwagens en kampeerwagens.

Voor veel van de begrippen is niet duidelijk in welke opzichten ze van elkaar verschillen of net als synoniemen bedoeld zijn: zoals bv. bouwwerk, constructie, verplaatsbare constructie, bebouwd onroerend goed, gebouw, woongelegenheden. Enkel het begrip 'constructie' is gedefinieerd (artikel 92, 2°). De overige begrippen worden echter ook gehanteerd in de decreetteksten.

zowel voor de voorliggende decreetteksten als voor de nog op te stellen uitvoeringsbesluiten, zeer snel moet doorlopen worden (zie ook [12] en [13]). Indien de decreten op 1 januari 2009 in werking zouden treden, dan moeten gemeenten, provincies en Vlaamse ambtenaren zodanig bekend zijn met de regelgeving dat zij deze correct kunnen toepassen. Dit zal veel inspanningen vergen. De Vlaamse overheid kan bijvoorbeeld vorming organiseren om alle wijzigingen uit te leggen.

[12] Inspraak en overleg in vroege fase ontbrak. De Minaraad betreurt dat bij de ontwikkeling van de teksten niet gekozen werd voor meer transparantie en inspraak. Het Vlaams Regeerakkoord 2004-2009 stelde nochtans voor om op een selectieve wijze met witboeken te werken bij de opmaak van nieuwe regelgeving.[12] De regelgeving met betrekking tot de ruimtelijke ordening leent zich immers bij uitstek om een eerste politiek en maatschappelijk overleg te organiseren op basis van een witboek (of groenboek), voorafgaand aan de redactie van de regelgeving.

De Raad betreurt dat niet volop gekozen werd voor een maatschappelijk debat, ruimtelijke ordening belangt immers iedereen aan. De rondetafels die georganiseerd werden in verband met handhaving en milieuschade of de Greenpaper over het Mobiliteitsdecreet tonen aan dat overleg in een vroege fase van de regelgeving wel degelijk mogelijk is. Een belangrijke meerwaarde van inspraak en overleg is bovendien dat dit voor beter onderbouwde en afgestemde keuzes zorgt en een maatschappelijk draagvlak helpt creëren (zie ook [2]). Het gebrek hieraan in de voorliggende regelgeving had via overleg en inspraak vermeden kunnen worden.
De Minaraad stelt vast dat in januari 2008 op politiek niveau een afsprakenkader werd ontwikkeld met betrekking tot de inhoud van de decreten. De Minaraad betreurt dat ook hier niet gekozen werd voor een overlegronde, waarbij het afsprakenkader voor advies voorgelegd kon worden aan het brede maatschappelijk middenveld. Indien men had gekozen voor deze tussenstap, konden de principes en afspraken in een vroegere fase getoetst worden en hadden de decreetteksten kunnen groeien tot een evenwichtiger geheel.

[13] Korte adviestermijn en zeer krappe timing tot de inwerkingtreding decreten. In april ’08 werd advies gevraagd aan meerdere adviesraden (Minaraad, SERV, SARO, Woonraad) en enkele specifieke belangenorganisaties zoals VVSG en VVP. De Minaraad betreurt de beperkte adviestermijn waar alle adviesraden en belangenorganisaties mee geconfronteerd worden. Zoals de Raad al in [1] vaststelde vormt de beperkte adviestermijn een probleem om de uitgebreide adviesteksten grondig te kunnen bespreken.[13]

---

[12] Vlaams Regeerakkoord 2004-2009. Vlaams Regeerakkoord 2004. Vertrouwen geven, verantwoordelijkheid nemen. De ontplooiing van Vlamingen en Vlaanderen duurzaam bevorderen Een zorgzame, lerende samenleving. Goed en doelmatig bestuur (p. 60).

[13] Ook de Inspectie van Financiën werd om hoogdringend advies gevraagd en zij stelt vast dat de adviesvraag onvolledig en inconsistent is, dat voor dergelijk belangrijk dossier een ruime adviestermijn zich opdringt, niettegenstaande het voorafgaand overleg met het bevoegde kabinet en het overmaken aan de Inspectie van Financiën van eerdere versies. Het voorontwerp (ter aanvulling van het DRO ’99) kan dan ook slechts marginaal getoetst worden en de tekst kan nog niet ‘stabiel’ genoemd worden omdat deze ondertussen nog werd/wordt besproken in een interkabinettenwerkgroep. (Zie p. 3-4 van de nota voor de heer Dirk Van Mechelen, d.d. 19.03.2008).

De decreetgever verwacht bovendien dat de decreten in januari 2009 van kracht zullen zijn. De Minaraad wijst erop dat dit zeer weinig ruimte openlaat voor debat of voor bijsturing van de teksten. Omdat er nog veel onduidelijkheden in de regelgeving zijn en omdat er een aantal nieuwe elementen in de regelgeving opgenomen zijn, betekent dit dat er weinig ruimte voor een grondige discussie mogelijk zal zijn.

[14] Financiële consequenties.[14] De Inspectie van Financiën werd om (spoed)advies gevraagd. De Inspectie van Financiën formuleerde meerdere opmerkingen en vragen. Algemeen stelt de inspectie vast dat het voorontwerp tot aanvulling van het DRO '99 aanleiding geeft tot een verhoging van de apparaatkredieten, maar anderzijds ook tot een verhoging van de ontvangsten, in het bijzonder ten gevolge van de operationalisering van de planbatenheffing (de inspectie vraagt verduidelijking bij de opbrengsten van de bestemmingswijzigingscompensatie). Met betrekking tot de opbrengsten van de planbatenheffing vraagt de Inspectie van Financiën of de bedragen die aan de basis van de berekening liggen nog actueel zijn. Tevens moet de opbrengst afgewogen worden tegen de bijkomende inzet van personele en materiële middelen ingevolge dit decreet en met de bijkomende budgettaire kost van het decreet Grond- en Pandenbeleid. Het is dan nog de vraag hoeveel de planbatenheffing effectief zal opbrengen vermits voor de theoretische raming uiteraard diverse aannames gemaakt moeten worden en er rekening moet gehouden worden met een lange inningperiode. Voor het budgettaire plaatje werd dan ook een inningperiode van 10 jaar in aanmerking genomen en volgens de memorie van toelichting zullen de eerste inkomsten uit de planbatenheffing slechts in 2011 worden geïnd. Voor het Vlaamse Gewest stelt de Inspectie van Financiën dat er in de eerste jaren een meerkost zou zijn, nadien gevolgd door een netto-opbrengst. De nettobudgettaire weerslag op middellange termijn wordt vooral bepaald door de planbatenheffingen waarvan de omvang (en het tijdstip van ontvangst) volgens de Inspectie van Financiën heel moeilijk in te schatten zijn. Ook de in de toekomst voorspelde verbetering van de financiële situatie van de gemeenten en provincies heeft te maken met de gedeeltelijke toewijzing van de opbrengst van de planbatenheffing. De Minaraad wenst in dit opzicht toch een aantal vraagtekens te plaatsen bij de financiële consequenties van het voorontwerp.

Naast deze algemene bedenkingen heeft de inspectie meerdere specifieke bedenkingen. Zo begreep de inspectie bijvoorbeeld niet waarom bij de berekening van de budgettaire kostprijs voor de planologische attesten voor zonevreemde constructies rekening wordt gehouden met weekendverblijven.[15]

Ook het (spoed)advies van de Inspectie van Financiën met betrekking tot het voorontwerpdecreet Grond- en Pandenbeleid bevat enkele kritische bedenkingen.

---

[14] De adviezen van de Inspectie van Financiën dateren respectievelijk van 19 en van 20 maart 2008. Het advies m.b.t. het voorontwerp decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid is gebaseerd op de versie van 11.03.2008. De Minaraad geeft advies op basis van versie van 21.03.2008. Het advies van de inspectie over het grond- en pandenbeleid is gebaseerd op de nota van de kabinetschef van minister Van Mechelen d.d. 19.03.2008. De Minaraad geeft advies op basis van de versie van het voorontwerpdecreet van 11.04.2008.

Het advies van de Inspectie van Financiën is onder andere gesteund op de nota van de kabinetschef en een aparte nota omtrent de budgettaire impact van de decreten.

[15] Weekendverblijven worden immers uitgesloten en kunnen geen oplossing krijgen via een planologisch attest.

De inspectie maakt voorbehoud bij de budgettaire berekening van de apparaatskosten in functie van operationalisering van de compensatie voor kapitaalschade bij bestemmingswijzigingen, aangezien de inspectie weinig zicht heeft op de concrete invulling. Ook wijst de inspectie erop dat de meervraag dossier per dossier moet bekeken worden naar aanleiding van de begrotingsopmaak 2009.

1.4. Fundamentele opmerkingen bij de inhoud van de voorontwerpen van decreet

[15] Het grond- en pandenbeleid voornamelijk toegespitst op bestemmingswijzigingscompensatie in functie van landbouw en realiseren van sociaal woningbeleid. De Minaraad vindt dat het zwaartepunt teveel op 'sociaal woningbeleid' ligt, terwijl het grond- en pandenbeleid voor alle ruimtelijke doelstellingen ingezet moet worden, ook voor het realiseren van groenvoorzieningen enz. De planbatenheffing moet volgens de teksten bijvoorbeeld in het bijzonder ingezet worden voor het realiseren van sociaal en betaalbaar wonen (woonaanbod). De Minaraad dringt erop aan dat de planbatenheffing ook ten dienste moet staan van het realiseren van groenvoorzieningen, het VEN, oplossingen voor bestaande bossen gelegen buiten groene bestemmingen, enz. Zo zijn nog steeds ca. 40.000 ha bestaande bossen niet in een geëigende bestemming gesitueerd[16], waarvan ca. 10.000 ha in harde bestemmingen zoals woon- of industriegebied. Daarnaast moet ook de realisatie van de doelstellingen in de ruimteboekhouding, zoals 38.000 ha bijkomend natuur- en reservaatgebied, gefaciliteerd worden door de opbrengsten van de planbatenheffing.[17]

De Minaraad pleit ervoor om de planbaten- en planschaderegeling tot een evenwichtig systeem uit te bouwen. De logica aan de basis van dit systeem is dat opbrengsten van planbaten moeten ingezet worden om planschade te compenseren of dat, met andere woorden, opbrengsten door bijkomende 'harde bestemmingen', moeten ingezet worden om de zachte bestemmingen te helpen realiseren. Door de verschillende berekeningswijzen voor planbaten, planschade en bestemmingswijzigingscompensatie (BWC) en de compensatie voor beschermingsvoorschriften (CIB) twijfelt de Minaraad er sterk aan of de grootte van de opbrengsten in evenwicht kan zijn met de grootte van de baten (zie verder in hoofdstuk 2.1.1 en hoofdstuk 3.4).

De planbaten- en planschaderegeling zou garant moeten staan voor een evenwichtige verdeling van de bestemmingen over het hele Vlaamse grondgebied,

---

[16] Zie o.a.: (1) Instituut voor Bosbouw en Wildbeheer en Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Bos en Groen, maart 2003, Beleidsondersteunend onderzoek rond 'zonevreemde' bossen, bosuitbreiding & A-locaties. Deelrapport luik I: opstellen van een rangorde voor gewestplanwijzigingen van 'zonevreemde' bossen. (Rapport IBW Bb R 2003.007).

(2) Vereniging voor Bos in Vlaanderen, Bosmemorandum, oktober 2005: 130.000 zonevreemde woningen en 23.238 zonevreemde bedrijven werden door de vorige regering geregulariseerd, zonder aan de ruimtebalans van het RSV te raken. Hetzelfde principe moet gehanteerd worden voor zonevreemde bossen. Deze aanpassing staat los van de doelstelling om 10.000 ha bijkomend bos te realiseren en 38.000 ha N&R-gebied te creëren.

[17] Het RSV voorziet 38.000 ha bijkomend Natuur- en Reservaatgebied. Hiervan is in 2005 nog slechts 10.797 ha gerealiseerd. (Vrind-indicator: 'Evolutie van de oppervlakte van de bestemmingscategorieën volgens bestemmingen in de gewestplannen. http://aps.vlaanderen.be/statistiek/cijfers/stat_cijfers_ruimte.htm).

in het kader van de doelstellingen van het RSV, waarbij de zachte bestemmingen, zoals bos, groen, natuur- reservaatgebied en gemengd openruimtegebied, van overheidswege extra financiële stimuli krijgen. Deze zachte bestemmingen komen immers meer en meer in het gedrang omwille van de bijkomende ruimtedruk vanuit de harde sectoren (wonen, industrie, enz.). De zachte bestemmingen hebben echter wel degelijk hun (intrinsieke) waarde (en geldelijke waarde omwille van de ecosysteemdiensten). Bovendien is de nood aan groenvoorzieningen, ruimte voor overstromingsgebieden, natuurgebieden enz. voor de Minaraad een vaststaand feit.

[16] Kans niet benut om enkele zaken te vereenvoudigen. Er is bijvoorbeeld nog steeds geen eenduidige heldere regeling voor zonevreemde constructies. Er wordt nog steeds een onderscheid gemaakt voor zonevreemde constructies tussen verschillende mogelijkheden bij een 'plotse ramp', stabiliteitswerken, verbouwen, herbouwen en uitbreiden.
Er werd ook geen poging gedaan om de begrippenkaders van het milieurecht (in de strikte zin van het woord) en het ruimtelijke ordeningsrecht op elkaar af te stemmen, ook al zijn deze twee wetgevingscomplexen nauw met elkaar verwant. Integendeel, met de vervanging van het begrip 'inrichting' door het begrip 'constructie', groeit het begrippenarsenaal eerder verder uit elkaar. Dit kan onder meer problemen geven in het licht van de samenvoeging van de vergunningsaanvragen voor stedenbouwkundige en milieuvergunningen (nieuw artikel 119 van het DRO '99).
Ook stelt de Minaraad vast dat de decreten blijven werken met de 'gewestplanbestemmingen'. De recent goedgekeurde typevoorschriften worden niet meegenomen. (zie ook [19], [20] en [26]).

[17] Verdere versoepeling van ruimtelijk beleid door (her)introductie van aantal elementen en nieuwe bijkomende uitzonderingsregels. De Minaraad stelt, net zoals de Inspectie van Financiën, vast dat het voorontwerp tot aanvulling van het DRO '99 aanleiding zal geven tot een verdere versoepeling van de regelgeving inzake ruimtelijke ordening.[18] De volgende elementen zullen voor een verdere versoepeling van het ruimtelijke beleid zorgen: de regularisatievergunning wordt opnieuw decretaal verankerd, nadat deze met reden geschrapt werd uit de vorige versies van het decreet. Het planologisch attest wordt uitgebreid tot zonevreemde constructies, nieuwe bepalingen met meer mogelijkheden voor zonevreemde recreatieve constructies worden ingeschreven, recreatief medegebruik wordt generiek mogelijk gemaakt, de uitvoering van een vergunning kan 'marginaal afwijken' van de vergunde of aangemelde plannen (beoordelingskader moet nog uitgewerkt worden), de beoordelingsgrond voor 'hoofdzakelijk vergund geacht' wordt arbitrair op 85% geplaatst (in de vroegere rechtspraak gold nog 'meer dan 90%'). De Raad vreest dat deze elementen een verdere aantasting en versnippering van de 'open ruimte' in zijn totaliteit in de hand zullen werken.

[18] Doel rechtszekerheid, snelle procedure en eenvoud? De Minaraad merkt op dat de decreetgever zich rechtszekerheid, snelle procedures, administratieve vereenvoudiging en eenvoud tot doel stelde. De Raad vindt dat eerder de omgekeerde situatie in de hand wordt gewerkt. Niet alleen leiden de nieuwe

---

[18] Zie Inspectie van Financiën, p 4/11. Nota d.d. 19.03.2008.

begrippen en herschikte delen tot meer onduidelijkheden, zoals bijvoorbeeld bij de zonevreemde constructies het geval is. Ook worden bijkomende uitzonderingsprocedures gecreëerd, zoals voor de strategische projecten, waarbij nog te betwijfelen valt of de verkorte procedure niet tot meer onduidelijkheden zal leiden. Daarnaast kan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid als bijkomende procedurestap gezien worden. Ook wordt een administratief rechtscollege ingevoerd, specifiek voor vergunningen in het kader van de ruimtelijke ordening, ter ontlasting van de Raad van State, maar kan het cassatieberoep nog steeds bij de Raad van State ingeroepen worden. Naast de (volledige) vergunningsplichtige werken, de volledige vrijgestelde werken, de vergunning met vrijstelling van architect, de vergunning waarbij geen advies van gemachtigd ambtenaar nodig is wordt nog een vijfde systeem ingevoerd: de meldingsplicht. Een extra uitzondering wordt bovendien ingeschreven voor zonevreemde constructies die via planologische attesten het algemene planningsproces kunnen doorkruisen, enz. Ook kan het (hernieuwde) planbatensysteem moeilijk eenvoudig en helder genoemd worden.

2. Voorontwerp decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid

2.1. Planologie

[19] Gewestplanbestemmingen blijven domineren. De decreetteksten houden nog steeds vast aan de terminologie die gehanteerd wordt in de gewestplannen. Artikel 53 van het voorontwerp stelt dat de Vlaamse Regering de wijze kan bepalen waarop de gebiedsbestemmingen in RUP's gelijkgeschakeld kunnen worden met de gewestplanbestemmingen. De Minaraad vindt het een gemiste kans dat de gelijkschakeling van de recent goedgekeurde typevoorschriften (die op Vlaams niveau gehanteerd zullen worden) nog niet meegenomen werd bij de opmaak van de decreetteksten. Een dergelijke lijst moet zo snel mogelijk opgemaakt worden, rekening houdend met alle bestaande nieuwe bestemmingsnamen, zowel in de gemeentelijke, provinciale als gewestelijke RUP's. Dergelijke lijst zal bovendien steeds verder aangevuld en continu geactualiseerd moeten worden a rato van de nieuwe bestemmingen in nieuwe gemeentelijke of provinciale RUP's.

[20] Eenduidige, maar deels ingeperkte definitie ruimtelijk kwetsbaar gebied (RKG). De Minaraad apprecieert dat een eenduidige definitie van ruimtelijk kwetsbaar gebied wordt gegeven. Wel wijst de Raad erop dat de bestemmingscategorieën die als ruimtelijk kwetsbaar gebied beschouwd worden, ingeperkt zijn. In voorliggende definitie wordt immers landschappelijk waardevol agrarisch gebied (LWA) niet weerhouden. Tot nu toe was LWA wel degelijk een ruimtelijk kwetsbaar gebied in functie van de handhaving uit het DRO '99.[19] Het Grondwettelijk Hof (en andere correctionele rechtbanken) heeft zich immers meermaals uitgesproken over de positie van LWA als RKG. Zowel in 2005 als in 2006 herhaalde het Grondwettelijk Hof (voormalig Arbitragehof) zijn zienswijze dat LWA inzake stedenbouwhandhaving wel degelijk als RKG beschouwd moet worden, aangezien het LWA als agrarisch gebied met bijzondere waarde moet beschouwd worden bij de beoordeling van artikel 146.
De voorliggende decreettekst wijzigt de bepalingen en verduidelijkt dat (vanaf de inwerkingtreding van het decreet) LWA niet als RKG beschouwd moet worden. Hiermee gaat de decreetgever in tegen de zienswijze van het Grondwettelijk Hof, die oordeelde dat in een aantal specifieke gevallen LWA wel degelijk als RKG moet behandeld worden, inclusief de beperkingen.
De plaats van enkele nieuwe bestemmingscategorieën uit de typevoorschriften is niet duidelijk (zie ook [16] en [26]). De Minaraad gaat ervan uit dat het typevoorschrift gemengd openruimtegebied aansluit bij de bestaande categorie 'overig groen'. Gezien de functieverweving van zachte functies die in het gemengd openruimtegebied wordt beoogd, pleit de Raad ervoor het gemengde openruimtegebied als ruimtelijk kwetsbaar gebied te definiëren.

---

[19] Zie o.a. (1) Cass. 22 februari 2005, T.M.R. 2005,95-96; (2) Cass. 2 mei 2006, nr. P 051.649.N. In dezelfde zin: Corr. Dendermonde, 20 oktober 2003, T.M.R. 200, 108; Corr. Gent, 25 mei 2004, T.M.R.2005, 115. Corr. Mechelen, 4 mei 2005 T.M.R. 2005, 602-604; Corr. Gent, 13 juni 2005, T.M.R. 2005, 717-718; Corr Dendermonde, 14 november 2005, T.M.R.2006, 221-227. Een uitgebreide tekstuele analyse van de positie van landschappelijk waardevol agrarisch gebied is terug te vinden in 'Het Arbitragehof en het ruimtelijkordeningsrecht, 2005, S. Lust (e.d.), Die Keure, 2006.

[21] Afspraken tussen planningsniveaus in bepaalde gebieden. Indien er meerdere planniveaus in een plangebied bevoegd zijn, voorziet het ontwerpdecreet in de mogelijkheid dat een niveau als trekker optreedt. Een ander bestuursniveau kan een initiatief nemen voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan, ook al zijn de structuurbepalende elementen in zo'n plan eigenlijk (deels) weggelegd voor een ander niveau, mits dat andere bestuursniveau daarvoor toestemming geeft. De Minaraad kan grotendeels achter deze keuze staan. Ten eerste is dit nu al bestaande praktijk. Ten tweede kan op die manier de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen worden versneld, doordat een dergelijk plan wordt opgemaakt door die overheid die er zich ook echt bij betrokken voelt. Ten derde houdt een dergelijke toewijzing rekening met de praktijk dat in één plangebied structuurbepalende elementen van de diverse niveaus voorkomen. Het zou tijdrovend en duur zijn om in alle gevallen te verwachten dat de drie bestuursniveaus achtereenvolgens plannen erover uitwerken.
Wel vindt de Minaraad dat een voorbehoud moet worden gemaakt voor gemeente- of provinciegrensoverschrijdende ruimtelijke problematieken, in het bijzonder de afbakeningsprocessen in het buitengebied. De Raad pleit ervoor om hierbij de hiërarchie en de subsidiariteit te respecteren. Dit wordt ingegeven vanuit de vraag naar garanties voor kwetsbare sectoren, zoals natuur en laagdynamische recreatie. Zo verwacht de Minaraad dat het gewestelijke niveau zijn verantwoordelijkheid opneemt en zijn bevoegdheid uitoefent voor afbakeningsprocessen in het buitengebied. Bij de afbakening van de gewenste natuurlijke structuur zal de interne samenhang tussen het VEN en het IVON immers cruciaal zijn en moet vermeden worden dat ad-hocsnippers door (lagere) overheden worden aangeduid, zonder dat hiervoor op gewestelijk niveau een visie werd opgesteld. Ook voor de afbakening van het agrarische gebied geeft de Raad de voorkeur aan een gewestelijk initiatief, aangezien deze afbakeningsoefening sterk verbonden is met de afbakening van het VEN en natuurverwevingsgebied.

De Minaraad vraagt om bijkomende procedureregels op te stellen om sturing te geven aan de procedures. Zo moet bepaald worden hoe de visie van de verschillende niveaus over het plangebied kunnen meegenomen worden bij de uitwerking van het ruimtelijke uitvoeringsplan. De Minaraad vraagt dat decretaal wordt bepaald binnen welke termijn een bestuursniveau te kennen moet geven of het initiatief aan een ander bestuursniveau kan worden overgelaten. Het verdient aanbeveling hier zo vroeg mogelijk uitsluitsel over te krijgen.
Tot slot wenst de Raad aan te kaarten dat nog steeds enige onduidelijkheid bestaat over de bevoegdheidsverdeling voor sommige aspecten (zoals motorcrossterreinen). Het lijkt aangewezen dit uit te klaren, vooraleer regels worden ingesteld die afwijkingen toelaten.

[22] Inhoud RUP en integratie RUP en effectrapportages. Artikel 39bis stelt dat de Vlaamse Regering de wijze kan bepalen waarop de inhoud van de effectenrapporten opgenomen wordt in de RUP's. Voor de passende beoordeling, maar ook voor de overige beoordelingen en rapportages, wijst de Minaraad erop dat steeds alle conclusies moeten opgenomen worden. Dit gaat verder dan de vermelde 'ruimtelijk relevante conclusies' uit artikel 17 van het voorontwerp (wijziging DRO '99 artikel 38). Indien enkel de ruimtelijk relevante conclusies worden opgenomen bestaat immers de kans dat geen rekening wordt gehouden met andere relevante informatie of conclusies uit de beoordelingen of rapportages. Dit zou ook in strijd kunnen zijn met de Europese Richtlijn 2001/42/EG betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's. Artikel 8 'besluitvorming' van de richtlijn stelt immers: "*met het*

volgens artikel 5 opgestelde milieurapport, de volgens artikel 6 gegeven meningen en het resultaat van de grensoverschrijdende raadpleging volgens artikel 7 wordt bij de voorbereiding en vóór de vaststelling of de onderwerping aan de wetgevingsprocedure van het plan of programma rekening gehouden." Dit heeft bijgevolg betrekking op alle informatie, niet enkel op de ruimtelijk relevante informatie. Een gelijkaardige redenering gaat op voor de overige beoordelingen en effectrapportages. Indien slechts de ruimtelijk relevante conclusies doorwerken bij integratie, holt dit immers de beoordelingen uit die in de sectorale wetgeving gevraagd worden.

De Minaraad herinnert aan zijn standpunten[20] in het advies Milieueffectrapportage over ruimtelijke uitvoeringsplannen[21]: "*Daar staat tegenover dat de integratieoptie, als ze slecht wordt uitgevoerd, ten koste kan gaan van de transparantie. Een afzonderlijk milieueffectrapport (MER) biedt altijd de garantie dat alle resultaten van de rapportage daar terug te vinden zijn. Daarom moet er in het kader van het integratiespoor over gewaakt worden dat de milieu-informatie steeds op een duidelijk herkenbare manier in het rapport tot uiting komt en gemakkelijk terug te vinden is. In het licht van de evolutie naar het inzetten van meerdere evaluatiemethodes in één besluitvormingsproces en van de ontwikkeling van geïntegreerde evaluatiemethodes, moet er verder voor worden gezorgd dat alle informatie over de verschillende effecten op een overzichtelijke manier wordt samengebracht. Ten slotte moet er over gewaakt worden dat het geïntegreerde plannings- en evaluatiedocument niet te omvangrijk wordt en nog leesbaar blijft.*"

[23] Afschaffing afzonderlijke ruil- en herverkavelingsplannen. De afschaffing impliceert dat de ruil- en herverkavelingsplannen worden ingeperkt tot sectorale plannen. De Minaraad begrijpt dat de ruimtelijke consequenties van ruil- en herverkavelingsplannen via een RUP gerealiseerd kunnen worden; de opmaak van dit type plannen blijft nog steeds mogelijk in het kader van sectorale wetgeving, waarna een RUP opgemaakt moet worden.

[24] Bepaling deontologische code Vlacoro, procoro, gecoro (artikelen 6, 7 en 8) onduidelijk m.b.t. 'organisaties' en uitwerking hiervan op bezwaren ingediend door leden van de organisaties. Artikel 7 van het voorontwerp bepaalt dat leden van de Vlacoro niet mogen deelnemen aan de stemming indien zij rechtstreeks belang hebben bij het dossier. De Minaraad staat volledig achter dit deontologische principe dat ook ingeschreven werd voor procoro (artikel 7) en gecoro (artikel 8). De nadere bepaling is echter zorgwekkend. Het rechtstreekse belang kan een persoonlijk belang inhouden, maar ook een belang als vertegenwoordiger, enz. Het kan echter niet de bedoeling zijn dat vertegenwoordigers van maatschappelijke organisaties zoals natuur- en milieuverenigingen, landbouworganisaties, enz. niet kunnen deelnemen aan de (maatschappelijke) discussie of kunnen meestemmen over een dossier indien een van de leden of lidorganisaties van deze (uitgebreide) organisaties een bezwaar heeft ingediend. Dit zou het systeem van een maatschappelijke adviesraad ondermijnen, wat nog steeds één van de doelstellingen is voor Vlacoro, procoro en

---

[20] Minaraad, 25 januari 2008 (nr. 2008|9), SERV, DB 29 januari 2008 voorbehoud van bekrachtiging Raad 13 februari 2008. Advies Milieueffectrapportage over ruimtelijke uitvoeringsplannen (integratiespoor).

[21] Zie advies p 7.

gecoro. De samenstelling van deze Vlacoro[22], procoro en gecoro weerspiegelt immers het maatschappelijk middenveld. Zo'n maatschappelijke adviesraad heeft bovendien impliciet tot doel alle maatschappelijke belangen op een evenwichtige wijze te vertegenwoordigen en tot een gedragen visie te komen over een bepaalde aangelegenheid. Dit kan niet indien maatschappelijk organisaties uitgesloten worden uit de inhoudelijke discussie of de stemming.

2.1.1. Planbatenheffing blijft complex

[25] Planbatenheffing niet vereenvoudigd. De planbatenheffing wordt in het voorontwerpdecreet geoperationaliseerd. Doelstelling was om dit op een meer eenvoudige wijze te doen, maar de uitwerking van de planbaten schiet op dit vlak te kort. Het geheel is en blijft redelijk complex. De Minaraad pleit ervoor om de planbaten – planschaderegeling tot een evenwichtig systeem en een coherent geheel uit te bouwen (zie ook [15]). Door de verschillende berekeningswijzen voor planbaten, planschade en BWC en CIB twijfelt de Minaraad er sterk aan of de grootte van de opbrengsten in evenwicht kan zijn met de grootte van de baten (zie ook hoofdstuk 3.4).

[26] Gewestplanbestemmingen blijven referentie. De Minaraad stelt vast dat de regeling met betrekking tot de planbatenheffing uitgewerkt wordt op basis van de gewestplanbestemmingen, niet op basis van de nieuwe categorieën uit de typevoorschriften. (Dit geldt ook voor de regeling over BWC en CIB).

[27] Hoogte planbatenheffing. De planbatenheffing wordt berekend op basis van de vermoedelijke meerwaarde van een perceel (zoals decretaal vastgelegd in artikel 88) en nadien progressief berekend per schijf. Tevens wordt rekening gehouden met een indexering. De correctiefactor per arrondissement wordt in het voorontwerp achterwege gelaten. De Raad stelt echter duidelijk vast dat zich grote verschillen in grondwaarde kunnen voordoen tussen verschillende gebieden in Vlaanderen. Bouwgrond in de Brusselse Rand en bouwgrond in de periferie kunnen bijvoorbeeld met een factor 2 verschillen[23]. De Raad vraagt een eerlijk systeem te zoeken om deze regionale fluctuaties in grondprijs in rekening te brengen. De Raad stelt voor een factor toe te voegen, gebaseerd op de gemiddelde grondwaarde in de omgeving.

[28] Complexe samenhang tussen fondsen. De opbrengsten worden gestort in het Planbatenfonds en worden, na het in mindering brengen van de werkingskosten, doorgestort naar 1) het Rubiconfonds (gewestelijke bestemmingswijziging naar bedrijventerrein), 2) gemeenten en provincies voor zover inkomsten voortkomen uit gemeentelijke of provinciale bestemmingswijzigingen naar de categorie bedrijvigheid. De resterende middelen worden in het Grondfonds gestort. Deze constructie brengt met zich mee dat de decreetgever niet streeft naar een sluitend systeem dat zich volledig in de sfeer van de ruimtelijke ordening situeert. De

---

[22] In bepaalde gevallen worden de twee onafhankelijke deskundigen immers vervangen door de 12 vertegenwoordigers van het maatschappelijk middenveld uit de SARO. (zie art. 42, §5bis van DRO '99).

[23] Gegevens afkomstig van: http://statbel.fgov.be/downloads/rest2007_nl.xls. Prijs bouwgrond in Dilbeek (Brusselse Rand) = 169 €/m². Prijs bouwgrond in Dessel = 71 €/m².

voorgestelde constructie koppelt echter twee sectorale fondsen aan het Planbatenfonds van de ruimtelijke ordening: het sectorale Rubiconfonds en het Grondfonds dat in oorsprong opgericht was in functie van sectorale voorkooprechten. Er wordt bijgevolg een deel van de planbatenopbrengsten afgeroomd naar het Rubiconfonds (en naar het deels sectorale Grondfonds[24]). Deze ingewikkelde constructie ondermijnt meteen de filosofie dat planbaten en planschade elkaar in evenwicht zouden kunnen houden.
De Minaraad wijst er tot slot op dat het 'algemeenheidsprincipe' en het hiervan afgeleide 'niet-toewijzingsprincipe van de ontvangsten' en het 'eenheid van kas-principe' geschaad worden.[25] Deze principes worden op Vlaams niveau gehanteerd om een werkbaar systeem te garanderen. Als alle inkomstenstromen worden toegewezen aan specifieke uitgaven, wordt de 'overheidskas' immers moeilijk te beheren. Bovendien zal de overheid door de specifieke toewijzingen niet meer de keuzemogelijkheid hebben om de middelen, afhankelijk van de noden, in te zetten. Om efficiëntieredenen moeten uitgaven echter kunnen besteed worden aan het meest efficiënte doel. De Raad stelt vast dat het Planbatenfonds en het systeem voor de planbatenheffingen wellicht moeilijk te beheren zijn. Tot slot stelt de Raad vast dat het voor lokale besturen begrotingstechnisch niet mogelijk is om bepaalde inkomsten te reserveren voor bepaalde uitgaven. In die zin is het dan ook niet mogelijk dat Vlaanderen bepaalt waaraan gemeenten inkomsten moeten besteden.

[29] Sectoraal Grondfonds wordt uitgebreid met het Grondfonds in functie van de ruimtelijke ordening. De Minaraad stelde in het advies van 7 maart 2006 betreffende het decreet Grondenbank[26] nog de vraag of het Grondfonds al dan niet op termijn uitgebreid zou worden in functie van de ruimtelijke ordening. Voorliggende regelgeving heldert dit op en breidt het sectorale fonds effectief uit. De Minaraad vraagt wel om te waken over de stromen in en uit het Grondfonds. Deels betreft het sectorale geldstromen, deels geldstromen uit de ruimtelijke ordening. Het kan volgens de Minaraad niet de bedoeling zijn dat sectorale middelen gebruikt worden om de ruimtelijke ordening te spijzen.

[30] Opbrengsten onterecht voorbehouden en geoormerkt. Het voorontwerp schrijft decretaal voor hoe de opbrengsten moeten benut worden. Artikel 91, §3, stelt de volgende verdeling voor:

- Opbrengsten uit een gewestelijke bestemmingswijziging naar de categorie

---

[24] In het voorontwerp grond- en pandenbeleid wordt bepaald dat activeringsprojecten zullen uitgevoerd worden met middelen uit het Grondfonds. Deze activeringsprojecten zijn echter redelijk vaag omschreven en kunnen zowel in de sfeer van de ruimtelijke ordening blijven als er (deels) buiten vallen.

[25] Zie onder andere: www.begroting.be/.

Het algemeenheidprincipe betekent dat alle ontvangsten en uitgaven integraal ingeschreven worden op de begroting: tussen de ontvangsten en de uitgaven mag niet worden gecompenseerd. De regel van algemeenheid leidt ook tot twee afgeleide principes: de 'niet-toewijzing van de ontvangsten' en de 'eenheid van kas'. Het niet-toewijzingsprincipe houdt in dat de geïnde ontvangsten dienen voor het dekken van het geheel van de uitgaven zonder dat kan worden bepaald welke ontvangst is toegewezen voor welke uitgave. Om efficiëntieredenen moeten uitgaven kunnen besteed worden aan het meest efficiënte doel. (Dit doel kan uiteraard wijzigen doorheen de tijd).

[26] Minaraad, advies van 7 maart 2006 betreffende het decreet Grondenbank. Afl. 2006/10.

bedrijvigheid worden naar het Rubiconfonds overgeheveld en zullen bijgevolg ingezet worden ter realisering van brownfields.

- Opbrengsten uit gemeentelijke of provinciale bestemmingswijzigingen naar de categorie 'bedrijvigheid' worden doorgestort naar de respectievelijke provincie of gemeente en moeten aangewend worden binnen het lokale ruimtelijke beleid, in het bijzonder:
    - voor de verwezenlijking van de ontvoogdingsvoorwaarden
    - voor de aanwending van het instrument planologische ruil
    - om te voldoen aan planschadevergoedingen.
- Overblijvende middelen worden in het Grondfonds gestort en moeten aangewend worden voor activeringsprojecten, zoals gedefinieerd in het '(voorontwerp)decreet Grond- en Pandenbeleid'.
- De middelen moeten volgens de memorie van toelichting in hoofdzaak centraal, strategisch en projectmatig ingezet worden ten bate van het grond- en pandenbeleid, in het bijzonder voor de stimulering van een sociaal en betaalbaar woonaanbod.[27]

De Minaraad vindt dit een sterke inperking en pleit ervoor de planbaten algemeen in te zetten ter realisering van de doelstellingen uit het RSV, inclusief de gewenste natuurlijke structuur. De Raad dringt erop aan dat de realisatie van de bijkomende natuur- en bosgebieden (en de bijhorende planschade) ook door de planbatenheffing wordt gerealiseerd. Indien de decreetgever vasthoudt aan de voorwaarde 'projectmatig strategisch karakter' dan kunnen stadsbossen schoolvoorbeelden zijn.

[31] Inning. De planbaten worden volgens het decreet pas verschuldigd nadat kohieren zijn vastgesteld en indien een vergunning aangevraagd wordt of de grond verkocht wordt. Dit tijdstip lijkt logisch, aangezien de meerwaarde op dit moment ontstaat. De Raad wijst er echter op dat gedacht moet worden aan een geschikt opvolgingssysteem en een juridische omkadering van de schuld. De kans dat fouten ontstaan door onoplettendheid is immers behoorlijk reëel, aangezien zich een lange periode kan voordoen tussen de inwerkingtreding van het RUP en de inning van de planbaten. De Raad vraagt bovendien verduidelijking over wie deze inning moet opvolgen en controleren.

[32] Spiegelbeeld bestemmingswijzigingscompensatie en ontginningsgebieden. Er worden twee nieuwe categorieën ingevoerd waarvoor een planbatenheffing verschuldigd is, namelijk: bij bestemmingswijziging van een 'groene bestemming' naar de categorie landbouw (m.a.w. het spiegelbeeld in functie van de bestemmingswijzigingscompensatie) en de planbatenheffing bij omschakeling naar ontginningsgebied. De Raad heeft hier echter enkele ernstige bedenkingen. (Voor de eerste categorie wordt verwezen naar hoofdstuk 3.4).
Met betrekking tot de omschakeling naar ontginningsgebied moet volgens het voorontwerp rekening gehouden worden met de aard van de nabestemming en de mogelijkheden op het vlak van 'economische valorisering van de nabestemming'.

De Minaraad kan op dit ogenblik niet inschatten hoe de planbatenheffing voor ontginningsgebieden berekend moeten worden. De Raad voorziet dat dit zeer

---

[27] Memorie van toelichting, pagina 19.

gedifferentieerd moet bekeken worden. De Raad vraagt zich bijvoorbeeld af hoe de situatie in rekening gebracht kan worden indien een landbouwgebied bestemd wordt tot een ontginningsgebied met nabestemming landbouwgebied.
De planbatenheffing ontstaat volgens de voorliggende decreettekst (artikel 90, §2) bij verkoop of bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, zoals in artikel 93, §1, eerste lid, 1°[28]. Degene die het eigendomsrecht kan laten gelden, is heffingsplichtig. Indien een ontginner via een ontginningsmachtiging werkt zoals bepaald in het Oppervlaktedelfstoffendecreet[29], dan krijgt deze echter tijdelijk het recht om de percelen te ontginnen, maar blijven de percelen in eigendom van de oorspronkelijke eigenaars. De Raad vraagt wie in dit geval de planbaten verschuldigd is.
De Minaraad vraagt een verdere verduidelijking wat met de 'economische valorisering van de nabestemming' bedoeld wordt. Impliceert dit dat het landbouwgebied in nabestemming van mindere kwaliteit zou zijn en bijvoorbeeld een lagere economische valorisering heeft? Indien dit bedoeld zou worden, dan vraagt de Raad of dergelijk element in een systeem van planologische meer- of minwaarde van de grond past.
De Minaraad stelt vast dat nog veel onduidelijkheden bestaan met betrekking tot de toevoeging. Bovendien moet nog wetenschappelijk onderzoek gebeuren en lijkt het voorbarig om deze twee categoriewijzigingen (landbouw en ontginningsgebied) nu al op te nemen in het ontwerpdecreet.

[33] Vrijstellingen voor zonevreemde woningen, bedrijven en recreatie niet wenselijk. Het systeem van planbaten werd ingesteld om de meerwaarde door ruimtelijke planologische ingrepen van de overheid af te romen. Dit is geïnspireerd op het rechtvaardigheidsprincipe. De vraag kan gesteld worden of de vrijstellingen voor zonevreemde woningen, bedrijven en recreatie wel gerijmd kunnen worden met het rechtvaardigheidsprincipe. De Raad kan zich tot op bepaalde hoogte vinden in het streven naar rechtszekerheid voor woningen en voor bedrijven en begrijpt dat oplossingen worden gezocht. Of men de meerwaarde die de grond opbrengt bij verkoop of toekenning van een vergunning, terwijl dit voorheen niet kon, wel kan vrijstellen blijft twijfelachtig.
Bovendien stelt de Raad vast dat de planbatenvrijstelling voor recreatie blijkbaar verder gaat, dan volgens de geest van de omzendbrief uit '98 het geval was (zie hieronder [34]).

[34] Vrijstelling zonevreemde sport-, recreatie-, en jeugdactiviteiten. De memorie van toelichting wijst erop dat met voorliggend decreet meer mogelijkheden worden geboden ten bate van het zone-eigen maken van zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie-, en jeugdactiviteiten, die in het verleden niet werden 'gewit' door de omzendbrief RO 98/05 van 22.09.1998 over BPA's zonevreemde recreatie[30]. De Minaraad betreurt deze verdere versoepeling. De omzendbrief uit '98 voorzag in criteria voor de toepassing van het BPA zonevreemde recreatie. Enkel voorzieningen van lokaal gemeentelijk niveau konden volgens deze ministeriële omzendbrief als afwijking

---

[28] De Minaraad vermoedt dat deze verwijzing foutief is en dat art. 93, eerste lid, 1° bedoeld wordt, aangezien dit artikel bepalingen formuleert met betrekking tot vergunningsplichtige handelingen. Artikel 93 heeft geen §1.

[29] Decreet betreffende de oppervlaktedelfstoffen van 4 april 2003 (B.S. 25 augustus 2003).

[30] Memorie van toelichting, p. 21.

van een gewestplan in een BPA worden opgenomen. Bovendien werden in de omzendbrief de in te stellen recreatiezones en zones van openbaar nut in oppervlakte beperkt tot maximaal 3 ha per zone.
De Minaraad betreurt dat deze oppervlaktebeperking en het lokale karakter (bijgevolg kleinschalige karakter) blijkbaar worden verlaten bij de vrijstelling van planbatenheffing. Het is onduidelijk hoe de passage uit de memorie van toelichting zich verhoudt tot de mogelijkheden voor zonevreemde constructies onder de artikelen 108 tot 112. De Raad wenst in ieder geval te benadrukken dat voor zonevreemde recreatie gezocht moet worden naar een planologische oplossing, niet naar een ad-hocoplossing. Deze planologische oplossing zal bijgevolg kaderen in de ruimtelijke structuurplannen en via een RUP uitgewerkt moeten worden, voor zover dit nog niet is gebeurd via een BPA.

[35] Vrijstelling eerste 1500 m² is zeer ruim. De eerste 1500 m² worden vrijgesteld van heffing (artikel 87.2, tweede lid), indien een zonevreemde constructie dankzij een bestemmingswijziging in een geëigende zone komt te liggen. Deze vrijstelling wordt verbonden aan de voorwaarden dat de 1500 m² tot dezelfde eigenaar behoren en een ruimtelijk geheel vormen met het 'huis'. De Minaraad is gekant tegen deze vrijstelling. De vrijstelling geldt immers voor een grote 'tuin' en kan zeer lucratief zijn voor de eigenaar. Op termijn kan deze 'tuin' eventueel afgesplitst worden om een woning op te bouwen, aangezien het toch al woongebied is. De Raad vreest dat dit verdere lintbebouwing in de hand kan werken en in ieder geval dat dit de 'vertuining' van de open ruimte verder bevestigt.

[36] Opschorting inkohieringstermijn zolang een perceel niet bebouwd kan worden omwille van redenen eigen aan het perceel. De Raad vraagt verduidelijking waarom artikel 89.1, §1, 3°, vermeldt dat de inkohieringstermijn opgeschort wordt zolang het perceel niet bebouwd kan worden, omwille van redenen eigen aan het perceel. Indien een perceel omwille van waterziekte niet bebouwd kan worden, verwacht de Minaraad dat de watertoets toegepast wordt en dat vervolgens al dan niet wel een planbatenheffing ontstaat die betaald moet worden bij onmiddellijke aflevering van de vergunning. De opschortingstermijn is bijgevolg zinloos. Deze tijdelijke opschorting bemoeilijkt bovendien de opvolging van de betalingen van de planbatenheffing.

2.1.2. Verkorte procedure voor projecten van strategisch belang

[37] Speciale, verkorte procedures voor projecten strategisch belang op Vlaams niveau. Het voorontwerpdecreet voorziet in verkorte procedures voor 'strategische projecten'. Deze inkorting wordt gemotiveerd door de mogelijke tijdswinst. Er worden meerdere vereisten gesteld, waaraan het strategische project moet voldoen. Zo moet het gaan om een project dat onontbeerlijk is voor de dringend noodzakelijke verwezenlijking van een doelstelling van gewestelijk algemeen nut; het moet duidelijk zijn dat het project niet kan verwezenlijkt worden via een andere weg en het project moet een kwalitatief hoogwaardige infrastructurele capaciteit creëren. Bovendien heeft het project een ongebruikelijk grote rechtstreekse of onrechtstreekse socio-economische en ruimtelijke impact en noopt het project tot ongebruikelijke investeringen en inspanningen.
De Minaraad is ervan overtuigd dat juist door de karakteristieken van deze 'grotere infrastructurele projecten' de noodzaak zich opdringt een gedegen

volwaardige procedure te doorlopen. De Minaraad benadrukt dat deze strategische projecten, met een zodanige impact dat ze onder de vereisten van artikel 91ter, §1, kunnen geklasseerd worden, moeten kaderen in een algemene ruimtelijke visie. Grote infrastructurele noden zijn bovendien geruime tijd op voorhand gekend of kunnen geruime tijd op voorhand voorspeld worden. Dit geeft juist de kans om het proces volwaardig te doorlopen en de tijd te nemen om inspraak en participatie te organiseren. Het gaat niet op om ad hoc speciale, verkorte procedures in te roepen om bijkomende grote wegen, sluizen, enz. te realiseren, zonder dat dit afgestemd is in de algemene visie van het RSV. De Minaraad vreest dat de uitzonderingsprocedure de samenhang en afstemming zal ondermijnen.
De memorie van toelichting verwijst naar het Deurganckdok. De Minaraad vindt dit het voorbeeld bij uitstek om aan te tonen dat geen uitzonderingsprocedures gevolgd mogen worden bij zulke strategische projecten. Het Deurganckdok zorgde immers voor heel wat controverse. Bovendien werd de Vlaamse overheid door Europa in gebreke gesteld[31] en moest de overheid hoog oplopende schadevergoedingen betalen omwille van het stilleggen van de werken. Een grote kost die vermeden had kunnen worden. De Minaraad stelt vast dat in de totaliteit meer tijdverlies werd opgelopen dan wanneer men de normale (onverkorte) procedures had gevolgd. De Minaraad is ervan overtuigd dat het volgen van de reguliere procedures noodzakelijk is bij grote infrastructuurprojecten en dat verkorte procedures minder garanties bieden om tot een goed onderbouwde en overlegde beslissing te komen, met alle gevolgen van dien.
De Raad kan zich niet van de indruk ontdoen dat de strategische projecten ter verwezenlijking van een doelstelling van gewestelijk algemeen nut als motief worden misbruikt om af te wijken van de regels die de Vlaamse overheid zelf opstelt. De Minaraad betreurt dat de Vlaamse overheid zijn voorbeeldfunctie niet ernstig vervult en het signaal geeft zelf af te wijken van een algemeen goedgekeurd ruimtelijke visie en van zelf opgestelde procedures.
De kritische vragen, aanbevelingen en opmerkingen die de Raad formuleert bij de verkorte procedure voor strategische projecten op Vlaams niveau (zie ook [38]-[41]), kunnen bijna allemaal herhaald worden voor de strategische projecten op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ook op gemeentelijk en provinciaal niveau baart de speciale procedure de Minaraad zorgen. Dergelijke projecten vereisen een zorgvuldige procedure.

[38] Alternatievenonderzoek, kosten-batenanalyse, plan-MER, enz. noodzakelijk voor een helder en onderbouwd democratisch proces. Bij de strategische projecten kan de Vlaamse Regering afwijken van de inhoud, de vormgeving van het aanvraagdossier, de chronologie van de aanvraagprocedure en de duur van de behandeltermijnen zoals bepaald in 13 opgesomde decreten (artikel 91quater, §1). De Minaraad stelt vast dat via één decreet op de ruimtelijke ordening, de overheid raakt aan gestandaardiseerde procedures in 13 andere decreten. Het is bedenkelijk of dit past in behoorlijk bestuur.
De Minaraad benadrukt dat een gedegen alternatievenonderzoek, een goed uitgevoerde plan-MER, inschatting van de mobiliteitseffecten in de MOBER, enz. waardevolle instrumenten zijn. De informatie en bevindingen moeten immers meegenomen worden bij de beoordeling van de projecten. Deze instrumenten dienen tevens om het projectvoorstel ‘scherp’ te stellen en te verfijnen. Wijzigingen in de chronologie kunnen ertoe leiden dat relevante informatie niet

[31] Ingebrekestelling van 20 maart 2002 door de Europese Commissaris bevoegd voor milieu, wegens inbreuken gepleegd op artikel 4, lid 1, van de Vogelrichtijn evenals op artikel 6, leden 3 en 4, van de Habitatrichtijn.

(tijdig) beschikbaar is om een onderbouwde, gedocumenteerde beslissing te nemen. Al deze beoordelingen en informatie zorgen bovendien voor een goed onderbouwd dossier, wat nadien belangrijk kan zijn om de motivering voor het project te verduidelijken.
De Raad vreest bovendien dat het 'onderzoeksgebied' voor bijvoorbeeld de milieueffectbeoordeling ingeperkt zal worden tot het projectvoorstel. Hierdoor kan het dat de milieueffectrapportage ingeperkt wordt tot een project-mer waarin de klemtoon ligt op milderende maatregelen, terwijl een plan-mer ook uitgevoerd moet worden om de fundamentele keuze voor ingrijpende infrastructuurwerken af te wegen tegen alternatieven, bijvoorbeeld zoals inzetten op openbaar vervoer, verhoging van de vervoerseefficiëntie door de bezettingsgraad te verhogen enz.

[39] Definitie strategische projecten onduidelijk. Ook al zijn de vereisten in 5 punten samengevat (artikel 91.ter, §1, artikel 91 sexies, §1, en artikel 91 septies, §1), toch zal er nog de nodige discussie ontstaan over de interpretatie van deze vereisten. Zo worden nergens richtnormen gehanteerd, maar verwijzen de bepalingen naar begrippen die voor interpretatie vatbaar zijn. De vraag stelt zich ook welke projecten van groot lokaal en strategisch belang zijn. De memorie van toelichting verduidelijkt dat het kan gaan om stationsomgevingen, stadsvernieuwingsprojecten enz., maar ook hier moet de Minaraad vaststellen dat de standaardprocedures volstaan. De Raad vermoedt dat de strategische projecten, op lokaal en provinciaal niveau, op maat van projectontwikkelaars zijn geschreven.

[40] Inspraak en openbaarheid. De Raad vraagt aandacht voor meer inspraak en ruimere openbaarheid in de hele procedure. Naast adviezen van Vlacoro en SARO, lijkt een advies van de MORA zeker nuttig omwille van het onderwerp, namelijk een strategisch project dat hoogwaardige infrastructurele capaciteit genereert. Maar ook Minaraad en SERV kunnen om advies gevraagd worden. De Minaraad stelt tevens voor een publieke hoorzitting of een informatiemoment te organiseren. De Raad wijst erop dat de voorziene termijnen zeer kort zijn, wat dialoog en overleg niet ten goede zal komen. De Vlacoro krijgt bijvoorbeeld slechts 45 dagen om een gemotiveerd advies uit te brengen. De Raad onderstreept nogmaals dat voldoende aandacht voor inspraak en openbaarheid noodzakelijk is en bovendien een draagvlak zal helpen creëren.

[41] Risicobeheer. De Minaraad vraagt om voor grote projecten een systeem van risicobeheer op te nemen. Het Vlaams Parlement nam hiertoe een resolutie aan op 27 september 2007.[32]

---

[32] Vlaams Parlement, Resolutie betreffende de invoering van een risicobeheerssysteem voor investeringsprojecten van de Vlaamse overheid, stuk 1321 (2007-2008).

2.2. Vergunningenbeleid

[42] Reden tot herschrijving en gedeeltelijke hervorming van vergunningenbeleid is onduidelijk. De Minaraad stelt zich vragen bij de noodzaak om titel III in zijn totaliteit te wijzigen. De herschikking en nieuwe begrippen zorgen immers niet voor een verduidelijking en hebben geen meerwaarde. Bovendien is iedereen ondertussen bekend met de huidige bepalingen in het DRO (zie ook [3], [5], [9]). De Raad zou verwachten dat een evaluatie of motivering voorafgaat aan deze omvorming van titel III, maar blijft op zijn honger zitten.

[43] Nieuwe begrippen. Er worden terecht enkele nieuwe begrippen ingevoerd, ter vereenvoudiging van de bepalingen van het huidige DRO '99, zoals onderhoudswerken en stabiliteitswerken. Ook wordt decretaal vastgesteld wat 'hoofdzakelijk vergund' betekent. Hierbij wordt de grens arbitrair op 85% van het bouwvolume, van het overdekte volume of van de bebouwde oppervlakte vergund of vergund geacht te zijn. De Minaraad betreurt dat dit een bijkomende versoepeling impliceert. Vroeger werd de grens nog op 'meer dan 90%' gelegd. [33]

[44] Stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning. Er wordt in de begrippenlijst een vereenvoudiging voorgesteld, zodat 'vergunning' zowel op een stedenbouwkundige als op een verkavelingsvergunning betrekking kan hebben. Het onderscheid tussen een stedenbouwkundige en een verkavelingsvergunning vervaagt. Terecht werden heel wat gemeenschappelijk aspecten op het vlak van procedure en beoordelingsgronden samengenomen.

2.2.1. Meldingsplicht, vergunningsplicht en vrijstellingen

[45] Meerwaarde meldingsplicht twijfelachtig. De decreetgever koos voor een nieuw systeem met betrekking tot handelingen en functiewijzigingen die al dan niet via een vergunning geregeld worden. Artikelen 93.1 tot 93.4 voeren het systeem van meldingsplichtige handelingen in. De reden waarom een meldingsplicht ingevoerd wordt, kadert volgens de memorie van toelichting in het principe van 'administratieve vereenvoudiging' (p. 6). De regelgeving met betrekking tot de 'vergunningsplichtige', de meldingsplichtige en de vrijgestelde handelingen lijkt echter niet eenvoudiger dan voorheen, aangezien de decreetgever een vijfde bijkomende mogelijkheid heeft gecreëerd. (artikelen 93, §1 tot 93.4).
Momenteel bestaan al vier verschillende systemen: volledige vergunningplicht, volledige vrijstelling, vergunning met vrijstelling van architect, vergunning waarbij geen advies van gemachtigd ambtenaar nodig is. Hier komt nu nog een vijfde

---

[33] Zie Vlaams Parlement, stuk 1203/4 (2001-2002), 4 juli 2002, Voorstel van decreet van de heren Patrick Lachaert, Paul Wille en Jacques Devolder, mevrouw Dominique Guns en de heer Karel De Gucht – houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996; voorstel van decreet – van de heren Gerald Kindermans, Jef Van Looy, Erik Matthijs, Jan Laurys, Jos De Meyer en Carl Decaluwe – houdende maatregelen voor zonevreemde bedrijven. Verslag namens de Commissie voor Leefmilieu, Natuurbehoud en Ruimtelijke Ordening uitgebracht door mevrouw Isabel Vertriest (zie p 17).

systeem bovenop. De Raad wijst erop dat de bestaande systemen al voldoende ruime mogelijkheden geven en stelt vast de deze bestaande systemen afhankelijk van de noodzaak verder aangevuld kunnen worden. Via een aanpassing aan een uitvoeringsbesluit kan bijvoorbeeld de lijst met niet-vergunningsplichtige handelingen aangevuld worden.
Afhankelijk van de handelingen of functiewijzigingen die men meldingsplichtig wil maken, kan de meldingsplicht het nut hebben dat ze de overheid informatie kan verstrekken (aangezien het vergunningenregister dit bijhoudt). Zorgwonen is echter geen geslaagd voorbeeld voor de Minaraad om een meldingsplicht in te voeren.

[46] Zorgwonen vormt twijfelgeval. De Minaraad staat volledig achter het principe van zorgwonen en vindt het belangrijk dat hiervoor regelingen getroffen worden. De Raad vindt de voorliggende regeling echter niet goed uitgewerkt. Het voorontwerp bepaalt dat zorgwonen niet vergunningsplichtig is, maar meldingsplichtig. Zodra de bijgebouwde delen niet meer in functie van het zorgwonen worden gebruikt maar worden afgezonderd, dan valt dit opnieuw onder de vergunningsplicht. De Minaraad vreest dat de controle hierop veel inspanningen zal vergen en vraagt voor zorgwonen geen uitzondering te voorzien, maar dit vergunningsplichtig te houden. De Raad vreest immers dat de uitzonderingsprocedure voor zorgwonen tot excessen zal leiden.

[47] Overgangsbepalingen. Artikel 93.3 en artikel 93.4, §1 en § 2, zetten de overgangsbepalingen uit. Totdat de Vlaamse Regering de lijst met vergunningsplichten, meldingsplichten en vrijstellingen heeft vastgesteld, kunnen gemeentelijke en provinciale stedenbouwkundige verordeningen de vergunningsplichtige handelingen aanvullen en bijkomende vergunningsplichtige handelingen invoeren. Deze mogelijkheid wordt tot op heden effectief gebruikt door verschillende gemeenten. Een aantal gemeenten kiest effectief voor de mogelijkheid om vrijgestelde handelingen toch terug vergunningsplichtig te maken. De Minaraad meent dat de Vlaamse overheid zoveel mogelijk eenvormigheid moet nastreven op het vlak van de vergunningsplichtige en van vergunning vrijgestelde handelingen (en meldingsplichtige handelingen). De Raad vraagt om voorzichtig om te springen met het opstellen van de exhaustieve lijsten en deze onder andere te baseren op een inventaris van de verschillende lokale situaties.

[48] Schoningsperiode. Het voorontwerp bepaalt dat de handelingen gestart mogen worden de dag volgend op de melding. Mocht de meldingsplicht toch worden ingevoerd, dan vraagt de Minaraad in ieder geval een ‘schoningsperiode’ te voorzien, waarbinnen de gemeenten kunnen nagaan of de meldingsplicht al dan niet terecht werd gehanteerd.

[49] Systeem van weigering. De Minaraad vraagt dat, als dergelijk systeem van meldingsplicht ingesteld wordt, de mogelijkheid moet voorzien worden om een melding te weigeren, zoals ook bij milieuvergunningen het geval is.

2.2.2. As built-attest

[50] As built-attest vormt goed instrument. Het DRO ’99 voorzag in een stedenbouwkundig attest van conformiteit. Het voorontwerpdecreet schrijft een ‘as built-attest’ in en weerhoudt het ‘stedenbouwkundig attest van conformiteit’ niet

meer. De Minaraad vindt dit attest – onder welke naam dan ook - een goed instrument. Ook de mogelijkheid om het as built-attest in de toekomst te verplichten, impliceert een beschermingsmaatregel voor de koper van een 'constructie', zeker indien het as built-attest onderdeel zou uitmaken van de koopakte van een constructie. Bovendien is de Raad voorstander van de progressieve verstrenging van dit as built-attest. Dit geeft immers het juiste signaal dat de overheid kleinere fouten uit het verleden tot op bepaalde hoogte tolereert, maar strenger zal zijn voor nieuwe overtredingen. Ook het feit dat de aanvrager van een as built-attest de mogelijkheid krijgt om 'marginale afwijkingen' recht te zetten, zonder veel administratieve lasten, is een positief element.

[51] Voorzichtigheid nodig bij opstellen beoordelingskader voor 'marginaal afwijken'. De Vlaamse Regering zal een beoordelingskader opstellen voor wat als marginale afwijking kan beschouwd worden en wat niet. De Minaraad vraagt dit beoordelingskader met de nodige voorzichtigheid uit te werken. De Raad wijst erop dat in ieder geval telkens een terreinbezoek onderdeel zal moeten uitmaken van de beoordeling (zowel door de attesterende instantie, als door de personen vermeld in artikel 93.5, §2).

[52] Controle en opvolging as built- attest. De Vlaamse Regering moet nog nader bepalen wie een as built-attest kan afleveren. De Raad vraagt in ieder geval steekproefsgewijze controles uit te voeren zowel op de attesterende instanties, als op de valideringsprocessen van de gemeenten (zoals bepaald in artikel 93.5, §1).

2.2.3. Regularisatieverguning (art. 98)

[53] Regularisatievergunning opnieuw ingevoerd. De regularisatievergunning is een stedenbouwkundige of verkavelingvergunning die tijdens of na het verrichten van een vergunningsplichtige handeling wordt afgeleverd. De Minaraad stelt vast dat dit begrip opnieuw ingevoerd wordt en vraagt een verduidelijking waarom hiervoor gekozen werd (zie ook [54]). Het decreet van 8 maart 2002 schrapte immers de term 'regularisatievergunning' uit het DRO '99.

[54] Regel de regularisatievergunning beter. De Raad wijst erop dat geen beperkingen opgelegd worden aan de mogelijkheden om een regularisatievergunning aan te vragen of te verlenen. De Raad gaat er echter van uit dat enkel kleinere werken of handelingen door middel van een regularisatievergunning kunnen 'gelegaliseerd' worden. [34]
De Raad vindt dat de voorwaarden waaronder een regularisatievergunning kan worden verleend, best expliciet worden opgenomen. Criteria zijn daarbij onder meer: 1) regularisatievergunning geldt niet retroactief; 2) de vergunningverlenende overheid beoordeelt de aanvraag alsof er nog niets is uitgevoerd 3) de vergunningverlenende overheid houdt bij de beoordeling rekening met de bestemming van het perceel en met de goede plaatselijke ordening.

---

[34] Zie onder andere de uiteenzetting van de heer Van Mechelen in de Commissie voor Leefmilieu, Natuurbehoud en Ruimtelijke Ordening. Verslag d.d. 06/02/2002 n.a.v. de bespreking van de decreetwijziging aan het DRO. (stuk 968/nr. 3 (2001-2002)).

[55] Geen nieuwe amnestieregeling. De Minaraad vraagt erover te waken dat deze herintroductie van de regularisatievergunning niet het foute signaal geeft. De regularisatievergunning is en blijft een uitzondering voor kleinere misdrijven, geen versoepeling voor grotere inbreuken of misdrijven. De Minaraad wenst bovendien erop te wijzen dat, in navolging van de rechtspraak bij de Raad van State[35], de afgifte van een regularisatievergunning zorgvuldig moet gemotiveerd worden. Deze regularisatievergunning impliceert immers een bestendiging van voldongen feiten.

2.2.4. Beoordelingsgronden voor vergunningen

[56] Wensstructuur krijgt principieel meer slagkracht bij vergunningsbeoordeling. De Minaraad wijst erop dat bij de aflevering van een vergunning de beoordeling van 'goede ruimtelijke ordening' vanaf nu decretaal omschreven wordt (artikel 99, §1 en §2). De Raad staat hier zeer positief tegenover. Dit houdt immers in dat de gewenste structuur kan doorwerken en bij de beoordeling van de wenselijkheid van een vergunning gebruikt kan worden. Dit in tegenstelling tot de huidige onduidelijkheid in hoeverre de strijdigheid met een gewenste ruimtelijke structuur een weigeringsgrond voor vergunningen kan zijn. De Minaraad staat dan ook zeer positief ten aanzien van de mogelijkheid dat de planologische wensstructuren, waarin veel tijd en energie werd geïnvesteerd, indien nodig kunnen doorwerken tot op het terrein.
De Raad vraagt om 'goede ruimtelijke ordening' in zijn totaliteit bij elke vergunning afzonderlijk te beoordelen. Hierbij is het mogelijk dat andere elementen dan deze opgesomd in artikel 99, §2 (artikel 28 van het ontwerpdecreet) ook in de beoordeling meegenomen worden. Zo dient de visie in de ruimtelijke structuurplannen ook wel degelijk als beoordelingsgrond meegenomen te worden in functie van de goede ruimtelijke ordening. Dit element is in artikel 99, §2, 2°, gevat.
Bij de vergunningsbeoordeling wordt bijgevolg terecht het onderscheid gemaakt tussen een beoordeling van de wettelijkheid (namelijk conform het decreet, uitvoeringsbesluiten of de bestemming in RUP's of plannen van aanleg) en een beoordeling van de wenselijkheid. Bij de wenselijkheid spelen de goede ruimtelijke ordening en bijgevolg de beleidsmatige gewenste ontwikkelingen mee. De Raad vraagt om deze redenering consequent door te trekken en artikel 19, §6, van het DRO '99 aan te passen door de expliciete vermelding: "*De ruimtelijke structuurplannen vormen geen beoordelingsgrond voor de wettelijkheid van werken en handelingen, bedoeld artikelen 99 en 101, noch van het stedenbouwkundige uittreksel en attest, bedoeld in artikel 135. De ruimtelijke structuurplannen kunnen wel een beoordelingsgrond zijn voor de beoordeling van de overeenstemming van deze werken en handelingen met de goede ruimtelijke ordening, bedoeld in artikel 99, §1, en artikel 99, §2, 2°*."
Ook is de Minaraad tevreden dat de goede ruimtelijke ordening, zoals omschreven in artikel 99, §2, 1°, impliciet rekening houdt met de 'ruimtelijke draagkracht'. De criteria voor goede ruimtelijke ordening refereren immers naar de ruimtelijke draagkracht: "beoordeling aan de hand van aandachtspunten die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen,

---

[35] Zie Raad van State, Liskens, nr. 36993, 14 mei 1991; R.v.St. Chabeau, nr. 37291, 25 juni 1991; R.v.St. Etienne en Maillard, nr. 79891, 22 april 1999; R.v.St. Olivier, nr. 84387, 23 december 1999; R.v.St. Bulion, nr. 85581, 23 februari 2000.

cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 4."

[57] Ook sectorale milieudoelstellingen moeten kunnen doorwerken in de ruimtelijke ordening. Er bestaat geen duidelijke regelgeving hoe sectorale doelstellingen kunnen doorwerken in de ruimtelijke ordening. Dit komt de algemene omgevingskwaliteit niet altijd ten goede. Zo kunnen bijvoorbeeld sectorale doelstellingen op het vlak van luchtkwaliteit (fijn stof), lawaaihinder, groene energie (windenergie) in functie van het tegengaan van de klimaatopwarming enz. niet doorwerken in de ruimtelijke ordening. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld geen milderende maatregelen opgelegd worden in de ruimtelijke ordening om de omgevingskwaliteit te behouden of te vrijwaren van verdere aantasting door een nieuw project (bv. groenschermen of geluidschermen bij grote infrastructuurprojecten in functie van de luchtkwaliteit of geluidshinder).[36]

[58] Hoeft geen verzwaring van motiveringsplicht te zijn. De Minaraad wenst er de aandacht op te vestigen dat de decretale omschrijving van 'goede ruimtelijke ordening' geen extra verzwaring van de motiveringsplicht hoeft te zijn, maar ook niet mag verglijden in standaardbepalingen en standaardzinnen. Wel zal geval per geval bekeken moeten worden welke elementen relevant zijn bij de beoordeling. De bepalingen uit artikel 99 bieden mogelijkheden om de gemeentelijke, provinciale of gewestelijke gewenste ruimtelijke structuur meer slagkracht te geven en aandacht te hebben voor gebiedsgericht maatwerk.

[59] Integrale ruimtelijke voorwaarden. De Minaraad vraagt een verduidelijking van wat in artikel 99, §2, bedoeld wordt met 'integrale ruimtelijke voorwaarden'. Het is niet duidelijk of hiermee verwezen wordt naar de (zonering in de) VLAREM-wetgeving, integrale thematische of gebiedsspecifieke ruimtelijke voorwaarden zoals eventueel onder de typevoorschriften kan verstaan worden of naar andere bepalingen. De Minaraad vraagt zich bovendien af of er nood is aan bijkomende 'integrale bepalingen'. Biedt de ruimtelijke ordening niet voldoende oplossingen in de stedenbouwkundige voorschriften of verordeningen om deze integrale voorwaarden op te vangen? Bovendien moet de vraag gesteld worden hoe deze integrale voorwaarden zich verhouden tot de overige bepalingen.

[60] Begrip voldoende uitgeruste openbare weg wordt verder afgezwakt (artikel 100). De Minaraad betreurt dat het voorliggende decreet opnieuw de inhoud van het begrip 'voldoende uitgeruste openbare weg' afzwakt. Deze bepaling is in oorsprong ingegeven om de woningbouw te sturen naar die gebieden die al 'ontwikkeld zijn voor woningen of bedrijven' en hiertoe voorzien zijn van de nodige openbare dienstverleningen. Dit brengt met zich mee dat de open ruimte dankzij de bepaling van 'voldoende uitgeruste openbare weg' impliciet beschermd wordt tegen lintbebouwing. In het huidige DRO '99 was de bepaling

---

[36] Een aantal projecten in functie van windenergie kunnen op dit ogenblik niet gerealiseerd worden in landbouwgebied. In de typevoorschriften voor agrarisch gebied wordt bijvoorbeeld wel duidelijk de mogelijkheid geboden om windturbines of windturbineparken toe te laten in agrarisch gebied (voor zover door hun beperkte impact de algemene realisatie van de bestemming niet in het gedrang komt). Dit geldt echter enkel voor nieuwe RUP's, waarin deze bepalingen worden opgenomen.

‘voldoende uitgeruste openbare weg’ al afgezwakt tot een verharde weg die uitgerust is met een elektriciteitsnet. In het voorliggende decreet wordt ook dit laatste weggelaten. De Minaraad dringt aan de ‘voldoende uitgeruste openbare weg’ terug in ere te herstellen en de volgende voorwaarden in te schrijven: ‘een met duurzame materialen verharde weg, voorzien van een elektriciteitsnet en een drinkwaterleiding, en riolering (voor zover voorzien in de zoneringsplannen).

2.2.5. Zonevreemde constructies

[61] Zonevreemde constructies. Een aantal bepalingen (voornamelijk de nieuwe artikelen 101-112) met betrekking tot de mogelijkheden voor zonevreemde constructies zijn herschikt en licht gewijzigd. Het valt echter zeer moeilijk op te maken (gezien de korte adviestermijn) wat nu concreet wel of niet gewijzigd is. De Minaraad vindt de herschikking bovendien nog onduidelijker dan de bestaande regeling.
De Raad vraagt de tekst nogmaals na te lezen op inconsistenties. De Raad meent bijvoorbeeld dat de tekst tegenstrijdigheden bevat met betrekking tot de mogelijkheden voor individuele woningen onder artikel 108.1 en artikel 110.1, §1. Ook vraagt de Raad een vereenvoudiging in de structuur van de tekst. Zo moet nogmaals kritisch gekeken worden naar de samenhang en de leesbaarheid van de ‘algemene bepalingen’, de regeling voor alle bestemmingsgebieden, de regeling voor bepaalde bestemmingsgebieden, vernietiging door een ‘vreemde oorzaak’, enz.
Ook wijst de Raad erop dat een bijkomende voorwaarde bij uitbreiding van een zonevreemde woning geschrapt werd. Het DRO ’99 vermeldt immers dat uitbreiden tot maximaal 1000 m^3 mogelijk is, op voorwaarde dat de uitbreiding een volumevermeerdering met 100% niet overschrijdt. Deze voorwaarde is niet overgenomen.
Algemeen gezien hebben de nieuwe bepalingen geen meerwaarde voor de Minaraad. De Raad wees er hoger al op dat deze herschikking waarschijnlijk tot bijkomende rechtspraak en rechtsonzekerheid zal leiden. De regelgeving met betrekking tot zonevreemdheid wijzigt nog maar eens en dit terwijl er juist nood was aan ‘decretale rust’.

[62] Generieke regeling voor zonevreemde constructies (artikelen 107 – 111). De Minaraad stelt vast dat de generieke bepalingen voor zonevreemde constructies ‘algemeen worden gemaakt’. Deze bepalingen staan in het DRO ’99 ingeschreven in de overgangsmaatregelen en hebben slechts betrekking op gewestplannen of plannen van aanleg. De bepalingen worden nu ‘generiek’ gemaakt en gelden bijgevolg ook ten aanzien van de bestemmingsgebieden die al geordend zijn via een RUP. De Minaraad betreurt het signaal dat hiermee wordt gegeven. De generieke bepalingen komen over als ‘verworven rechten’ en kunnen via een RUP enkel aangevuld worden, maar niet ingeperkt of strenger geregeld worden (behalve volumenormen bij herbouw). De kans om gebiedsgericht via maatwerk oplossingen te zoeken voor zonevreemde constructies wordt hierdoor sterk ingeperkt. De Raad vindt het geen goede zaak dat RUP’s niet strenger kunnen zijn dan de generieke regelgeving. De goede ruimtelijke ordening kan nochtans vereisen in bepaalde gebieden strenger te zijn dan de algemene norm. Bovendien vraagt de Raad hoe deze generieke bepalingen zich verhouden tot voorschriften in ‘BPA’s zonevreemde woningen’ die eventueel strenger zouden zijn.

[63] Sociaal-cultureel of recreatief medegebruik (artikel 103). In alle bestemmingsgebieden kunnen, naast de handelingen die gericht zijn op de

realisatie van de bestemming, ook handelingen worden vergund die gericht zijn op het sociaal-culturele of recreatieve medegebruik, voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen. Ook tijdelijke, hoogdynamische, sociaalculturele of recreatieve activiteiten (cf. Werchter-festival) kunnen een tijdelijke vergunning krijgen. De memorie van toelichting verduidelijkt dat onder beperkte impact het volgende verstaan wordt (p.45): "*De impact kan beperkt zijn (1) door het beperkte ruimtebeslag (voetpad, ruiterpad, picknicktafel enz.), door de tijdelijkheid van de ingreep (motorcross in agrarisch terrein – max. 3 x per jaar), door de afwezigheid van weerslag op het terrein (overvliegen van modelvliegtuigen; waterskiën op een zone voor waterweg, …).*" De Minaraad heeft sterke bedenkingen bij deze bepalingen. Eerst en vooral zijn meerdere 'infrastructuurvoorzieningen' bijna overal mogelijk, voor zover ze bijvoorbeeld afgestemd zijn met natuurrichtplannen, bosbeheerplannen, kaderen in het Toegankelijkheidsbesluit enz. Zowel vanuit de ruimtelijke ordening als vanuit de sectorale wetgeving zijn meerdere mechanismen voorzien die socioculturel medegebruik mogelijk kunnen maken.

Voor wat betreft de beperkte ruimtelijke impact door tijdelijkheid kunnen meerdere kanttekeningen gemaakt worden. Ook een tijdelijke impact kent immers een ruimtelijke impact die getoetst moet worden aan de ruimtelijke draagkracht. De impact kan immers in de tijd langer aanwezig blijven dan de activiteit zelf. Bij een motorcross kan bijvoorbeeld een belangrijke verdichting van de bodem ontstaan, wordt erosiegevoeligheid in de hand gewerkt, enz. Ook de afwezigheid van weerslag op het terrein kan niet steeds als 'beperkte impact' geklasseerd worden. Zo moet bij waterskiën aandacht gaan naar de overige recreatieve activiteiten (hengelen, wandelen langs de vaart, binnenscheepvaart, enz.). Ook het overvliegen van modelvliegtuigen kan wel degelijk een (ruimtelijke) impact hebben. Zo moet dit afgestemd worden met rust-, en stiltegebieden, kan het bijvoorbeeld storend zijn voor broedende akkervogels, enz.

De Minaraad wil aan de hand van de vorige voorbeelden aantonen dat men zeer voorzichtig zal moeten omgaan met het criterium 'beperkte impact'. Voor die gevallen waar zich geen problemen stellen is de bepaling in artikel 103 overbodig, aangezien zowel vanuit de ruimtelijke ordening als vanuit de sectorale wetgeving voldoende openingen worden gelaten voor recreatief medegebruik of socioculturel medegebruik. Voor de gevallen waarbij de beperkte ruimtelijke draagkracht in vraag gesteld moet worden, vindt de Minaraad de bepalingen uit artikel 103 'te kort door de bocht'. Afstemming met overige medegebruikers, afstemming met sectorale wetgeving, enz. zijn in ieder geval broodnodig. Bovendien mist de Minaraad elke differentiatie tussen ruimtelijk kwetsbaar gebied en niet-kwetsbaar gebied.

Planologisch attest voor bedrijfsdoeleinden en voor zonevreemde 'constructies'

[64] Mogelijkheden voor bedrijven uitgebreid. In de nieuwe regelgeving komen meer bedrijven in aanmerking om een planologisch attest aan te vragen. In het huidige decreet kan een planologisch attest enkel aangevraagd worden door een zonevreemd bedrijf of een bedrijf dat uitbreidingsmogelijkheden wenst, maar hierdoor zonevreemd wordt. De nieuwe regelgeving verruimt het toepassingsgebied door deze voorwaarde te schrappen. Hierdoor kunnen alle bedrijven (die aan één van de drie voorwaarden vermeld in artikel 145 ter voldoen) een planologisch attest aanvragen, onafhankelijk of ze al dan niet geconfronteerd worden met een probleem van 'zonevreemdheid'. Ook zone-eigen bedrijven die met beperkingen door bijvoorbeeld stedenbouwkundige voorschriften worden geconfronteerd, kunnen bijgevolg een planologisch attest aanvragen.

Bovendien wordt het toepassingsgebied nog een tweede keer verruimd. Het DRO '99 schrijft immers in artikel 145 quater voor dat een aanvrager het bewijs moet leveren dat de bedrijfsgebouwen niet verkrot zijn en hoofdzakelijk vergund zijn of geacht worden te zijn. Het voorontwerp voorziet echter ook de mogelijkheden voor gebouwen die slechts gedeeltelijk vergund zijn, op voorwaarde dat de aanvraag 'duidelijkheid bevat' over de verwijdering of de regularisatie van wat niet vergund is (artikel 113.5).

De Minaraad betreurt deze verruiming van het toepassingsgebied ten zeerste en wijst erop dat hierdoor de oorspronkelijke doelstelling van het planologisch attest wordt onderuit gehaald. De oorspronkelijke doelstelling was om rechtszekerheid te kunnen geven aan dringende uitbreidingsbehoeften van zonevreemde of door uitbreiding zonevreemde bedrijven, zodat deze bedrijven kunnen beslissen over investeringen in productieprocessen.[37] Het planologisch attest bestond zelfs voor het DRO '99 al en was toen louter bedoeld als informatief document dat aangaf of voor het gebied waarop het betrekking heeft, de opmaak of wijziging van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of BPA overwogen kon worden. Wel werd ook bepaald dat indien via een planologische attest besloten werd tot de opmaak van een RUP, vervroegd van de voorschriften van het bestaande plan afgeweken kan worden. [38]

[65] Bijkomende mogelijkheden voor zonevreemde constructies via planologisch attest niet wenselijk. Het planologisch attest werd in het verleden ingevoerd om tegemoet te komen aan dringende noden van bedrijven die op basis van economische motieven een snelle uitspraak vereisen. Deze dringende noden worden ingegeven door de noodzaak economische investeringen te doen of te plannen, zodat de werkgelegenheid veilig gesteld kan worden.[39]

Deze redenering gaat niet op voor andere 'zonevreemde constructies'. De Minaraad ziet geen gelijkaardige reden waarom particulieren of andere initiatiefnemers op korte termijn uitspraken moeten kunnen afdwingen voor zonevreemde constructies in ruimtelijk kwetsbare gebieden. Voor een zonevreemd huis kan immers geen dringende economische noodzaak (omwille van investeringen of werkgelegenheid) als motivering ingeroepen worden. De termijnen met verplichting tot opmaak van een RUP bij een planologisch attest voor bedrijfsdoeleinden werden ingeschreven, geïnspireerd op de noodzaak om snel in het kader van de werkgelegenheid een oplossing te kunnen bieden. Deze redenering gaat zeker niet op voor zonevreemde woningen waarbij de overheid zichzelf ertoe verbindt om binnen de 5 jaar een RUP op te stellen.

---

[37] Hubeau (ed.), Vandevyvere (ed), et al., 2004 Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw, Die Keure, (zie p. 785 e.v.).

[38] Hubeau (ed.), Vandevyvere (ed), et al., 2004 Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw, Die Keure, (zie p. 786).

[39] In 2002 luidde het nog dat een planologisch attest een antwoord moet bieden op dringende vragen met betrekking tot de korte termijn: "*Volgens de minister moet het onderscheid worden gemaakt tussen de kortetermijn-, en de langetermijnplannen van bedrijven. Een zonevreemd bedrijf dat bijvoorbeeld door de economische conjunctuur geconfronteerd wordt met een dringende noodzaak tot uitbreiding, moet de mogelijkheid krijgen om op korte termijn te weten of die nieuwe behoefte kan worden ingevuld en of er een vergunning voor kan worden bekomen. Voor de langetermijnplannen moet het volledige planningsproces worden gerespecteerd. Indien een bedrijf bijvoorbeeld beslist om verschillende vestigingen op één plaats te centraliseren en daarvoor de nodige ruimte wil creëren, ruimte die voor een gedeelte zonevreemd is, moet het volledige planningsproces doorlopen worden*'.(Vlaams Parlement, stuk 1203/4 (2001-2002). Verslag over het voorstel van decreet tot wijziging van het DRO '99.

Bovendien zijn de mogelijkheden voor zonevreemde constructies in ruimtelijk kwetsbaar gebied gekend. Een gemeente kan een BPA zonevreemde woningen of een RUP zonevreemde woningen uitwerken waarin op basis van een algemene visie de mogelijkheden voor (alle) zonevreemde constructies geschetst worden. Daarnaast staan de mogelijkheden voor (individuele) zonevreemde constructies omschreven in 'afdeling 2. Specifieke bepalingen ten aanzien van zonevreemde constructies.'

De memorie van toelichting verduidelijkt dat deze mogelijkheid noodzakelijk is, voor het geval een bevoegd planniveau 'blijft stilzitten'. De Minaraad meent echter dat er andere mogelijkheden bestaan (of moeten gezocht worden) om gemeenten aan te moedigen een algemene visie op de zonevreemde constructies uit te werken.

De Raad dringt aan om de planologische attesten voor zonevreemde constructies te schrappen uit de regelgeving. De problematiek van zonevreemde woningen moet volgens de Minaraad niet via de planologische attesten worden georganiseerd.

[66] Beroep ook op basis van 'goede ruimtelijke ordening'. De Minaraad betreurt dat de beroepsredenen ingeperkt zijn. De Raad vraagt de mogelijkheid terug op te nemen om beroep in te dienen indien het planologisch attest onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, zoals nu ook bepaald is in artikel 145ter, §2, tweede lid, van het DRO '99.

[67] Planvisie komt in het gedrang door ad-hocbeleidsuitspraken in planologische attesten. In 2004 vreesden Vandevyvere (et al.) dat de ad-hocoplossingen in het kader van de planologische attesten het globale ruimtelijke structuurplanningsproces kunnen doorkruisen. De voorwaarden uit artikel 145ter moesten dan wel een rem zetten op het ongebreidelde gebruik van de attesten, maar zelfs toen al bleef de vrees bestaan dat de voorwaarden de ongewenste massale indiening van aanvragen niet zou kunnen vermijden[40].

Door het toepassingsgebied van de planologische attesten sterk uit te breiden, vreest de Minaraad dat de planvisie (nog) sterk(er) onder druk komt te staan. Meer bedrijven kunnen zich immers beroepen op de procedure van het planologisch attest, maar ook particulieren kunnen een planologisch attest aanvragen voor zonevreemde constructies. Dit dreigt een lange termijn ruimtelijk beleid te ondermijnen, aangezien het een ad-hocbeleid in de hand werkt. De planologische attesten dwingen de overheid immers om uitspraken te doen over de mogelijkheden voor bedrijven of voor zonevreemde constructies. Bij een positief planologisch attest verbindt de overheid zich ertoe om binnen afzienbare termijn een postzegel-RUP op te maken. Dit zal extra werk met zich meebrengen voor ad-hocingrepen (zie ook verder), die niet noodzakelijk passen in de algemene planvisie van een gemeente. Ook nu nog doet zich bijvoorbeeld de situatie voor dat een planologisch attest wordt aangevraagd voor een gebied waarvoor het afbakeningsproces voor een buitengebiedregio is opgestart.

[68] Werklast gemeenten, provincies en Vlaams Gewest. Het werkingsgebied van de planologische attesten wordt sterk opengetrokken. Meerdere bedrijven komen nu in aanmerking om een planologisch attest aan te vragen en bovendien kunnen nu ook eigenaars van zonevreemde constructies een planologisch attest

---

[40] Hubeau (ed.), Vandevyvere (ed), et al., 2004 Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw, Die Keure, (zie p 787).

aanvragen. Dit veelgebruikte systeem[41] zal waarschijnlijk ook aanslaan bij private personen. De Raad is ervan overtuigd dat de nieuwe mogelijkheden voor planologische attesten en de verplichting tot opmaak van een RUP bij een positief attest, veel extra werk met zich mee zullen brengen voor gemeenten. Dit zal de planmatige uitvoering van het beleid tegenwerken; enerzijds door het ad-hockarakter (zie [67]), anderzijds omdat de tijd en energie die geïnvesteerd moet worden in de behandeling van planologische attesten, niet kan benut worden voor de uitvoering van het ruimtelijke beleid of de ruimtelijke visie. Dit kan zelfs zo ver gaan dat een gemeente verplicht wordt om een RUP op te maken voor één woning.

[69] Inhoud planologische attesten dringend uitwerken. De Minaraad stelt vast dat er geen bepalingen meer opgenomen zijn met betrekking tot de verplichte inhoud van een planologisch attest, terwijl het DRO '99 hiervoor wel een aantal bepalingen voorzag (in artikel 145ter, §1).

[70] Geen planologische attesten mogelijk voor gebieden die al via RUP behandeld zijn. De Minaraad stelt vast dat voor zonevreemde constructies geen planologisch attest kan afgeleverd worden indien er een initiële beslissing is om een RUP op te maken. De Raad vraagt om nog een stap verder te gaan, zowel voor een bedrijfsplanologisch attest als voor een planologisch attest voor zonevreemde constructies. Indien het plangebied waarvoor een planologisch attest wordt aangevraagd recent behandeld werd in een RUP, lijkt het zinloos om de bepalingen uit dit recent goedgekeurde RUP via de procedure van een planologisch attest meteen in vraag te stellen.

2.2.6. Administratieve beroepsprocedure

[71] Bijzondere administratieve procedure voor publiekrechtelijke of semi-publiekrechtelijke rechtspersonen bij vergunningen. De Minaraad stelt vast dat in art. 118 de bijzondere procedure ingeschreven wordt voor handelingen van algemeen belang of voor aanvragen ingediend door publiekrechtelijke of semi-publieke rechtspersonen. De definitie van semi-publiekrechtelijke rechtspersonen wordt niet verduidelijkt. De Minaraad vraagt waarom deze uitbreiding voor llende semi-publiekrechtelijke personen werd toegevoegd.

---

[41] In 2005 werden bijvoorbeeld 108 aanvragen van planologische attesten ingediend. (bron: http://aps.vlaanderen.be/statistiek/cijfers/ruimte/bodembestemming/RUIMBOBE003.xls)

De Beleidsbrief 2006-2007 (p. 42) meldt dat tijdens het werkjaar 2005-2006 een 170-tal aanvragen voor planologische attesten ingediend werd. Het merendeel (85%) kon op gemeentelijk niveau behandeld worden.

De Beleidsbrief 2005-2006 (p. 42 – 43) stelt: "In het afgelopen werkingsjaar (september 2004 tot augustus 2005) heb ik 30 ministeriële besluiten goedgekeurd voor sectorale plannen zonevreemde bedrijven. Voor meer dan 250 bedrijven werd een oplossing geboden voor de dringende ruimtelijke problematieken. In diezelfde periode werden 39 voorontwerpen voor sectorale plannen zonevreemde bedrijven ingediend. Hierin stellen de betrokken gemeenten voor nog eens 300 bedrijven oplossingen voor. Daarnaast zijn er sinds begin 2004 102 procedures lopende of in voorbereiding voor een planologisch attest, conform de procedure voorzien in het decreet van 19 juli 2002. Er zijn 127 planologische attesten afgeleverd door mijzelf, de provincies en de gemeenten.

2.2.7. Raad voor vergunningsbetwistingen

[72] Nut van nieuw administratief rechtscollege. Het voorontwerp van decreet richt een nieuw administratief rechtscollege op: de Raad voor vergunningsbetwistingen. Deze Raad wordt bevoegd voor de behandeling van annulatieberoepen tegen vergunningsbeslissingen genomen in laatste administratieve aanleg. De vraag of dit via een afzonderlijk administratief rechtscollege kan en moet is op zich moeilijk te beantwoorden. De Minaraad wil enkel een aantal elementen onder de aandacht brengen.
De oprichting van het nieuwe administratieve rechtscollege ontlast de Raad van State gedeeltelijk. Een onderbouwing of het noodzakelijk is de werklast bij de Raad van State voor betwistingen over stedenbouwkundige of verkavelingsvergunninge te verminderen, ontbreekt echter. Maar indien iemand het dossier nog aanhangig wenst te maken bij de Raad van State voor cassatieberoep, dan kan het dossier nadien nog steeds bij de Raad van State terechtkomen.
De Raad van State heeft nu heel wat expertise over betwistingen op het vlak van ruimtelijke ordening. De Minaraad vreest dat het een tijd kan duren eer de nieuwe administratieve rechtbank een evenwaardige expertise heeft opgebouwd.

[73] Leden van de rechtbank. Bij de gewone rechtbanken zijn er - met de oprichting van de Hoge Raad voor de Justitie - maatregelen genomen om de benoeming van rechters te objectiveren. Het voorontwerp van decreet bevat geen gelijkwaardig objectief mechanisme voor de benoeming van de leden van de Raad voor vergunningsbetwistingen. Het voorontwerp stelt wel dat de raadsleden zullen worden benoemd ‘met overeenkomstige toepassing van artikel 70, §2 en §4, van de wetten op de Raad van State’. Maar de in die bepalingen geformuleerde voorwaarden waaraan potentiële leden van de Raad moeten voldoen, laten nog veel beleidsvrijheid aan de regering.

[74] Meerdere administratieve rechtbanken. Het gebeurt wel meer dat er in een bepaald dossier niet alleen een betwisting is over de stedenbouwkundige vergunning maar ook over andere overheidsbeslissingen, zoals de milieuvergunning. De oprichting van sterk gespecialiseerde rechtbanken houdt het gevaar in dat verschillende rechtbanken bevoegd zijn voor verschillende aspecten van eenzelfde dossier en dat die aspecten niet langer in hun samenhang kunnen worden beoordeeld.
De nieuwe administratieve rechtbank zal in zijn uitspraken niet enkel rekening moeten houden met de regelgeving voor ruimtelijke ordening, maar ook met de principes van het bestuursrecht zoals de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De kans bestaat dat de Raad voor vergunningsbetwistingen daar soms een eigen invulling aan geeft. De Raad van State kan via zijn rol als administratieve cassatierechter zorgen voor de eenheid van rechtspraak. Maar dat betekent dan wel een extra procedurestap.
De oprichting van verschillende administratieve rechtbanken voor verschillende soorten overheidsbeslissingen zal het de burger moeilijker maken om te weten voor welke betwisting hij terecht moet bij welke rechtbank. De kans bestaat dat hij tegelijkertijd bij verschillende rechtbanken terecht moet.

[75] Budgettaire weerslag voor de werking van het administratieve rechtscollege ontbreekt. De werking van de Raad van State wordt door de federale overheid gefinancierd. De Raad voor vergunningsbetwistingen is echter een Vlaamse bevoegdheid. De Minaraad stelt vast dat de kosten bijgevolg door

Vlaanderen zullen gedragen worden. De Inspectie van Financiën[42] stelt vast dat de Raad voor vergunningsbetwistingen bijkomende uitgaven genereert. Bovendien vermoedt de inspectie dat de drempel om in beroep te gaan bij de (nieuwe) raad lager zal zijn dan bij de Raad van State. Ook beslissingen in het kader van de bijzondere procedure kunnen betwist worden bij de raad. De inspectie wijst erop dat geen verdere toelichting gegeven wordt over het griffierecht. Nochtans kan dit een belangrijke impact hebben op het aantal verzoeken en op het globale budgettaire plaatje.

[76] Griffierecht gestort op Grondfonds. De Minaraad stelt vast dat het griffierecht in het Grondfonds zal gestort worden. Dit lijkt op het eerste zicht een zeer arbitraire keuze. Het Grondfonds staat immers in voor de werking van de voorkooprechten, de planbaten/planschaderegeling en de regeling met betrekking tot de BWC en CIB.

2.2.8. Weekendverblijven

[77] Decretale omzetting resolutie d.d. 15 januari 2003. Het voorontwerp van decreet wenst invulling te geven aan de resolutie over weekendverblijven d.d. 15 januari 2003. Hiermee volgt men het Regeerakkoord 2004-2009 ook op: *"We zetten de resolutie over de weekendverblijven van het Vlaams parlement van 15 januari 2003 om in decretale regelgeving. Zo bieden we eindelijk rechtszekerheid. We zorgen zoveel als mogelijk voor een planologische oplossing. Wanneer dit niet mogelijk is waarborgen we een uitdovend woonrecht."*
De Minaraad wijst erop dat deze resolutie samen moet gelezen worden met een eerder goedgekeurde resolutie van het Vlaams Parlement[43]. De Raad dringt erop aan om het getrapte systeem, dat zowel in het regeerakkoord staat als in de resoluties van 2000 en 2003, duidelijker op te nemen in het decreet. Ook moet expliciet een onderscheid gemaakt worden tussen mogelijkheden in niet-kwetsbaar gebied en in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Minstens de volgende elementen moeten volgens de Raad in de decreettekst opgenomen worden:

(1) de gemeenten worden verplicht een ontwerp van zonering op te maken met voorstellen om via RUP's planologische oplossingen te bieden aan clusters van weekendverblijven die niet in RKG gelegen zijn; bewoners van illegale weekendverblijven in RKG kunnen geen planologische oplossing krijgen (behalve in de zeer specifieke gevallen onder punt 2° van de resolutie van 2003: voor bepaalde, weliswaar in aantal beperkte clusters, waar deze aansluiten bij woongebied, mits compensatie tussen harde en zachte bestemmingszones);
(2) de planologische oplossingen voor permanente bewoning in weekendverblijven vallen onder de toepassing van de ruimtebalans;
(3) bewoners van permanent bewoonde, illegale weekendverblijven waarvoor geen planologische oplossing mogelijk is en die voldoen aan de voorwaarden voor het verkrijgen van een sociale woning, moeten voorrang krijgen bij de toewijzing van sociale woningen;
(4) in laatste instantie wordt een uitdovend woonrecht toegekend in niet ruimtelijk kwetsbaar gebied.

---

[42] Inspectie van Financiën, nota d.d. 19/03/2008, p 4

[43] Vlaams Parlement, stuk 256/3 (1999-2000). Resolutie betreffende de problematiek van de weekendverblijven. Aangenomen in de plenaire vergadering van 10.05.2000.

[78] Spildatum voor permanente bewoning. Om een uitdovend woonrecht te verkrijgen, moeten eigenaars (onder andere) aantonen dat de begunstigden het weekendverblijf als permanente hoofdverblijfplaats hebben betrokken vóór 18 januari 2008. Deze datum wordt in de memorie van toelichting onderbouwd door te stellen dat het afsprakenkader op 18 januari 2008 gecommuniceerd werd en dat bijgevolg vanaf die datum een bepaalde verwachting gecreëerd werd. De Minaraad vindt deze datum slecht gekozen. De communicatie over een afsprakenkader op hoofdlijnen over een decreettekst kan moeilijk als juridische ijkpunt gebruikt worden. De goedkeuring van een document of tijdstip waarop nieuwe regelgeving van kracht wordt, kan wel als formeel referentiepunt gehanteerd worden. De Raad pleit ervoor om de datum van 1 juli 1999 als spildatum te hanteren. In de resolutie van het Vlaams Parlement van 10 mei 2000 wordt 1 juli 1999 als grens gesteld om aan te tonen dat een weekendverblijf permanent bewoond is.

[79] Definitie 'begunstigde'. De Minaraad stelt vast dat de memorie van toelichting veel duidelijker aangeeft wie een begunstigde kan zijn. De Minaraad vraagt ook decretaal te expliciteren dat het uitdovend woonrecht persoonsgebonden en niet-overdraagbaar is.

2.2.9. Stedenbouwkundige voorschriften in andere beleidsvelden

[80] Bepalingen (Hoofdstuk IVbis) ter vervanging van DRO '96. De memorie van toelichting verduidelijkt dat artikel 145quinquies, §1 en §2, ingevoegd wordt ter vervanging van de bepalingen die momenteel in het Coördinatiedecreet van '96 vermeld zijn onder artikel 43, §6 – 11. De Minaraad betreurt dat de nieuwe artikelen de motiveringsplicht niet overgenomen hebben die wel vermeld wordt in artikel 43, §6.

[81] Verweven waar kan, scheiden waar moet. Volgens §2 van artikel 145quinquies, kan bij milieuvergunningsaanvragen afgeweken worden van de bepalingen van het gewestplan ten bate van inrichtingen waarvan de exploitatie geheel of ten dele niet overeenstemt met de bestemmingsvoorschriften van dit gewestplan. Artikel 145quinquies wijst hierbij terecht op de voorwaarde dat 'de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemming in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort'.[44] De Minaraad staat positief tegenover het voorstel tot 'herlocalisatie', waaraan een termijn van 5 jaar verbonden wordt. Deze bepalingen zijn terecht. Maar de Minaraad stelt vast dat (nog steeds) een herlocalisatiebeleid ontbreekt. Ook ontbreekt nog een lijst met categorieën en bestemmingen waar deze artikelen niet van toepassing kunnen zijn. De Raad onderstreept dat ook hier een duidelijk onderscheid gemaakt moet worden tussen niet-kwetsbaar en ruimtelijk kwetsbaar gebied.

---

[44] Zie ook Minaraad, SERV, gezamenlijk advies over Vlarem-wijzigingsbesluit 2008 Actualiseringstrein', 6 maart 2008. (meer specifiek p. 21).

2.3. Handhaving

2.3.1. Handhavingsplan

[82] Planmatige handhaving. Het handhavingsplan zal beleidsregels vastleggen over de bevoegdheidsverdeling op het vlak van handhaving, maar ook spelregels voor de uitoefening. Ook kan het handhavingsplan de 'marginale toetsingsbevoegdheid voor de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid' in beleidsregels specifiëren en aanbevelingen formuleren over de bekostiging van het lokale handhavingsbeleid. Met dit laatste wordt volgens de memorie van toelichting bedoeld dat een kader kan geboden worden hoe gemeenten inkomsten kunnen genereren en aanwenden ten bate van het lokale handhavingsbeleid.
Dit handhavingsplan werd onder andere ingegeven door de noodzaak de bevoegdheids- en werkverdeling tussen het gewestelijke en lokale niveau op het vlak van handhaving te verduidelijken en te verbeteren[45]. De Minaraad staat volledig achter een planmatige handhaving. Het plan lijkt aan te sturen op een algemene beleidsvisie. De Raad vult aan dat het handhavingsplan duidelijke prioriteiten zou kunnen stellen in het programma, gebaseerd op een onderbouwde (risico)analyse.

[83] Meerdere gelijkwaardige partners betrekken bij ontwerp van handhavingsplan. Het ontwerp van handhavingsplan wordt opgesteld door de gewestelijke administratie bevoegd voor handhaving en afgetoetst met de Hoge Raad voor Handhavingsbeleid, de SARO en de VVSG. Vervolgens wordt het vastgesteld door de Vlaamse Regering. Het is positief dat enkele relevante actoren zullen worden geraadpleegd bij het opstellen van het plan. De Raad vraagt echter de lokale overheden en alle andere betrokken partijen (parket, politie, aanverwante inspectiediensten van de Vlaamse overheid) als gelijkwaardige partner te betrekken bij de totstandkoming van het plan, in het bijzonder indien dit plan uitspraken doet over het lokale handhavingsbeleid. De Minaraad stelt vast dat het Milieuhandhavingsdecreet wel de raadpleging voorziet van andere belangrijke actoren.

[84] Afstemming met milieuhandhaving. De overheid moet zorgen voor afstemming tussen de planmatige handhaving voor het beleidsdomein Leefmilieu en Natuur (zie de titel handhaving van het decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid, DABM) en de hier bedoelde planmatige handhaving voor ruimtelijke ordening. De twee beleidsmateries zijn immers nauw verwant.

[85] Handhavingsplan als kader. De Raad betreurt dat voorliggende tekst al nieuwe spelregels met betrekking tot handhaving en bevoegdheidsverdeling invoert. Dit ondergraaft de logica met betrekking tot het handhavingsplan. Het voorontwerpdecreet voert immers het verplichte advies in van de Hoge Raad voor een sherstelvordering of ambtshalve uitvoering van herstelmaatregelen, maar ook het principe van de marginale toets en de uitbreiding van de minnelijke schikking worden ingevoerd (zie [88] en [90] –[91]). De Raad verwachtte echter dat nieuwe spelregels ingevoerd zouden worden, na een evaluatie van het huidige beleid. Deze evaluatie moet volgens de Raad aan de basis liggen van de opmaak van een

---

[45] Zie memorie van toelichting, p. 75.

visie in het handhavingsplan (zie verder [86]). Het voorontwerp loopt met andere woorden al vooruit op de evaluatie.

[86] Handhavingsplan moet constante zijn en mag niet gekoppeld worden aan regeringscyclus. Voorgesteld wordt om een handhavingsplan op te stellen dat telkens 6 maanden na het aantreden van een nieuwe regering vastgesteld moet worden. De Minaraad betreurt dat het handhavingsplan gekoppeld is aan de regeringscyclus. Het handhavingsplan dient, volgens de Raad, als sluitstuk voor het ruimtelijkeordeningsbeleid, dat een constante over een regeringswisseling heen zou moeten zijn. Handhaving moet immers zorgen voor de correcte naleving van de vastgestelde regels. Indien het handhavingsbeleid gewijzigd moet worden, dan moet dit gebeuren op basis van een evaluatie aan de hand van kwalitatieve informatie. De Minaraad vraagt informatieverzameling en verslaggeving met betrekking tot de uitgevoerde handhavingsacties. Het voorontwerp voorziet slechts een jaarlijks verslagboek van de Hoge Raad voor Handhavingsbeleid, waarin een synthese wordt gemaakt van de overwegingen in de advies- en beslissingspraktijk. Dit staat in tegenstelling tot de titel handhaving van het DABM die bepaalt dat jaarlijks een milieuhandhavingsrapport wordt opgesteld. Het is voor de Minaraad van belang dat ook de lokale besturen rapporteren over hun acties en ervaringen betreffende handhaving. Er kan eventueel over gedacht worden om het verslagboek (artikel 148quinquies, 9) van de Hoge Raad uit te breiden met een overzicht van alle getroffen maatregelen.

2.3.2. Hoge Raad voor Handhavingsbeleid

[87] Verplicht of bindend advies. De Minaraad stelt vast dat de Hoge Raad voor Handhavingsbeleid in een aantal gevallen bindend advies moet geven. Dit is een uitzondering. Meestal wordt verplicht om advies gevraagd, maar is het advies niet-bindend. In het voorontwerp wordt bijvoorbeeld het bindende karakter van de sectorale adviezen afgeschaft (evenals het advies ‘Onroerend Erfgoed), terwijl voor de Hoge Raad voor Handhavingsbeleid juist wel een bindend advies wordt ingevoerd. Dit lijkt in te gaan tegen de algemene beleidslijn van het voorontwerp.

[88] Marginale toets zet in op snelheid. De Minaraad staat positief tegenover de ‘marginale toets’. Deze marginale toets zet immers in op een snelle afhandeling van de eenvoudige zaken. Maar de toets wordt wel slechts door één persoon gedaan, namelijk de voorzitter. Dossiers die aan de hand van de marginale toets worden afgehandeld en die niet door de plenaire vergadering moeten beoordeeld worden, zijn ‘eenvoudige dossiers’. De inhoud of de toetsingscriteria voor de marginale toets zullen echter nog moeten verfijnd worden in het handhavingsplan (zie artikel 147bis, §1). De Minaraad wijst erop dat hij op dit ogenblik geen zicht heeft op wat onder een ‘marginale toets’ kan vallen, of met andere woorden waar de grens getrokken zal worden tussen ‘marginaal’ en ‘belangrijke adviesvraag die door de plenaire wordt behandeld’. De Raad wijst erop dat eerst en vooral het kader, namelijk het handhavingsplan, opgesteld diende te worden, vooraleer de beslissing genomen kon worden om met een ‘marginale toets te werken’ (zie ook [85]).

[89] Bedenkingen bij meerdere taken van Hoge Raad voor Handhavingsbeleid. De Minaraad stelt vast dat de Hoge Raad voor Handhavingsbeleid een zeer uitgebreid takenpakket heeft: verplicht advies over de uitvoering van de herstelvordering of ambtshalve uitvoering van een herstelmaatregel, bemiddeling

bij minnelijke schikking, advies betreffende enkele betekeningen van vonnissen en arresten, advies over dwangsommen. Een aantal van deze takenpakketten komt gevaarlijk dicht op het terrein van de rechterlijke macht of rechterlijke uitspraken. De Minaraad heeft daarom ernstige bedenkingen bij de (uitgebreide bevoegdheden van de) Hoge Raad voor Handhavingsbeleid.
Tot slot stelt de Minaraad vast dat de Hoge Raad voor Handhavingsbeleid door het verplichte advies voor herstelvordering of de ambtshalve uitvoering de bal terugkaatst naar de gemeenten. De Hoge Raad voor Handhavingsbeleid vormt bijgevolg een bijkomende procedurestap en extra schakel bij de gemeentelijke uitvoering van de handhaving. Nochtans zou het volgens de memorie van toelichting de bedoeling zijn dat handhaving, meer dan in het verleden, een opdracht is of wordt van de lokale overheden[46].

2.3.3. Minnelijke schikking

[90] Minnelijke schikking verruimd (artikel 158). Het systeem van minnelijke schikking is op zich een goed instrument. Dit zal immers de administratieve afhandeling van overtredingen vergemakkelijken. De Minaraad kan zich vinden in deze vorm, maar enkel en alleen als het om kleine misdrijven of inbreuken gaat die via een minnelijke schikking worden geregeld (zoals een foutgeplaatst dakvenster enz.).
De Minaraad stelt vast dat de bepalingen van de minnelijke schikking verruimd worden in het voorontwerp. Tot nu toe kon een minnelijke schikking niet gehanteerd worden indien zich een inbreuk op RUP's, plannen van aanleg of verordeningen of verkavelingvoorschriften voordeed. Het nieuwe artikel perkt dit (o.a.) in tot 'in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften'. Misdrijven in strijd met verordeningen en misdrijven in strijd met verkavelingsvoorschriften worden bijgevolg weggelaten en kunnen nu wel via een minnelijke schikking geregeld worden.
De Raad stelt voor om ook het niet voldoen aan de opgelegde lasten van een vergunning op te nemen als reden om niet via een minnelijke schikking te werken (artikel 95.1, §1). Zulke lasten kunnen bijvoorbeeld slaan op het verwezenlijken van de groene ruimten.

[91] Termijnbepalingen ontbreken. De Minaraad stelt vast dat de termijnbepalingen ontbreken in §3. De procureur des konings moet eerst een schriftelijk akkoord geven vooraleer een stedenbouwkundige inspecteur kan instemmen met een minnelijke schikking. Hier ontbreekt een termijn. Het gevaar bestaat dat de instemming van de procureur redelijk lang op zich laat wachten.

2.4. Diverse bepalingen

[92] Projectvergadering. De Minaraad staat positief tegenover een projectvergadering in vroege fase. Deze projectvergaderingen gebeuren nu al en er wordt overleg gepleegd met steden en gemeenten. Het lijkt echter een vorm van 'overregulering' om steden en gemeenten te verplichten in te gaan op een

---

[46] Zie memorie van toelichting, p. 75. Hierbij wordt verwezen naar een toelichting van minister Van Mechelen in het Vlaams Parlement (Antwoord op vraag om uitleg van mevr. M. Hostekint, commissieverslag C135-LEE 18 d.d. 15 maart 2007).

verzoek om deze projectvergaderingen te houden. Er kunnen zich immers situaties voordoen waarbij een projectvergadering op het gevraagde moment geen zin heeft. De Minaraad stelt voor om het ‘bindende karakter’ te schrappen uit de regeling.

3. Voorontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid

Het is de Raad onmogelijk alle bepalingen uit het Grond- en Pandendecreet binnen de gevraagde adviestermijn te analyseren en te beoordelen. Hierna wil de Raad dan ook enkel in gaan op enkele belangrijke aandachtspunten, die voornamelijk vanuit de invalshoek voor de Minaraad belangrijk zijn.

3.1. Algemene opmerkingen grond- en pandenbeleid

[93] Grond- en pandenbeleid in het RSV. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) stelt dat een effectief grond- en pandenbeleid een noodzakelijke en essentiële voorwaarde is voor het effectief functioneren van het ruimtelijke beleid en aldus voor het operationeel maken van de ruimtelijke opties voor het stedelijk gebied en het buitengebied.[47] Ook is grond- en pandenbeleid noodzakelijk om sociale en functionele verdringing te voorkomen. Het is volgens het RSV essentieel dat een grond- en pandenbeleid gericht is op de realisatie van de gewenste ruimtelijke structuur en bestemmingen voor diverse ruimtebehoevende maatschappelijke activiteiten. Hiertoe dient men het grond- en pandenbeleid te onderbouwen met innovatieve en doeltreffende instrumenten. Het RSV stelt verder dat het grondbeleid moet vertrekken vanuit een visie en strategische doelstellingen moet formuleren, die zowel algemeen als gebiedsgericht (bv. voor probleemgebieden) kunnen zijn en aan de strategische doelstellingen beleidseffecten verbinden. Het RSV vraagt ook financiële stimuli voor stedelijke gebieden.

[94] Decretale invulling van grond- en pandenbeleid. Het RSV stelde in de bindende bepalingen vast dat het Vlaamse Gewest maatregelen neemt om het grond- en pandenbeleid verder decretaal uit te bouwen. Het voorliggende grond- en pandenbeleid komt hieraan tegemoet. Het voorontwerp start met de definiëring van het begrip, de doelstellingen en de missie. In artikel 2.1.2 mist de Minaraad echter de link naar de realisatie van het RSV. Nochtans verwijst de memorie van toelichting wel naar de bepalingen uit het RSV.
Bovendien wordt het decreet Grond- en Pandenbeleid wel degelijk gezien als een aanvulling op het DRO '99. Ook de memorie van toelichting verwijst bij de 'retroacta' naar het DRO '99. Het DRO '99 gaat ervan uit dat het grond- en pandenbeleid een essentiële voorwaarde is om het ruimtelijke beleid effectief te laten functioneren. De memorie van toelichting start goed door het volgende te stellen:

> "*De beleidsmatige uitdaging bij "rood" (woongebied) ligt vooral in het verhogen van de kwaliteit van wonen en werken, het vergroten van de zeggenschap van burgers en de stedelijke herstructureringsopgave. Deze uitdaging wordt in de ontwerptekst verder vormgegeven middels o.a. positieve (subsidiëringen, belastingverminderingen) en negatieve (heffingen) stimuli voor hergebruik en herbestemming van verlaten, verouderde, in onbruik geraakte of ondergebruikte panden en terreinen.*
> *Bij de realisatie van "groene" en "gele" doelen (m.n. landelijk gebied) gaat het*

[47] RSV, p. 520 en volgende.

vooral om de realisatie van groene bestemmingen, een duurzame landbouw, functiemenging tussen natuur, recreatie en landbouw, en de realisatie van ruimte voor waterberging."

[95] Voorstel van decreet Grond- en Pandenbeleid sterk gericht op sociaal woonbeleid en bestemmingswijzigingscompensatie. De Minaraad moet echter vaststellen dat het zwaartepunt in het decreet sterk ligt op het sociale woonbeleid en kapitaalschadevergoedingen. De boeken zijn gericht op 'activering van gronden en panden, maatregelen betreffende betaalbaar wonen en kapitaalschade ten gevolge van het grondbeleid'. Hoewel met dit decreet Grond- en Pandenbeleid tegemoet wordt gekomen aan een dringende nood op het vlak van sociaal wonen, mist de Minaraad toch nog een aantal andere 'boeken' en vindt hij het decreet te 'eng' ingevuld (zie verder onder [96]).

[96] Aanbouwdecreet dringend verder aanvullen met overige 'boeken' – ook voor realisatie natuur. Het ontwerpdecreet werd opgesteld als een 'aanbouwdecreet'. Het werkt aan de hand van boeken. Zoals hoger aangegeven zet het voorliggende grond- en pandenbeleid sterk in op het sociaal woonbeleid, een dringende nood. De Minaraad vraagt echter ook snel werk te maken van de overige boeken, zoals bijvoorbeeld boeken in functie van de realisatie van de groene bestemmingen, de realisatie van overstromingsgebieden, bedrijventerreinen, integrale projecten, enz. In het ontwerp gaat bovendien weinig aandacht uit naar stimuli voor stedelijke gebieden. Dit kan nochtans een essentieel onderdeel vormen van een evenwichtig uitgebouwd ruimtelijk beleid dat de metafoor 'Vlaanderen open en stedelijk' ten volle ondersteunt[48]. De financiële stimuli kunnen de lasten en lusten van stedelijkheid eerlijker verdelen en de gedeconcentreerde bundeling, waar het RSV op aanstuurt, ondersteunen.

3.2. Grondbeleidsplannen

[97] Grondbeleidsplan reeds lang aangekondigd. Het DRO '99 schreef voor dat de Vlaamse Regering twee jaar na de inwerkingtreding van het decreet een grondbeleidsplan zou vaststellen.[49] Op 1 oktober 2001 zou dus volgens deze bepaling een (Vlaams) grondbeleidsplan goedgekeurd moeten zijn. Indien het RSV herzien wordt, moet ook het grondbeleidsplan binnen de twee jaar herzien worden. Dit grondbeleidsplan zou volgens het DRO '99 de volgende onderdelen omvatten:

1. Beschrijving, analyse en evaluatie van het gevoerde grondbeleid.
2. Krachtlijnen voor het te voeren grondbeleid op korte en middellange termijn, afgewogen tegen een visie op lange termijn.
3. Maatregelen middelen en termijnen en prioriteiten om de doelstellingen van het grondbeleidsplan te bereiken.
4. De regelgeving die betrekking heeft op het grondbeleid, die door dit grondbeleid ondersteund kan worden of die op het grondbeleid van invloed kan zijn.

---

[48] Zie Witboek.

[49] De inwerkingtreding van het DRO is vastgelegd op 1.10.1999.

In meerdere beleidsbrieven las de Minaraad dat gewerkt werd aan een grondbeleidsplan. De Beleidsbrief 2005-2006 sprak over het finaliseren van het 'grondbeleidsplan'[50]. In de Beleidsbrief 2006-2007 luidde het bij de beleidsinitiatieven 2006-2007[51]: "*Op basis van de uitwerking van het hierboven besproken eerste actieplan zal het grondbeleidsplan verder uitgewerkt worden. Ik zal decretale initiatieven voorbereiden. Een aantal maanden later zal ik een tweede actieprogramma aan de Vlaamse Regering voorleggen. Dit plan bevat initiatieven die wel impact op de begroting en op de organisatie van de overheid hebben en die grondig voorbereidend legistiek werk vereisen.*"
De Minaraad moet vaststellen dat er al geruime tijd voldoende decretale kapstokken zijn om een Vlaams grondbeleidsplan uit te werken (o.a. in het DRO 1999). Het feit dat er nog steeds geen Vlaams grondbeleidsplan is, kan bijgevolg niet verantwoord worden door een gebrek aan decretale onderbouwing. Ook kan de redenering niet omgedraaid worden door te stellen dat eerst het Grond- en Pandendecreet van kracht moet worden, vooraleer een Grondbeleidsplan Vlaanderen opgesteld kan worden, aangezien er nu al voldoende kapstokken aanwezig zijn om dit plan op te stellen (zie ook [98]).

[98] Grondbeleidsplan wordt opnieuw aangekondigd (in 2009 en in 2012 definitief). Het voorliggende voorontwerpdecreet stelt ditzelfde (Vlaamse) grondbeleidsplan in het vooruitzicht. De ruimtelijk relevante elementen van het Vlaamse grondbeleidsplan zullen geïntegreerd worden in het richtinggevend of bindend gedeelte van het RSV. Volgens de memorie van toelichting is het Vlaamse grond- en pandenbeleid een strategische nota op hoofdlijnen. Het plan bevat geen uitspraken over concrete situaties waarin het grond- en pandenbeleid een rol speelt; dit zou de verantwoordelijkheid zijn van lokale overheden. Volgens de memorie van toelichting kan de nota instrumenteel genoemd worden. Het voorliggende decreet kondigt aan dat in 2009 een voorlopig grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen vastgesteld wordt met een tijdshorizon van 3 jaar. In 2012 wordt dan een definitief grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen vastgesteld.
De Minaraad wijst er op dat dit belangrijke instrument voor de ruimtelijke ordening telkens in de tijd achteruit geschoven werd. De (decretale) onderbouwing om een grondbeleidsplan op te stellen is er al bijna 10 jaar (zei DRO '99). Bovendien werd blijkbaar in de tussentijd gewerkt aan een grondbeleidsplan (zie [97]). Maar de Raad moet vaststellen dat tot op heden het grondbeleidsplan (of een voorontwerp hiervan) nog steeds niet bestaat. Bovendien heeft de Raad er sterke twijfels bij of de nieuwe deadline (2009) wel gehaald zal worden. De Raad dringt daarom nogmaals aan om zo snel mogelijk werk te maken van een Vlaams grondbeleidsplan.

[99] Planningshiërarchie kan voor vertraging zorgen. Het decreet Grond- en Pandenbeleid schrijft de mogelijkheid voor om ook op gemeentelijk en provinciaal niveau een grondbeleidsplan op te stellen met betrekking tot de aspecten van het grond- en pandenbeleid voor de lokale (m.n. gemeentelijke en provinciale) besturen. Het voorontwerpdecreet schrijft bijgevolg een planningshiërarchie voor. Dit kan met zich meebrengen dat, gelijkaardig aan de structuurplanning, een inloopperiode voorzien moet worden. Gemeenten en provincies zullen geneigd zijn

---

[50] Beleidsbrief RO 2005-2006, p. 17.

[51] Beleidsbrief RO 2006-2007, p. 38.

te wachten met het opstellen van de lokale grond- en pandenbeleidsplannen tot er een Vlaams grond- en pandenbeleidsplan is.

[100] Koppeling aan structuurplannen. Niet alleen wordt een gelijkaardige planningshiërarchie voorzien zoals bij de structuurplanning, maar ook wordt een effectieve koppeling met de structuurplannen opgenomen. Dit toont volgens de Raad wel degelijk aan dat het volgens de decreetgever de bedoeling is om het grond- en pandenbeleid ten dienste te stellen van de uitvoering van de structuurplannen, ook in functie van de realisatie van de groene bestemmingen, de realisatie van overstromingsgebieden, bedrijventerreinen, integrale projecten, enz. (zie hoger in [93], [94]).

[101] Verschillende procedureregels voor geïntegreerde of voor eigenstandige (lokale) grond- en pandenbeleidsplannen. Provincie- en gemeenteraden kunnen kiezen tussen de opmaak van een grond- en pandenbeleidsplan als een zelfstandig document of geïntegreerd in de structuurplannen. Beide procedures hebben voor- en nadelen. In ieder geval moet het grond- en pandenbeleid tot tweemaal toe 'afgestemd worden': (1) met het hogere grond- en pandenbeleidsplan en (2) met de structuurplanning (op lokaal niveau).

Indien het beleidsdocument geïntegreerd wordt in de structuurplanning, dan ondergaat het gelijktijdig hiermee een openbaar onderzoek en verloopt de afstemming met het structuurplan uiteraard in één adem. Nadelig kan wel zijn dat hier slechts beperktere aandacht gaat naar het grond- en pandenbeleidsplan en dat het niet als een geheel erkenbaar is.

Bij de opmaak van een zelfstandig document moet dit enkel voor advies voorgelegd worden aan de gecoro of procoro en de gemeentelijke of provinciale milieuraad. Bij een afzonderlijk document hoeft geen openbaar onderzoek georganiseerd te worden. De ruimtelijk relevante conclusies moeten echter wel overgenomen worden in de respectievelijke structuurplannen en zullen dan (na goedkeuring van het document) toch aan een openbaar onderzoek onderworpen moeten worden. Pas bij de opname in het structuurplan kan de afstemming met het structuurplan zelf of met het grond- en pandenbeleidsplan op hoger niveau gecontroleerd worden.

De Raad vraagt, onafhankelijk van het gekozen systeem en zonder een voorkeur uit te spreken voor het ene of het andere systeem, om na te denken hoe de afstemming met het hogere grond- en pandenbeleid moet georganiseerd worden en hoe de afstemming met het ruimtelijk structuurplan kan/moet verlopen.

[102] Inventaris leegstaande gebouwen. De Raad wijst erop dat zich een aantal gevallen kunnen voordoen waarin de voorziene periode te kort is (bv. bij een overlijden, bij opname in een verzorgingstehuis, bij sommige verbouwingen kan de periode van 1 jaar gemakkelijk overschreden worden). De Raad vraagt deze bepaling vanuit dit opzicht nogmaals te bekijken en een betere omkadering van de opsporing te zoeken. Zo zou een koppeling aan de domicilie bijvoorbeeld nuttig zijn

[103] Monitoringsysteem met kruispuntdatabank. De Minaraad staat positief tegenover een koppeling tussen meerdere databanken, zoals aangegeven in artikel 2.2.14. De Raad wijst wel op mogelijke problemen om de databanken te kunnen koppelen, aangezien de terminologie verschillend kan zijn in de databanken. De Raad meent dat (beide) voorontwerpen nogmaals gescreend moeten worden op hun consistentie in terminologie met de relevante (sectorale)

wetgevingen.

3.3. Activering van gronden en panden (boek 3) en maatregelen betaalbaar wonen (boek 4)

[104] Eenvoud van de regelgeving. Het voorontwerp vat een aantal bestaande instrumenten samen en wijzigt de naam of meerdere inhoudelijke bepalingen (bv. bouwpotentieelregister in plaats van inventaris van de onbebouwde percelen). Ook hier kan de vraag gesteld worden wat de meerwaarde is van een aantal bijkomende bepalingen en of het decreet de zaken niet nodeloos complex maakt. (bv. bindend sociaal objectief, sociale deelobjectieven, verordening sociaal wonen, verordening bescheiden wonen, realiseringsovereenkomst, …).

[105] Stimulerend en ontradend. De decreettekst brengt meerdere (al dan niet) bestaande instrumenten samen. De Minaraad waardeert dat zowel stimulerende als ontradende instrumenten ingezet worden. Boek 3 en boek 4 geven een lijst van een aantal bestaande instrumenten en voegen er nieuwe aan toe. De Minaraad mist echter nog een (aanzet tot) algemene visie die verder gaat dan het opsommen van instrumenten. Enkele elementen zijn immers nog niet of onvoldoende uitgewerkt, zoals instrumenten voor de gewenste openruimtestructuur, stimulering in stedelijke gebieden of een visie op (leegstaande) landbouwgebouwen die uit functie genomen zijn.

[106] Aantal sectorale bepalingen. De Minaraad stelt vast dat een groot aantal bepalingen uit het Grond- en Pandendecreet eerder sectoraal zijn. In ieder gevalmoet erover gewaakt worden dat steeds de (gebiedsgerichte) afstemming met de ruimtelijke ordening gebeurt, vooraleer een sectorale norm linea recta doorgetrokken wordt (zie ook opmerkingen i.v.m. WUG). De sectorale insteek moet telkens ruimtelijk vertaald (en afgewogen) worden; dit neemt niet weg dat sectorale bepalingen wel degelijk kunnen doorwerken in de ruimtelijke ordening.

3.3.1. Activeringsprojecten

[107] Inzetten op grootschalige projecten met middelen uit Grondfonds. De activeringsprojecten worden gesubsidieerd uit het Grondfonds. De Raad is sterk voorstander om via grotere strategische projecten de leefomgeving op te krikken. Wel wil de Raad nogmaals zijn bezorgdheid uiten over de complexiteit van dit fonds. Ook heeft de Raad geen zicht op de middelen die in dit fonds voorhanden zullen zijn en kan de Raad op dit moment niet beoordelen over welke bedragen het zal gaan (zie ook [14]). De Inspectie van Financiën wijst er eveneens op dat de opbrengsten van de planbatenheffing, die het Grondfonds spijzen, moeilijk ingeschat kunnen worden.

[108] Inhoud en omvang van activeringsprojecten nog onduidelijk. Activeringsprojecten zijn complexe, grootschalige ruimtelijke projecten. De definitie van een activeringsproject (artikel 3.1.1) is met deze bepaling niet scherp gesteld. De Minaraad stelt vast dat nog een groot aantal bepalingen door de Vlaamse Regering ingevuld moet worden, zoals: al dan niet op grond van een oproepsysteem, eventueel meer specifieke projectkenmerken in functie van doelstellingen van het project, bepalingen over wat de subsidiabele kosten en de procentuele grootte van de ondersteuning kunnen zijn, enz. De Inspectie van

Financiën stelt vast de Vlaamse Regering over een grote discretionaire bevoegdheid beschikt aangezien de bepalingen nog zeer vaag zijn en er bijvoorbeeld ook met subsidie-enveloppen gewerkt wordt.[52]
De memorie van toelichting verduidelijkt dat activeringsprojecten stadsrenovatieprojecten kunnen zijn of ontwikkelingsprojecten voor woongebieden, aanleg van publieke ruimte, transformatie van 'landelijke gebieden naar nieuwe hedendaagse gebruiken' enz. Meerdere van deze voorbeelden kunnen vanuit de overheid al gestimuleerd worden, door renovatieprojecten, landinrichtingsprojecten enz. De Minaraad vraagt afstemming te zoeken met alle bestaande mogelijkheden aan steunmaatregelen.
De Raad is echter in ieder geval voorstander van bijkomende mogelijkheden voor activeringsprojecten die stadskankers wegwerken, de leefbaarheid in de stad verbeteren, bijkomende groenvoorzieningen in de stad creëren enz. Daarnaast vraagt de Raad ook (snel) aandacht voor 'activeringsprojecten' in de open ruimte.[53] Ook hier kunnen deze immers ingezet worden De Raad denkt hierbij aan stadsbossen, landinrichtingsprojecten enz.
De Raad vraagt ook deze activeringsprojecten indien nodig in te passen in een globale ruimtelijke visie. De Raad betreurt hierover geen bepalingen terug te vinden in het voorontwerp.

3.3.2. Activeringsheffing

[109] Verplichting tot activeringsheffing in een aantal specifieke gevallen. De Minaraad staat zeer positief tegenover een verplichte activeringsheffing indien zich een structureel onderaanbod voordoet (artikel 3.2.16, §2). De Raad merkt immers op dat er nog steeds een groot aanbod aan 'slapende gronden' bestaat. De voorwaarden tot vrijstelling zoals opgenomen in het voorontwerp garanderen dat de activeringsheffing niet 'asociaal' overkomt. (bouwgronden voor kinderen worden in eerste instantie niet geviseerd). Door aan te sturen om deze slapende bouwgronden op de markt te brengen, verhindert men dat tot nu toe 'ongeschonden' open ruimte verder aangetast zal worden. De verplichte activeringsheffing is volgens de Raad een grote stap vooruit. Bij de concrete uitwerking heeft de Minaraad echter enkele bedenkingen (zie verder [110]-[111]).

[110] Geen structureel onderaanbod op basis van metingen gedurende 1 jaar. Gemeenten moeten elke drie jaar beslissen of ze een activeringsheffing wensen in te voeren. Gemeenten zijn eveneens verplicht om op regelmatige tijdstippen (zesmaandelijks) de spanning tussen woningbehoefte en bouwpotentieel na te gaan. Indien gedurende 1 jaar (m.a.w. drie meetdata) de behoefte de spanning overstijgt, wordt de gemeente verplicht dergelijke heffing in te voeren.
De Raad vraagt zich af of deze maatregel de goede ruimtelijke ordening ten goede zal komen. Door deze maatregel wordt immers niet sturend gewerkt ten aanzien van de migratiestromen, maar komt men tegemoet aan een vraag die gedurende 1 jaar ontstaat. Van een structureel onderaanbod kan na één jaar tijd moeilijk sprake zijn. De Raad is veeleer voorstander van een degelijke woningbehoeftestudie die de woningbehoefte analyseert over een langere periode.

---

[52] Zie nota IF, d.d. 20.03.2008, p. 3.

[53] De memorie van toelichting voorziet dit pas vanaf 2016.

Indien de woningbehoefte een structureel onderaanbod gedurende meerdere opeenvolgende jaren aantoont, dan lijkt het meer aangewezen een activeringsheffing in te voeren dan wanneer zich tijdens 1 jaar een onderaanbod voordoet.

[111] Leegstandsheffing. De Minaraad vraagt telkens de verantwoordelijke voor een leegstand te belasten met de leegstandsheffing. Indien bijvoorbeeld een gebouw verpacht is voor x aantal jaar terwijl het gebouw leegstaat, dan lijkt het logisch de leegstandsheffing te verhalen op de pachter of de huurder, indien deze verantwoordelijk is voor de leegstand.

3.4. Kapitaalschade ten gevolge van het grondbeleid

[112] Twee nieuwe vormen van kapitaalschade. Boek 5 van het voorontwerp van het decreet Grond- en Pandenbeleid behandelt de kapitaalschade ten gevolge van aspecten van het grondbeleid. Onder titel 2 en titel 3 worden twee nieuwe vormen van financiële compensatie ingevoerd:

- de bestemmingswijzigingscompensatie (verder BWC) is een compensatie voor de kapitaalschade ten gevolge van de bestemmingswijziging van 'landbouw' naar 'bos, natuur of overig groen'.
- de compensatie ten gevolge van bestemmingsvoorschriften (verder CIB) is een compensatie voor de kapitaalschade ten gevolge van het realiseren van een overdruk op de bestemming 'landbouw'. Volgens het voorontwerp van decreet gaat het over een overdruk die meer beperkingen inzake de economische aanwending van de grond oplegt dan in het algemeen belang of ter vrijwaring van de basismilieukwaliteit geduld moet worden.

[113] BWC en CIB horen niet thuis in grond- en pandenbeleid. De Minaraad benadrukt dat beide vormen van compensatie niet thuis horen in het voorontwerp van Grond- en Pandendecreet. De Minaraad heeft bovendien ernstige bedenkingen bij de zeer complexe uitwerking van de BWC en de CIB. De Raad betwijfelt ten zeerste of deze systemen werkbaar zijn. Bovendien stelt de Raad vast dat het kostenplaatje van de BWC aanzienlijk is en afhankelijk van de aannames in de berekening kan variëren van ca. 12 miljoen € tot 29 miljoen €. Voor de CIB kon onmogelijk een raming gemaakt worden.[54] Tot slot wijst de Raad erop dat beide schadevergoedingen in functie van één of enkele groepen ingevoerd worden. De BWC en CIB gelden enkel voor landbouwgrond in gebruik door een beroepsland- of tuinbouwer[55] (volgens artikel 5.2.4). De Raad heeft ernstige twijfels hoe dit gerijmd kan worden met een gelijke behandeling van alle grondeigenaars in Vlaanderen.

[114] BWC opnemen in planbaten – planschaderegeling. De Raad kan akkoord gaan met het principe dat de kapitaalschade wordt vergoed bij het omzetten van landbouwgrond naar een groene bestemming. De Raad hoopt dat

---

[54] Zie Nota voorontwerp decreet Grond- en Pandenbeleid, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed. (p. 60-63) (versie d.d. 17 maart 2008).

[55] Artikel 5.2.4 bepaalt dat het perceel geregistreerd dient te zijn in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem.

deze compensatie kan bijdragen tot het versneld realiseren van de - in het RSV vooropgestelde - doelstelling van 38.000 ha extra natuurgebied en 10.000 ha bosgebied.
De bestemmingswijzigingscompensatie (landbouw naar een groene bestemming) wordt als 'spiegelbeeld' ingevoerd voor de planbatenregeling bij bestemmingswijzigingen van groene bestemmingen naar landbouw. De Raad dringt omwille van de eenvoud, duidelijkheid en geldigheid van de regelgeving erop aan de BWC op te nemen in het systeem van planbaten- planschade. Dit systeem wordt immers binnen de ruimtelijke ordening opgesteld om planbaten of planschade bij bestemmingswijzigingen door RUP's te vergoeden.
Indien twee systemen elkaars spiegelbeeld zijn, in functie van de baten of de (kapitaal)schade door bestemmingswijzigingen (groen naar geel en vice versa), moet de berekeningswijze voor deze baten en de schade op zijn minst vergelijkbaar zijn met de algemene planbaten-planschaderegeling.
De Minaraad stelt vast dat gezocht moet worden naar een systeem binnen de planbaten/planschaderegeling dat eventueel rekening kan houden met de specificiteit voor landbouw. De Raad vraagt een alternatieve formule te zoeken om rekening te houden met de specifieke economische aanwending van de grond bij landbouw. Dit kan bijvoorbeeld het moment van uitbetaling van verschil in venale waarde verantwoorden (bv. de uitbetaling op het ogenblik dat het RUP van kracht wordt). (Zie ook [116]).

[115] Kapitaalschade versus gebruikersschade. De Raad benadrukt dat het hier moet gaan om een kapitaalschade geleden door de eigenaar. Zoals toegelicht in de memorie van toelichting wordt de vergoeding voor gebruikersschade sectoraal bekeken. Een nieuw decreet over gebruikerschade zou worden uitgewerkt. [56] De Raad vraagt dan ook uitdrukkelijk om bij de berekening van compensatie enkel uit te gaan van de kapitaalschade. De Raad heeft dan ook enkele bedenkingen bij de elementen die in de berekening van de BWC meegenomen worden, zoals de bodemsamenstelling, de aard van de bewerking, regionale karakteristieken, en de aard van de bestemmingen. Dit maakt het onderscheid tussen gebruikersschade en kapitaalschade immers minder helder.
Momenteel gaat het voorontwerp van decreet (artikelen 5.2.5, 5.3.3) ervan uit dat de waardevermindering wordt berekend door de gemiddelde venale waarde van het perceel te vermenigvuldigen met een waardeverminderingscoëfficient. De Raad kan dit ondersteunen, maar stelt niettemin vast dat hier een andere berekeningsmethode wordt voorzien dan in het geval van planschade. In hoeverre de BWC als spiegelbeeld kan gezien worden van de planbatenregeling bij bestemmingswijziging van bos, overig groen of N&R-gebied naar landbouwgrond (zoals het afsprakenkader stelt, zie ook verder) kan hierdoor in vraag gesteld worden.

[116] Koppeling aan planschade en planbaten voor BWC. De Raad stelt vast dat de bestemmingswijzigingscompensatie is ingevoegd in het voorontwerp van het decreet Grond- en Pandenbeleid. Voor de Raad is het niet duidelijk waarom deze regeling hier apart wordt uitgewerkt en niet geïntegreerd wordt binnen de algemene regeling van planschade- en planbatenregeling, zoals vastgelegd in hoofdstuk VIII van het decreet Ruimtelijke Ordening. Temeer daar de BWC als spiegelbeeld moet dienen voor een nieuwe planbaat.

---

[56] Boer en Tuinder, artikel 21 april 2008.

De Raad is er zich van bewust dat in het geval van de BWC het gaat over een nieuwe, bijkomende vorm van planschadevergoeding (bijkomend aan de bestaande planschade die geldt wanneer een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen). De Minaraad stelt in vraag of hiervoor een afzonderlijk systeem noodzakelijk is. De Raad merkt op dat een nieuwe vorm van 'schade' vergoed wordt, die niet gekoppeld is aan de economische minwaarde van de grond omwille van bouwbeperkingen (grondprijs), maar wel aan het 'economische gebruik' van de grond. De memorie van toelichting verduidelijkt immers dat rekening zal gehouden worden met (1) de bodemsamenstelling, (2) de aard van de bewerking (veeteelt, akkerbouw, tuinbouw), (3) de regionale karakteristieken, (4) de aard van de bestemmingen (typologie van het omgezette agrarisch gebied naar typologie van groengebied). Bovendien wordt in dit geval de kapitaalschade specifiek gericht op schade bij beroepslandbouwers. Dit lijkt de Raad een ongelijke behandeling tussen beroepslandbouwers enerzijds en andere grondeigenaars anderzijds.
De Raad vraagt om na te gaan hoe de BWC ingebouwd kan worden in de planschade- planbatenregeling zoals opgenomen in hoofdstuk VIII van het DRO '99. Dit kan immers leiden tot een vergaande vereenvoudiging.
De Raad wijst erop dat het spiegelbeeld van de BWC – nl. de planbaten gekoppeld aan de omzetting van groene bestemmingen naar landbouwbestemming – al is opgenomen in hoofdstuk VIII van het voorontwerp tot aanpassing en aanvulling van het DRO.
Bijkomende voordelen zijn de inschakeling in de huidige structuren (Grondfonds, berekening van vergoedingen, behandeling van klachten). Het voorontwerp van decreet legt momenteel de bijkomende administratieve last bij de VLM. BWC en CIB worden gefinancierd met een aparte, bijzondere dotatie aan de VLM.

[117] CIB is niet wenselijk. De Raad ondersteunt de CIB niet. Enerzijds wijst de Raad er op dat de CIB niet past in de doelstelling om 38.000 ha extra natuurgebied en 10.000 ha bijkomend bosgebied te realiseren.[57] De CIB draagt immers niet bij tot het realiseren van meer natuur- en bosgebieden omdat het gaat over het verwezenlijken van een overdruk op landbouwgebieden. Veel fundamenteler echter is de vaststelling dat met de CIB een precedent wordt gecreëerd om ook voor overdrukken de eigenaar te vergoeden voor eventuele 'kapitaalschade'. In het huidige voorstel wordt dit beperkt tot enkele specifieke overdrukken boven landbouwgrond. De Raad vreest echter dat dit in de toekomst zou uitgebreid kunnen worden naar andere overdrukken of zelfs naar bijkomende beperkingen los van overdrukken. Ook wijst de Raad erop dat met deze specifieke regeling voor landbouwgrond een discriminatie wordt gecreëerd ten aanzien van andere grondeigenaars. Bovendien wordt een gevaarlijk precedent geschapen. Deze compensatie om de 'voorschriften' van een bestemming op te volgen, kan onmogelijk volgehouden en gefinancierd worden voor alle gebruikersgroepen die eventueel geconfronteerd worden met gebruiksbeperkingen. De Raad meent dat de CIB niet thuis hoort in het grond- en pandenbeleid.

Standpunt: de Vlaamse Hoge Bosraad onthoudt zich bij deze alinea.

[118] CIB en overdrukken. De Raad meent dat zeker in het geval van de CIB het voorontwerp van decreet onvoldoende uitgaat van de scheiding tussen het vergoeden van kapitaalschade en de gebruikerschade. Het betreft een

---

[57] Zie memorie van toelichting, p. 27.

compensatie voor overdrukken boven landbouwgebied. Het voorontwerp van decreet stelt verder dat deze overdrukken meer beperkingen met zich moeten meebrengen op het vlak van de economische aanwending van de grond dan "*redelijkerwijs in het algemeen belang en ter vrijwaring van de basismilieukwaliteit geduld moet worden*". Deze omschrijving doet vermoeden dat hierbij uitgegaan wordt van het vergoeden van een gebruikersschade.

De Raad dringt erop aan de vergoeding uitsluitend te richten op de kapitaalschade. De vergoeding voor gebruikersschade wordt immers - volgens de MvT – sectoraal geregeld. De Raad wijst in dit verband op de talrijke financiële instrumenten die momenteel al bestaan voor de landbouwers en eigenaars.[58]

Ten slotte stelt de Raad vast dat het voorontwerp van decreet uitgaat van enkele specifieke overdrukken, namelijk 'ecologisch belang', 'ecologische waarde', 'overstromingsgebied', 'reservaat' of 'valleigebied' of gelijksoortige overdrukken, door de Vlaamse Regering aangewezen. Een relatie met de typevoorschriften wordt niet gelegd. De Raad wijst erop dat deze CIB-vergoeding enkel voorzien wordt voor nieuwe overdrukken. De Minaraad kan op dit ogenblik niet inschatten hoeveel hectaren in aanmerking komen voor de CIB-vergoeding (zie ook nota departement Ruimtelijke Ordening en [119]). Bovendien stelt de Raad vast dat tot op heden 'reservaat' geen overdruk was over landbouwgebied.

Standpunt: de Vlaamse Hoge Bosraad onthoudt zich bij deze alinea.

[119] CIB zonder voorwerp? De Minaraad stelt vast dat het Departement RWO geen raming kan maken van de minimale waardevermindering per hectare bij CIB. Het departement tracht een raming te maken van het aantal hectaren dat eventueel gevat kan worden door de bepalingen. Het Departement RWO moet tot de conclusie komen dat waarschijnlijk geen of slechts een marginaal aantal hectaren onder de CIB-regeling kan vallen.[59] De CIB-regeling lijkt zonder voorwerp

---

[58] Het gaat onder meer over:

o de vergoeding voor landbouwers voor verminderde bemesting ter verbetering van de waterkwaliteit in kwetsbare zones water,

o de vergoeding voor landbouwers voor onthouding van bemesting en bestrijdingsmiddelen ter bevordering van natuurontwikkeling in kwetsbare zones natuur,

o de vergoeding voor landbouwers voor het inkomensverlies op beboste landbouwgronden,

o de vergoeding voor landbouwers voor het uitvoeren van de beheersovereenkomst gericht op het in stand houden van weidevogels,

o de vergoeding voor landbouwers voor de handhaving en de ontwikkeling van botanisch waardevolle graslanden en kruidengemeenschappen in akkers.

[59] Nota Departement RWO, p. 63/64: "*Er moet immers aan drie voorwaarden voldaan worden (1) overdrukken op landbouwgebied die nieuwe beschermingsvoorschriften inzake inrichting en beheer opleggen, (2) overdrukken ecologisch belang, ecologische waarde, overstromingsgebied, reservaat of valleigebied of gelijksoortige overdrukken, (3) de nieuwe bestemmingsvoorschriften veroorzaken een waardevermindering van ten minste … per halve hectare. Het departement stelt vast dat de overdrukken ecologisch belang, ecologische waarde, reservaat en valleigebied gewestplancategorieën zijn die niet meer gebruikt worden in gewestelijke RUP's. De overdruk overstromingsgebied wordt in principe aangeduid in de bekkenbeheerplannen, niet in RUP's, en kunnen in dat geval terugvallen op de vergoedingen vanuit het integraal waterbeleid. Bovendien*

te zijn en bijgevolg een lege doos. De Minaraad vindt het onduidelijk waarom de CIB-regeling wordt opgenomen in het voorontwerp, wie hiermee gebaat is of wie de begunstigde kan zijn.

Standpunt: de Vlaamse Hoge Bosraad onthoudt zich bij deze alinea.

[120] BWC en CIB zijn subsidiair. De vergoeding voor kapitaalschade (BWC en CIB) kan volgens het voorontwerp slechts worden toegekend als er geen andere vergoedingen voorhanden zijn.

- Zo stelt artikel 5.26 dat een planschadevergoeding (zoals opgenomen in het decreet Ruimtelijke Ordening) niet kan worden verleend indien het perceel in aanmerking komt voor een BWC. Deze bepaling is voor de Raad niet duidelijk. Komen percelen die in aanmerking komen voor BWC ook nog in aanmerking voor planschadevergoeding (bouwverbod of verkavelingsverbod als gevolg van de wijziging van bestemming)? De memorie van toelichting geeft hierover geen verdere verduidelijking. De Raad vraagt om de bedoeling van dit artikel verder te verduidelijken.
- Artikelen 5.2.7 en 5.2.8 voorzien dat een BWC in vermindering wordt gebracht van een eventuele onteigeningsvergoeding of enige andere compensatie in toepassing van een publiekrechtelijk instrument van het grond- en pandenbeleid.[60] De Raad kan dit ondersteunen.
- Als er in de vijf jaar die voorafgaan aan de inwerkingtreding van het RUP verwervingssubsidies werden verkregen, wordt het bedrag van deze subsidie afgetrokken van de BWC of CIB.

De Vlaamse Grondenbank kan in de plaats van de BWC of CIB een grondruil vooropstellen. Als de Vlaamse Grondenbank een aanbod doet tot grondruil en de eigenaar weigert, dan vervalt het recht op de BWC. De Raad ondersteunt dit ten volle. Wel vraagt de Raad een oplossing te zoeken voor eventuele (termijn)problemen indien de grond verpacht wordt (pachtwetgeving). Ook indien de grond via een geïntegreerd systeem beheerd wordt samen met andere gronden, kan het moeilijker zijn om deze redenering rechtlijnig door te trekken.

[121] Percelen van ten minste 0,5 ha. De Minaraad stelt vast dat de BWC enkel geldt voor percelen van ten minste 0,5 hectare. De memorie van toelichting geeft geen verklaring of motivatie waarom dit ingesteld werd. De Raad vraagt te

---

zijn op provinciaal en gemeentelijk niveau de overdrukken ecologisch belang, ecologische waarde op landbouwgebied eerder uitzonderlijk. Vanuit de taakstelling kan gesteld worden dat provincies planningsinitiatieven m.b.t. natuurverbindingsgebieden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal niveau behartigen en gemeenten planningsinitiatieven m.b.t. ecologische infrastructuur van lokaal belang. Het Departement RWO stelt vast dat binnen deze gebieden het in hoofdzaak gaat om de instandhouding van kleine landschapselementen die reeds generiek beschermd zijn vanuit het Natuurdecreet. De aanduiding in de RUP's betekent in principe geen bijkomende beperking t.o.v. hetgeen redelijkerwijs in het algemeen belang en ter vrijwaring van de basismilieukwaliteitseisen geduld moet worden."

(De Minaraad heeft uit bovenstaande tekst de bepalingen over GEN en GENO en enkele andere bepalingen niet overgenomen uit de nota van het departement. In de huidige versie van het voorontwerp van decreet komen deze bepalingen immers niet meer voor).

[60] De Raad vermoedt dat dit bedoeld wordt met artikel 5.27 maar vraagt om dit artikel nog eens grondig na te kijken.

verduidelijken waarom de grens op 0,5 hectare werd gesteld.

[122] Kapitaalschadecommissie is te beperkt ingevuld. Artikel 5.1.1 voorziet dat een kapitaalschadecommissie per provincie wordt ingesteld. Deze commissie stelt een rapport op dat gehanteerd wordt om de kapitaalschade te berekenen. De commissie bestaat uit vier deskundigen (twee van de VLM, een van de administratie landbouw en een van de administratie milieu en natuur). De Minaraad vindt de samenstelling van de kapitaalschadecommissies te beperkt. De Raad vraagt om ook diverse experten toe te voegen aan de commissies.

De Raad wijst erop dat het kapitaalschaderapport alle gegevens zal moeten bevatten voor de bepaling van de kapitaalschade. Artikel 5.1.1 voorziet dat de Vlaamse Regering marges en richtsnoeren kan bepalen voor de berekening en de raming van grondwaarden en waardeverminderingen in de kapitaalschaderapporten.

[123] Controle op werkzaamheden VLM. De Raad stelt vast dat de VLM een extra dotatie krijgt om de BWC en CIB uit te betalen. Bovendien kan volgens de huidige samenstelling de VLM zwaar wegen op bepaling van de 'kapitaalschade'. Tot slot staat de VLM in voor de uitbetaling, maar is de VLM ook de beroepstrap tot wie men zich moet wenden. Dit doet het risico op de 'rechter en partij'-situatie ontstaan. De Minaraad vraagt de beroepstrap buiten de VLM uit te bouwen. Ook vraagt de Raad een controlesysteem te overwegen in functie van de bijkomende dotaties en uitgaven van de VLM.

3.5. Evaluatie decreet Grond- en Pandenbeleid

[124] Evaluatie en opvolging zeker nodig. Tegen 2014 zal een evaluatierapport aan het Vlaams Parlement bezorgd worden. De Raad pleit voor een gedegen opvolging en rapportage. De Raad vreest immers dat een aantal instrumenten zeer complex zijn uitgewerkt en misschien zelfs hun doel voorbij schieten. Ook moet nagegaan worden of de middelen wel op de meest efficiënte wijze ingezet worden. Gezien de complexiteit van de regelgeving, de overlappingen met meerdere beleidsdomeinen (onder meer met de Vlaamse Wooncode) lijkt het aangewezen de werkbaarheid nauwgezet op te volgen en op meer regelmatige basis te rapporteren. Bovendien moet deze evaluatie ruimer bekeken worden dan 'in het bijzonder de doelmatigheid van de activeringsheffing en van de borging van het sociaal en bescheiden woonaanbod'. Alle instrumenten moeten immers bekeken worden.

[125] De doelmatigheid van de BWC en de compensatie ingevolge bestemmingsvoorschriften zou evengoed moeten geëvalueerd worden. Hierbij moet nagegaan worden in hoeverre deze compensatieregeling bijdraagt tot het versneld uitwerken van de doelstellingen uit het RSV (38.000 ha natuur- en reservaatgebied en 10.000 ha bos). Indien een RSV II (verwacht tegen 2012) goedgekeurd is, vervangt dit het huidige RSV. In ieder geval moeten deze bijkomende hectaren 'groen' tegen dat tijdstip gerealiseerd zijn. Het lijkt zinvol om de evaluatie van de BWC (en CIB) ook hieraan te koppelen.

3.6. Wijzigingen aan DRO via het decreet Grond- en Pandenbeleid

[126] In het DRO worden artikelen 145 quinquies tot 145 octies toegevoegd. De artikelen hebben betrekking op 'bijzondere bepalingen betreffende woonuitbreidingsgebieden'. Het leek echter logischer deze bepalingen op te nemen in het voorontwerp ter aanvulling van het DRO '99.

[127] De voorwaarden voor de versnelde procedure bij aansnijding van WUG zijn zeer beknopt ingevuld. Een woonuitbreidingsgebied (WUG) kan aangesneden worden, indien een sociale woonorganisatie een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning aanvraagt. Deze versnelde procedure is mogelijk op voorwaarde dat de nieuw te ontwikkelen woningen aansluiten bij bestaand woongebied en niet in waterrijk gebied liggen. Dit houdt een versnelde procedure in, specifiek voor sociale woningbouw, aangezien een WUG door een vergunning aangesneden kan worden (en er bijgevolg niet eerst een RUP moet opgesteld worden).
De Minaraad vindt de voorwaarden te beperkt ingevuld. De Raad stelt dat ook bij sociale woningbouw de principes uit de ruimtelijke ordening moeten gevolgd worden: eerst en vooral worden woningen geconcentreerd in stedelijke gebieden; in het buitengebied moet de logica gevolgd worden dat WUG's ook voor sociale woningbouw zich eerst moeten consenteren in de hoofddorpen in het buitengebied. Indien hier geen ruimte meer zou zijn, dan pas kan een perifeer woonuitbreidingsgebied aangesneden worden. Minstens de volgende voorwaarden moeten ingeschreven worden, net zoals bij artikel 145sexies, §2, eerste lid 2°: de WBS of het ruimtelijk structuurplan moeten de ontwikkeling van het WUG ondersteunen, het WUG past in de prioriteitenlijst voor aansnijding volgens het WBS of GRS en de deputatie gaat principieel akkoord vanuit planologisch oogpunt. Ook vraagt de Minaraad aandacht voor de gegevens uit de Atlas van de WUG's (momentopname). Hierin wordt namelijk de voorwaardelijke beleidsmatige vrijgave geschetst (momentopname).

ADVIES VAN DE VLAAMSE JEUGDRAAD

jeugdraad

VLAAMSE JEUGDRAAD	
7 mei 2008	**ADVIES 08/10**

Voorontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid en voorontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid

De Vlaamse Jeugdraad in vergadering op 7 mei 2008 onder voorzitterschap van Stefaan Marien en waarbij aanwezig waren:

Kurt Beheydt, Lien Boutsen, Kathleen Claessens, Stéphanie Dangreau, Toon Fonteyne, Bruno Houthoofd, Stijn Jacobs, Kurt Janssens, Barbara Poppe, Elizabeth Van der Plaetsen, Tom Van den Borne, Tess Van Deynse, Eva Vereecke, Bram Vermeiren, Hanne Vermeiren en Jasper Ysebaert

Brengt *unaniem* het volgende advies uit:

1. Inleiding

De Vlaamse Jeugdraad neemt het initiatief om advies te geven over twee voorontwerpen van decreet met betrekking tot ruimtelijke ordening, met name het voorontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid en het voorontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.
In dit advies vermelden we per ontwerpdecreet welke bepalingen we positief vinden voor kinderen, jongeren en hun organisaties, maar uiten we daarnaast ook onze bezorgdheden en bedenkingen. We vragen aan de minister van Ruimtelijke Ordening, Dirk Van Mechelen, om onze bedenkingen mee te nemen in het verdere beleidsproces, zodat die decreten beter afgestemd kunnen worden op de jongeren in Vlaanderen.
De bedenkingen die geformuleerd worden in dit advies zijn ook doorgegeven aan de vertegenwoordiger jeugd, cultuur en sport binnen de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening - Onroerend Erfgoed (SARO).

2. De reden van dit advies

De Vlaamse Jeugdraad heeft een bewuste keuze gemaakt om meer te investeren in het thema ruimtelijke ordening. Voor dit thema zijn verschillende beleidsniveaus bevoegd. De grote beleidslijnen die op gewestelijk niveau worden vastgelegd, hebben ongetwijfeld invloed op de concrete realiteit op

het lokale niveau. Relevant voor ons is de ruimte voor kinderen, jongeren en hun organisaties. We zijn er dus van overtuigd dat ook deze grote beleidslijnen benaderd moeten worden vanuit het perspectief van kinderen en jongeren.
Met dit advies willen we de minister van Ruimtelijke Ordening ook aansporen om zelf de bril van kinderen en jongeren op te zetten bij de opmaak van regelgeving met betrekking tot ruimte en ruimtelijke ordening. We stellen voor aan de minister om in de toekomst ook aan de Vlaamse Jeugdraad adviezen te vragen over regelgeving die betrekking heeft op ruimte en ruimtelijke ordening.

3. Het advies

Het advies is als volgt opgebouwd: we bespreken eerst het voorontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid en vervolgens het voorontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid. We bekijken hierbij telkens ook de memorie van toelichting.

We formuleren bij beide decreten een aantal bezorgdheden en bedenkingen. Bij het eerste voorontwerp geven we echter eerst een opsomming van de positieve elementen in het decreet voor kinderen, jongeren en hun organisaties. De passages die concrete suggesties bevatten om op te nemen in de decreettekst of de memorie van toelichting worden onderstreept.

3.1 Bedenkingen bij de memorie van toelichting en het voorontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid

3.1.1 Positief voor kinderen, jongeren en hun organisaties

Planbaten (hoofdstuk 12: operationalisering planbatenheffing)

De wijziging zal een operationeel kader opleggen voor een planbatenheffing. Dit is een belasting op gronden die een meerwaarde krijgen door een bestemmingswijziging.
Ook jeugdverenigingen kunnen met een planbatenheffing worden geconfronteerd, bijvoorbeeld wanneer hun lokalen in regel worden gesteld door een bestemmingswijziging (bijv. van agrarisch gebied naar recreatiegebied). We zijn blij dat de vierde uitzondering in artikel 87.2, eerste lid, betrekking heeft op *zonevreemde, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte gebouwen of terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten.* Op deze manier is er geen planbatenheffing verschuldigd.
Hiermee worden er een aantal mogelijk problemen vermeden, zoals:

- De eigenaar van een geregistreerd planbatenperceel wordt tijdens het openbaar onderzoek over het ruimtelijk uitvoeringsplan hiervan op de hoogte gebracht. Jeugdverenigingen die geen eigenaar zijn en niet door de eigenaar zelf op de hoogte gebracht worden, zouden in veel gevallen geen weet hebben van het openbaar onderzoek. Dit zou betekenen dat ze het risico lopen dat de hele adviesprocedure aan hen voorbij gaat en dit kan voor hen belangrijke consequenties hebben.
- Zonder deze uitzondering zouden de gevolgen van een verbouwing met architect niet positief uitdraaien. Als de jeugdwerking zelf eigenaar is, betekent de planbatenheffing een grote hap uit haar budget zonder dat er uit de 'opwaardering' zelf veel voordeel wordt gehaald. Als ze zelf geen eigenaar is, kan de eigenaar zijn veto stellen om bouwwerken te laten uitvoeren waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is, omdat hij daarna een planbatenheffing zou moeten betalen. Of hij kan aan de vereniging vragen de meerwaarde te betalen met als bijkomend risico dat de eigenaar die later zelf te gelde zal maken.

Recreatief medegebruik

De Vlaamse Jeugdraad is voorstander van het principe van "sociaal-cultureel of recreatief medegebruik" en vindt het een goede zaak dat dit in het voorontwerp expliciet wordt vermeld (artikel 103, §1). In de memorie van toelichting staat duidelijk vermeld dat de opsomming niet limitatief is.
We zijn benieuwd naar de nadere bepaling van de regels van toepassing in het uitvoeringsbesluit. Dit omdat het begrip "recreatief medegebruik" vaak nogal "eng" wordt ingevuld: het gaat dan enkel om paden, informatieborden, e.d.. Infrastructuur die meer actief gebruik suggereert, zoals kleinschalige speelvoorzieningen en speelaanleidingen (zelfs natuurlijke speelaanleidingen ophogingen) worden niet altijd aanvaard als invulling van recreatief medegebruik. We willen de suggestie doen om in de memorie van toelichting en in het uitvoeringsbesluit ook de mogelijkheden op te nemen die een meer actief gebruik suggereren. Op deze manier wordt voorkomen dat enkel de enge invulling realiteit wordt.

Zonevreemdheid

Wat betreft zonevreemdheid bevat dit decreet een aantal opstekers. Zo zijn er basisrechten die overal gelden, tenzij anders bepaald in een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP). Dat wil zeggen dat ze ook gelden in BPA's (Bijzondere Plannen van Aanleg) die reeds goedgekeurd waren voor de datum van inwerkingtreding van dit decreet. Bovendien mag een RUP die basisrechten niet beknotten, maar enkel uitbreiden. Het enige punt dat strenger ingevuld kan worden, zijn de volumenormen bij heropbouw. Er blijven dus heel wat mogelijkheden voor gemeenten.

Zorgwonen

In het kader van de huidige prioriteit van de Vlaamse Jeugdraad, intergenerationele solidariteit, zoomen we even in op het begrip "zorgwonen" uit het voorontwerp. Door in dit voorontwerp "zorgwonen" in te voeren worden woonvormen zoals kangoeroewonen aangemoedigd. Dat gebeurt meer bepaald door het invoeren van een vrijstelling van de vergunningsplicht: wanneer iemand in zijn woning voor één of twee hulpbehoevende personen of ouderen een "ondergeschikte wooneenheid" creëert, dan moet men daarvoor in de toekomst niet langer een stedenbouwkundige vergunning aanvragen, hoewel het aantal woongelegenheden gewijzigd wordt.

De Vlaamse Jeugdraad vindt dit voorstel in het kader van zijn prioriteit zeker een goede zaak. We hebben in het verleden[1] het kangoeroewonen naar voren geschoven als een van de "goeie" voorbeelden van solidariteit tussen jong en oud. Deze vrijstelling maakt het makkelijker om de stap naar kangoeroewonen te zetten.

3.1.2 Bedenkingen en bezorgdheden

Principe van de voldoende uitgeruste weg

De bepaling over de voldoende uitgeruste weg zorgt mogelijks voor problemen voor binnengebied dat bereikbaar is met een voetweg. We vermoeden immers dat heel wat jeugdinfrastructuur niet aan zo'n voldoende uitgeruste weg gelegen is. Het lijkt ons de moeite waard te overwegen om de uitzondering die gemaakt wordt voor land- en tuinbouwbedrijven uit te breiden naar jeugdinfrastructuur (jeugdlokalen en jeugdverblijfscentra). Op deze opmerking na, zit dit principe goed in elkaar: als er al iets bestaat, is uitbreiden geen probleem en als je een bouwproject opzet waarin de weg reeds vervat zit, stelt er zich evenmin een probleem.
De Vlaamse regering kan ook bepalen in welke gevallen ze een uitzondering op het principe van een met duurzame materialen verharde weg kan toestaan. Dit punt is interessant om verder op te volgen in het kader van de jeugdinfrastructuur. Misschien kan hier al een verwijzing naar gemaakt worden in de memorie van toelichting?

[1] Vlaamse Jeugdraad (2005), Bijlage bij de visietekst over intergenerationele solidariteit

Vergunningen

Artikel 93, eerste lid, 8°, bepaalt dat er ook een stedenbouwkundige vergunning nodig is voor recreatieve terreinen (voetbal,...). We zien dit graag nader gedefinieerd in de memorie van toelichting. Op die manier vermijdt men dat een jeugdbeweging een vergunning moet aanvragen voor bijvoorbeeld het plaatsen van enkele goaltjes zonder verdere voorzieningen.
Onder artikel 93, eerste lid, 5°, c), bepaalt men de uitzondering van "het kamperen op een vergund openluchtrecreatief terrein in de zin van het decreet betreffende het toeristische logies". Op zich zijn we blij met deze bepaling, maar we vrezen dat het vastleggen van deze uitzondering een duidelijke grens zal trekken. Het gevaar bestaat immers dat lokale besturen dit zeer strikt gaan interpreteren, zodat andere uitzonderingen niet meer mogelijk zullen zijn, we denken bv. aan tenten voor zomerkampen of tent(en) voor een evenement. Indien het plaatsen van deze tenten wèl vergunningsplichtig zou zijn, dan komt daar weer heel wat bij kijken: tot 75 dagen vooraf aanvragen, in sommige gevallen een openbaar onderzoek (indien in landbouwgebied) en administratiekosten.
We stellen dus voor om de uitzondering 5°, c), te verplaatsen naar de memorie van toelichting en/of andere uitzonderingen toe te voegen in het decreet, met name 'tenten voor occasionele zomerkampen' en 'tenten voor occasionele en laagdynamische activiteiten'. In deze uitzonderingen kan ook verwezen worden naar het decreet betreffende het toeristische logies (terreinen die gebruikt worden voor openluchtrecreatieve verblijven, en waarop gedurende maximaal 75 kalenderdagen per jaar wordt gekampeerd in het kader van een evenement of door georganiseerde groepen kampeerders die onder toezicht van een of meer begeleiders staan, zijn vrijgesteld van de vergunningsplicht voor de exploitatie van een toeristisch logies).

Zonevreemde constructies en planologisch attesten

Het punt dat ons vanuit het standpunt van kinderen, jongeren en hun organisaties echt zorgen baart, is het ontbreken van de mogelijkheid om zonevreemde constructies, die niet onder woningbouw vallen, uit te breiden. Dit is momenteel onmogelijk omwille van de strikte regelgeving. Het planologisch attest had op dit vlak soelaas kunnen bieden, maar dit geldt jammer genoeg alleen in de kwetsbare gebieden en recreatiegebieden. Waarom zou je daar meer mogelijkheden krijgen dan in niet-kwetsbare gebieden? Dat is volgens ons allesbehalve logisch. We willen ervoor ijveren om in artikel 114, §1, de verwijzing naar artikel 110 te schrappen. Of om een extra bepaling te laten opnemen die het mogelijk maakt een planologisch attest aan te vragen voor de uitbreiding van zonevreemde constructies (en bij uitbreiding de mogelijkheden onder artikel 110.1) in één van de in artikel 110 vermelde uitgesloten gebieden.

In hetzelfde artikel vrezen we dat de formulering *"gelet op de wenselijkheid of onwenselijkheid om een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken"* een addertje onder het gras zou kunnen zijn. We denken dat een formulering in de zin van 'gelet op de goede ruimtelijke ordening' meer mogelijkheden zou laten voor jeugdinfrastructuur waarvoor gemeenten vaak niet meteen de hele procedure van een RUP willen doorlopen.

Artikel 114.1, §2, tweede lid, 2°, bepaalt dat een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest niet in aanmerking komt voor verdere behandeling als er reeds beslist is om een RUP of plan van aanleg op te maken. We vrezen dat een oplossing hiermee wel eens op de lange baan kan geschoven worden en willen dan ook vragen deze bepaling te schrappen.

Tot slot hebben we nog een bedenking: als het planologisch attest positief is, moet er binnen een tijdspanne van vijf jaar een RUP worden opgemaakt. We stellen ons de vraag welke gemeente een RUP gaat opmaken om de uitbreiding van jeugdinfrastructuur mogelijk te maken? Zelfs al is er een wijziging in de aankondigingsmodaliteiten mogelijk. Het zou voor dergelijke situaties beter zijn in artikel 114.2, §1, een andere formulering te gebruiken: 'De afgifte van een attest verplicht het betrokken bestuursorgaan ertoe om bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan of bij de eerstvolgende gehele of gedeeltelijke herziening van een reeds bestaand ruimtelijk uitvoeringsplan een voorontwerp op te maken waarin het betrokken perceel een volgens het planologisch attest geëigende bestemming krijgt.'

3.2 Bedenkingen bij de memorie van toelichting en het voorontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid

Bij dit ontwerpdecreet geven we enkel een overzicht van onze bedenkingen en bezorgdheden met de vermelding van de pluspunten.

Bouwpotentieelregister

De formulering in artikel 2.2.6, tweede lid, 2°, b), ("*zij zijn ingericht als collectieve voorzieningen, met inbegrip van hun aanhorigheden*") is vrij algemeen, waardoor de toepasbaarheid op speelpleintjes voor de jeugd er niet uit naar voor komt. In de memorie van toelichting is dit wel duidelijker en explicieter geformuleerd ("*Het begrip "collectieve voorzieningen en hun aanhorigheden" heeft bvb. betrekking op een openbaar park, een openbaar speelplein, of een terrein dat bestemd is voor gebruik door één of meer jeugdverenigingen, een sportterrein,... (telkens met inbegrip van bvb. de bijhorende parkeergelegenheid)*").
Deze verduidelijking in de memorie van toelichting geldt best ook voor artikel 3.2.10, 1°, aangezien dit artikel de vrijstelling van activeringsheffing vastlegt voor dergelijke collectieve voorzieningen en hun aanhorigheden. Het is zeer belangrijk de vrijstelling voor terreinen van jeugdbewegingen te bewaken. De omschrijving in de memorie vinden we goed, ook terreinen van jeugdbewegingen die niet grenzen aan het lokaal worden hierin meegenomen.

Leegstandsregister (artikel 2.2.10, §2)

We vragen ons af wat dit kan betekenen voor het jeugdwerk. Dit sluit mogelijks de deur voor een gedoogbeleid, wanneer het niet hebben van een correcte stedenbouwkundige vergunning gelijkgesteld wordt met formele leegstand. Een jeugdbeweging zou in deze situatie kunnen zitten indien er geen stedenbouwkundige vergunning is voor een functiewijziging. Maar de decreetgever moet er natuurlijk vanuit gaan dat een jeugdbeweging ook qua functie correct vergund is. Dit is dus niet meer dan een bezorgdheid van onze kant.

Activeringsheffing (artikel 3.2.13)

Indien een jeugdruimtebeleid (bijv. een speelruimtebeleidsplan of jeugdruimtebeleidsplan) als onderdeel van het "ruimtelijk beleid" wordt beschouwd, zijn hier misschien mogelijkheden om vrijstellingen te bekomen m.b.t. de activeringsheffing. Gemeenten kunnen immers vrijstellingen vaststellen indien dit past binnen het "ruimtelijk beleid" van de gemeente. We stellen voor om dit op te nemen in de memorie van toelichting.

4. Besluit

Bij wijze van besluit herhalen we dat we zeer blij zijn met een aantal elementen die opgenomen zijn in deze voorontwerpen van decreet. Zo staan we helemaal achter de uitzondering "*zonevreemde, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte gebouwen of terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten*" bij de planbatenheffing, waardoor eigenaars van jeugdlokalen geen heffing moeten betalen wanneer hun lokalen in regel worden gesteld door een bestemmingswijziging.

Over de expliciete opname van het principe van recreatief medegebruik is de Vlaamse Jeugdraad eveneens verheugd. We pleiten ervoor om voldoende *actieve* mogelijkheden van dit principe in de memorie van toelichting of in het uitvoeringsbesluit aan te halen.

De bepalingen rond de zonevreemdheid vinden we een opsteker en met de vrijstelling van de vergunningsplicht voor zorgwonen wordt het makkelijker voor mensen om van hun woning een kangoeroewoning te maken. Dit laatste is binnen het kader van onze prioriteit, intergenerationele solidariteit zeker iets dat we aanmoedigen.

Er zijn echter nog heel wat elementen voor verbetering vatbaar. We gaan in dit besluit niet in detail in op alle concrete punten die we graag anders willen zien binnen deze decreten, maar vermelden nog even de thema's in kwestie: het principe van de voldoende uitgeruste weg, vergunningen, zonevreemde constructies en planologische attesten binnen het voorontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid. In het voorontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid gaat het over punten die betrekking hebben op het bouwpotentieelregister, het leegstandsregister en de activeringsheffing.

We zijn ervan overtuigd dat het opnemen van onze suggesties zal bijdragen tot meer jeugdvriendelijke decreten. De Vlaamse Jeugdraad vraagt daarom expliciet om ook in de toekomst bij de opmaak van de decreten en uitvoeringsbesluiten betrokken te worden. We herhalen tevens onze oproep aan de minister van Ruimtelijke Ordening om bij de opmaak van decreten zelf steeds een keer de jeugdbril op te zetten en zijn beleid te bekijken door de ogen van kinderen, jongeren en hun organisaties.

ADVIES VAN DE SOCIAAL-ECONOMISCHE RAAD VAN VLAANDEREN

Brussel, 4 juni 2008
Advies grond- en pandenbeleid

Advies

Voorontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid

Inhoud

1. INLEIDING 437

2. RECHT OP BEHOORLIJK WONEN 438

3. NOOD AAN EEN GROND- EN PANDENBELEID VOOR ALLE RUIMTEVRAGENDE FACETTEN VAN DE MAATSCHAPPIJ 438

4. RELATIE MET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN 439

4.1. VLAANDEREN OPEN EN STEDELIJK MEE ONDERSTEUNEN 439

4.2. INTEGRATE IN BINDENDE BEPALINGEN NODIG? 439

5. INSTRUMENTARIUM 440

5.1. COMPLEXE VOORWAARDEN EN UITZONDERINGEN 440

5.2. INGRIJPEN OP GEMEENTELIJKE BEVOEGDHEDEN 440

5.3. ACTIVERINGSPROJECTEN EN -HEFFING 440

5.4. BELASTINGSVERMINDERING OOK VOOR ECONOMISCH HERGEBRUIK 441

5.5. BESTEMMINGSWIJZIGINGSCOMPENSATIE EN KAPITAALSCHADE 442

6. SOCIAAL EN BESCHEIDEN WOONAANBOD 442

6.1. OPTREKKEN 25% NORM VOOR PERCELEN VAN DE OVERHEID 442

6.2. EVENWICHTIGE SPREIDING 443

6.3. MAXIMALE DICHTHEDEN? 443

6.4. SOCIALE VERPLICHTINGEN 443

6.4.1 Redelijke maximale percentages voor verkavelingen en projectontwikkelingen 443

6.4.2 Koppelen aan operationeel ondersteuningsbeleid 444

6.4.3 Vervalmogelijkheid sociale verplichtingen 444

6.4.4 Projectoverschrijdende benadering moet mogelijk zijn 444

6.4.5 Overgangsperiode 445

6.5. MOGELIJKHEDEN INZAKE PPS 445

6.6. BESCHEIDEN WOONAANBOD: WELKE DOELGROEP? 445

6.7. ANDERE OPMERKINGEN 446

6.7.1 Definitie bescheiden woonaanbod 446

6.7.2 Sociale contextfactoren 446

6.7.3 Gemeenschappelijke vergadering Vlaams grond- en pandenbeleidsplan 446

1. Inleiding

De Vlaamse Regering keurde op 11 april 2008 twee voorontwerpen van decreet principieel goed. Het ene heeft betrekking op de aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid. Het andere heeft betrekking op het grond- en pandenbeleid. Voorliggend advies gaat in op het voorontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

Het advies wordt gevraagd op een termijn van dertig dagen na ontvangst van het dossier.

Gelet op deze korte termijn beperkt de raad zich tot een advies op hoofdlijnen.

De raad heeft in het verleden, ondermeer in zijn recente aanbeveling van 14 mei 2008 over de actuele problematiek van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen steeds aangedrongen op de ontwikkeling van een effectief instrumentarium, ondermeer een grond- en pandenbeleid.

Als algemene opmerking stelt de raad stelt vast dat met voorliggend decreet sterk inzet op de terechte doelstelling van menswaardig, behoorlijk en betaalbaar wonen.
Het is hierbij wel opmerkelijk dat men een ingrijpend instrumentarium naar voor schuift met belangrijke maatschappelijke impact zonder dat men eerst heeft nagegaan of het nieuwe instrumentarium deze doelstelling ook effectief zal kunnen verwezenlijken. Hierbij aansluitend vraagt de raad dat nieuwe decreten die instrumenten introduceren met een belangrijke maatschappelijke impact vooraf worden getoetst op hun effectiviteit.

Verder wordt vastgesteld dat met betrekking tot de realisatie van deze doelstelling enkel wordt ingezet op een grondactiveringsbeleid en dat het pandenbeleid, dat hier zeker een belangrijke rol kan spelen, niet wordt ontwikkeld. Dit kan overigens het perverse effect hebben dat de doelstelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Vlaanderen Open en Stedelijk, onder druk kan komen te staan omdat de meeste potentieel te mobiliseren gronden nu eenmaal in het buitengebied liggen. Overigens is het bouwen op nieuw aan te snijden gronden vandaag nog slechts goed voor ongeveer 15% van de bouwmarkt. Het merendeel van de projecten betreffen dus renovatie of vernieuwbouw in reeds bestaande concentraties in steden of kernen in het buitengebied. Met een pandenbeleid zou men dus inzake de sociale huisvesting en het stedelijk verdichtingsbeleid heel wat kunnen bereiken.

Tenslotte kunnen bij de realisatie van behoorlijk en betaalbaar wonen ook andere minder ruimtelijke instrumenten worden ingezet, zoals de inschakeling van de private huurwoningmarkt via vraaggerichte instrumenten (bijvoorbeeld huursubsidies).

2. Recht op behoorlijk wonen

De raad ondersteunt het feit dat de Vlaamse overheid een beleid wil voeren dat het recht op menswaardig, behoorlijk en betaalbaar wonen daadwerkelijk realiseert. De decretale regeling heeft de intentie om hiervoor rechtszekerheid en stabiliteit te creëren. Het voorontwerp verplicht de gemeenten ook om een minimum percentage sociale woningen te realiseren.

De raad vindt het positief dat de Vlaamse regering het engagement neemt om 45000 sociale huurwoningen te bouwen de komende 10 jaar. Dit engagement is gericht op de zwakste doelgroepen waarvoor betaalbaarheid een probleem is. In verband met dit laatste is het evident dat betaalbaarheid ook als doelstelling wordt opgenomen.

Om deze kwantitatieve doelstelling te kunnen halen zal een maximale inzet nodig zijn van zowel de publieke als de private actoren. Om de invulling van alle aspecten op optimale wijze te garanderen stelt de raad voor om op niveau van de realiseringsovereenkomst een vrijheid van onderhandelen te voorzien, eerder dan hiervoor een uniform kader op te leggen. De betrokken actoren (gemeente, Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, sociale huisvestingsmaatschappijen en de private actoren) kunnen dan op basis van prestatiebestekken en binnen het bestaande kwalitatieve en financiële kader, de realisatie van de vooropgestelde sociale woningen autonoom vastleggen.

Om het systeem te kunnen beoordelen en om de eventuele (negatieve) effecten van ondermeer de sociale verplichtingen op de prijsvorming van de gezinswoningen die buiten de sociale projecten worden gebouwd, snel te kunnen detecteren, vraagt de raad dat er 2 jaar na de invoering een evaluatie komt.

3. Nood aan een grond- en pandenbeleid voor alle ruimtevragende facetten van de maatschappij

De raad ondersteunt de algemene missie van het grond- en pandenbeleid, zoals verwoord in titel 1 van boek 2. Het moet inderdaad de doelstelling zijn om een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, zoals verwoord in het decreet ruimtelijke ordening (DRO) te realiseren. Uiteraard hoort hierbij ook het streefdoel van kwalitatief ruimtegebruik, aandacht voor ruimtelijke projecten en rechtvaardige verdeling van de gevolgen van bestemmingsvoorschriften.

Deze doelstelling is, net zoals het voorwerp van de planning in titel 2, ruim geformuleerd en heeft betrekking op de begeleiding van de ruimtelijke ontwikkeling van alle ruimtevragende facetten van de maatschappij.

Wonen, specifiek een sociaal woonbeleid, is hiervan een belangrijk onderdeel, maar zeker niet het enige. Daarom vraagt de raad dat ook voor de andere ruimtevragende facetten van de maatschappij stappen worden gezet in deze context.
Een grond- en pandenbeleidplan, zoals verwoord in titel 2, dient zich vanuit deze benadering niet alleen te richten naar het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, maar naar alle ruimtelijke relevante bestaande en nog op te maken sectorale wetgevingen.

4. Relatie met Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

4.1. Vlaanderen open en stedelijk mee ondersteunen

De basisdoelstelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, namelijk Vlaanderen open en stedelijk, waaruit ook de 60/40 verhouding voortvloeit m.b.t. het bouwen van woningen in stedelijk gebied en buitengebied, dient mee ondersteund te worden door het grond- en pandenbeleid. Zoals gezegd kan het grondactiveringsbeleid, dat men zich voorneemt, perverse effecten doen ontstaan waardoor de basisdoelstelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen in gevaar komt.
Verder is het duidelijk dat een versneld op de markt brengen van een deel van de 450 000 percelen die vandaag onbebouwd zijn een impact zal hebben op het toekomstig aanbod. Een duurzaam beleid houdt rekening met de behoeftes van de komende generaties, wat dus impliceert dat men nu reeds visies dient te ontwikkelen om de demografische evoluties van de toekomst kwalitatief en betaalbaar te kunnen opvangen.

Zoals al aangekaart is het belangrijk dat de geïntroduceerde instrumenten ook vanuit deze invalshoeken worden geëvalueerd.

4.2. Integratie in bindende bepalingen nodig?

De raad stelt vast dat de ruimtelijk relevante conclusies worden opgenomen in de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

De raad wijst erop dat het proces van structuurplanning op zich al een complex is. Bovendien creëert dit decreet een eigen wettelijke basis zodat opname in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geen bijkomende garantie biedt ter realisatie.

Ten tweede dient het grond- en pandenbeleidsplan als een actieprogramma te worden beschouwd ter ondersteuning en realisering van ondermeer ruimtelijke doelstellingen. Het situeert zich met andere woorden op uitvoeringsniveau en niet op structuurplanniveau.

Ten derde ontwikkelt men voor de opmaak van een grond- en pandenbeleidsplan een parallelle procedure die aanleunt bij de opmaakprocedure van het RSV. De vraag stelt zich of deze zware procedure wel kan leiden tot een voldoende soepel instrument dat tijdig kan inspelen op de maatschappelijke behoeftes.

Ten vierde stelt zich de vraag of net zoals voor uitvoeringsplannen, en vermoedelijk ook voor structuurplannen, het grond- en pandenbeleidsplan niet Plan-MER plichtig is.

5. Instrumentarium

5.1. Complexe voorwaarden en uitzonderingen

De realisatie van het decreet hangt af van de effectieve inzet van de nieuwe instrumenten. Deze zijn echter gebonden aan een complex van voorwaarden en uitzonderingen. Het zal een uitgebreide administratie vergen om deze wetgeving te beheersen en uit te voeren. Het vraagt ook van de verschillende niveaus bijzondere inspanningen, zeker van de gemeenten. De vraag is of via andere minder zware ondermeer vraaggerichte instrumenten niet hetzelfde zou kunnen bereikt worden.

Verder wordt vastgesteld dat voor een aantal belangrijke bepalingen (bv bouwpotentieel en activeringsplicht van de overheidsgronden) in het decreet geen inwerkingsdatum wordt bepaald en dat dit wordt overgelaten aan de Vlaamse regering. De raad meent dat ook voor die bepalingen het belangrijk is ze gelijktijdig met de andere in werking te laten treden.

5.2. Ingrijpen op gemeentelijke bevoegdheden

Het decreet grijpt sterk in op de bevoegdheden van de gemeenten. De vraag is of via minder regelgeving en meer vertrouwen niet hetzelfde kan bereikt worden.

5.3. Activeringsprojecten en -heffing

De activeringsprojecten zijn vaag geformuleerd en laten een grote vrijheid aan de Vlaamse regering. Hieraan dient te worden toegevoegd dat deze projecten aangegeven dienen te zijn in het grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen.

De activeringsheffing moet ruimtelijk getoetst worden, omdat een ongenuanceerde lineaire invoering, zoals al aangegeven, de realisatie van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen kan hypothekeren. Daarom pleit de raad voor een grotere gemeentelijke autonomie inzake modaliteiten van toepassing (bv. de 30 m regel) zodat kan rekening gehouden worden met de lokale context en ongewenste neveneffecten op de ruimtelijke ordening kunnen vermeden worden. Het spreekt vanzelf dat de beoordelingsmarge van de gemeente moet kaderen in de betrokken structuurplannen. Vlaanderen kan de heffingen sturen door gedifferentieerde vorken van heffingen vast te leggen. De differentiatie is een gevolg van de ruimtelijke principes die zijn vastgelegd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.
Verder is het een goed principe dat de heffing toeneemt in functie van de duur van de leegstand. Daarom dient dit ook te worden ingebouwd in de gemeentelijke leegstandsheffing (art. 3.2.18).

Tenslotte merkt de raad op dat het instellen van een schorsingstermijn voor verkavelaars niet hetzelfde is als een vrijstelling. Dit betekent immers dat voor die percelen die na 5 jaar niet zijn verkocht de heffing van kracht wordt. De raad meent dat ook in dit geval een vrijstelling van kracht moet zijn.

5.4. Belastingsvermindering ook voor economisch hergebruik

De raad vraagt zich af waarom de belastingsvermindering enkel van toepassing is wanneer het gaat over de renovatie tot hoofdverblijfplaats. Men kan vaststellen dat heel wat vroegere bedrijfsruimtes spontaan worden herontwikkeld tot nieuwe woningen. Daardoor komt de verweving onder druk te staan en ontstaat er een vraag naar nieuwe economische ruimtes. Het is daarom verantwoord om kwalitatieve renovaties te ondersteunen die economisch hergebruik tot doel hebben. Zo wordt immers de belangrijke doelstelling van verweving in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, mee ondersteund.

5.5. Bestemmingswijzigingscompensatie en kapitaalschade

In het afsprakenkader goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18/01/2008 werd opgenomen dat er naast vergoeding voor kapitaalschade eveneens een vergoeding voor gebruikerschade dient te worden uitgewerkt en dat het actief worden van beide schaderegelingen gelijktijdig dient te zijn.
De raad stelt vast dat dit niet het geval is. Daarom vraagt de raad dat de gebruikersschade regeling alsnog wordt uitgewerkt en parallel wordt behandeld en ingevoerd met de planschaderegeling voor de eigenaar. De bestemmingswijzigingscompensatie dient dus ook de zittende landbouwer (de gebruiker) te compenseren en niet enkel de grondeigenaar.

Verder lijkt het aangewezen om een minimumdrempel inzake oppervlakte in te bouwen voor geleden kapitaalschade. De minimumdrempel inzake oppervlakte die nu voorzien wordt (0.5 ha) kan wel niet slaan op het individuele perceel, maar wel op alle percelen in bezit of gebruik. De raad vraagt in deze context ook naar de redenen waarom de bestemmingswijzigingscompensatie wordt beperkt tot 80% van de waardevermindering.

Het lijkt overigens ook eenvoudiger om te werken met forfaitaire bepaling van de compensaties, zoals dat voorzien is bij de planbaten. De administratieve ondersteuning kan dan sterk vereenvoudigd worden.

Voorst dient het kapitaalschaderapport deel uit te maken van het openbaar onderzoek.

Tenslotte spreekt het voor zich dat voldoende financiële middelen worden voorzien.

6. Sociaal en bescheiden woonaanbod

6.1. Optrekken 25% norm voor percelen van de overheid

De gemeente dient ten minste 25% van de totale oppervlakte aan gronden van de besturen en de semipublieke rechtspersonen voor te behouden voor de creatie van een sociaal woonaanbod.
Dit lijkt een vrij laag percentage dat hoe dan ook dient afgestemd te worden op de reële nood aan sociale huisvesting in de gemeente.
Als randbemerking dient hierbij wel te worden gesteld dat de gemeente onmogelijk in de plaats kan treden van andere lokale autonome besturen (OCMW en kerkfabrieken).

Voorts meent de raad dat de overheid voor zichzelf geen uitzonderingen kan instellen wat de inventarisering betreft van de gronden. Alle gronden, ook deze van de sociale woonorganisaties, dienen in deze inventaris te worden opgenomen.

6.2. Evenwichtige spreiding

De raad vraagt zich af wat evenwichtige spreiding precies betekent. Komt dit neer op beantwoorden aan de noden die zich stellen of wordt hiermee ook sturend opgetreden? In deze context is het ook belangrijk oog te hebben voor de realisatie van een sociale mix.

Voorgesteld wordt ook om het eerst vastgestelde sociale deelobjectief voor sociale huurwoningen voor elke gemeente op minstens 2% te stellen van het totale woonaanbod (art. 6.4.11).

6.3. Maximale dichtheden?

De raad vraagt zich af waarom zoals in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen niet wordt gewerkt met minimale dichtheden. Meer algemeen dienen dichtheden te worden afgestemd op de potentie van de plek, zonder de kwaliteit en de leefbaarheid op termijn in het gedrang te brengen. Uniforme maximale dichtheden (35 en 25 woningen per ha) zijn geen garantie hiervoor.

6.4. Sociale verplichtingen

6.4.1 Redelijke maximale percentages voor verkavelingen en projectontwikkelingen

De raad dringt aan op redelijke maximale percentages wat de sociale verplichting betreft voor verkavelingen en projectontwikkelingen. Het is in deze context belangrijk dat de gemeenten de gronden in bezit van besturen en de semipublieke rechtspersonen actief mobiliseren en dat zoals al gezegd de 25% norm wordt opgetrokken en afgestemd op de reële noden van de gemeente. De onbebouwde overheidsgronden dienen minstens gelijktijdig ingezet te worden voor de invulling van de sociale woonbehoefte samen met de ontwikkeling van de private gronden.

6.4.2 Koppelen aan operationeel ondersteuningsbeleid

Belangrijk is dat de Verordening Sociaal Wonen gelijktijdig wordt opgemaakt met de implementatie in de Vlaamse Wooncode. Daardoor kunnen private actoren ook effectief in de mogelijkheid komen om een sociaal woonaanbod aan te bieden dat via het door de raad naar voren geschoven principe van onderhandelingsvrijheid bij de realiseringsovereenkomst kan ingevuld worden. Dit geldt ondermeer ook voor de te hanteren maximumprijzen door de privésector en de sociale huisvestingsmaatschappijen bijvoorbeeld in het licht van het bereiken van hogere normen (bv. passiefwoningen).

Private actoren dienen over een gelijkwaardig ondersteuningbeleid te beschikken. In het kader van de implementatie van een ondersteuningsbeleid ten behoeve van private actoren en de Europese regels inzake staatssteun dient men rekening te houden met de voorafgaande aanmelding aan de Europese Commissie.

6.4.3 Vervalmogelijkheid sociale verplichtingen

Gepleit wordt om de sociale verplichtingen ook te koppelen aan een termijn waarbinnen de kredieten voor betoelaging dienen te worden verstrekt. Bij overschrijding van die termijn vervalt de sociale verplichting voor het concrete project of verkaveling.
De vaststelling is dat in het decreet opeenvolgende schorsingstermijnen zijn voorzien wanneer de subsidietranche infrastructuur niet tijdig kan gestort worden. Dit heeft gevolgen op zowel het sociale deel van de verkaveling als het deel daarbuiten, met vertragingen en prijsstijgingen als gevolg.
In eerste orde pleit de raad ervoor dat er voldoende middelen worden voorzien waardoor het project tijdig kan starten. Indien blijkt dat het tekort aan subsidie structureel is, moet de sociale verplichting ook kunnen vervallen, bv. na 2 opeenvolgende schorsingen.
Ook wordt gewezen op de lange wachttijden bij de opmaak van een schattingsverslag door de aankoopcomités bij verkoop aan een sociale woonorganisatie. Deze aankoopcomités ressorteren onder de federale overheid, waardoor de Vlaamse overheid hierop geen invloed kan uitoefenen.

6.4.4 Projectoverschrijdende benadering moet mogelijk zijn

De raad meent dat het niet altijd zinvol is om de balans sociaal aandeel versus privaat aandeel op projectniveau te maken. Het moet mogelijk zijn om binnen dezelfde gemeente projectgrensoverschrijdend te werken. Zo heeft het bijvoorbeeld weinig zin om in zeer dure verkavelingen die mikken op een specifiek publiek tevens een sociaal aanbod te realiseren. Het is dan

beter om in dezelfde gemeente hetzij op een andere verkaveling, hetzij in een vernieuwbouw of herbouwproject in te zetten, uiteraard te realiseren door dezelfde projectontwikkelaar.

Ook moet het mogelijk zijn om voor projectontwikkelaars, die een groter deel sociale woningen realiseren, een creditsysteem te introduceren, dat men nadien in andere projecten in dezelfde gemeente kan aanspreken.

Voorts ondersteunt de raad het CBO-systeem voor de voor de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen door de privé-sector. Het is dan wel belangrijk dat decretaal wordt vastgelegd dat de vrijwillige inbreng van gronden door de privésector in mindering wordt gebracht van de sociale verplichtingen.

6.4.5 Overgangsperiode

Er dient in een overgangsperiode te worden voorzien omdat de nieuwe regels moeilijk van toepassing kunnen zijn op gronden die nu in bezit zijn van private actoren. Binnen deze filosofie pleit de raad ervoor dat deze regeling niet van toepassing is voor gronden verworven in 2007 en in 2008. Verder stelt de raad dat de nieuwe regeling pas in voege treedt voor verkavelingen die ingediend worden vanaf 1 januari 2009 en nadat ook het operationeel kader dat in de bijhorende subsidiering voorziet, operationeel is.

6.5. Mogelijkheden inzake PPS

De decretale regeling van overdracht van het sociale deel van de verkaveling binnen de 6 maanden na de voorlopige oplevering, sluit bepaalde PPS-constructies uit waarbij geen overdracht plaatsvindt of er sprake is van een uitgestelde eigendomsoverdracht (bv een onderhoudsverplichting door de projectontwikkelaar op lange termijn, of bv. een huurkoopsysteem). Dit dient in het decreet voorzien te worden.

6.6. Bescheiden woonaanbod: welke doelgroep?

Het bescheiden woonaanbod wordt gedefinieerd als het aanbod aan kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m², woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³, en overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³.

Er is de vaststelling dat volgens deze definitie de betrokken woningen niet zo bescheiden zijn. Ondermeer vanuit deze vaststelling is het voor de raad onduidelijk voor welke doelgroep deze woningen zullen gebouwd worden en in welke mate deze woningen zullen verschillen van de

modale woningen, die ondermeer onder invloed van de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, nu al op kleinere percelen worden gebouwd. Bovendien mogen de indicatieve streefprijzen enkel gebruikt worden om de markttransparantie te vergroten.

6.7. Andere opmerkingen

6.7.1 Definitie bescheiden woonaanbod

Er bestaat er ook een niet-ruimtelijke bepalende definitie van een bescheiden woning. Het besluit van 29 juni 2007 houdende de voorwaarden betreffende sociale lening met Gewestwaarborg voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van woningen, vermeldt een definitie met onder meer een maximale verkoopwaarde van 200.000 euro. Verschillende definities hanteren zorgt voor verwarring, er is nood aan afstemming.

6.7.2 Sociale contextfactoren

Het aantal sociale context factoren is te hoog en dienen geëvalueerd te worden op basis van hun relevantie voor deze problematiek.

6.7.3 Gemeenschappelijke vergadering Vlaams grond- en pandenbeleidsplan

De raad ziet de meerwaarde niet in van een verplichte gemeenschappelijke vergadering, zoals bepaald in artikel 2.2.2..

VOORONTWERP VAN DECREET
d.d. 30 juni 2008

Vlaamse Regering

VOORONTWERP VAN DECREET

betreffende het grond- en pandenbeleid

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening,

Na beraadslaging,

BESLUIT :

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt :

BOEK 1. INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1.1. Dit decreet betreft een gewestaangelegenheid

Art. 1.2. Voor de toepassing van dit decreet en zijn uitvoeringsbesluiten wordt verstaan onder :

1° *bescheiden woonaanbod* : het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat onverminderd artikel 4.2.2, derde lid, en artikel 4.2.4, §1, tweede lid, bestaat uit :
   a) kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²,
   b) woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³,
   c) overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³ ;

2° *beveiligde zending* : één van de hiernavolgende betekeningswijzen :
   a) een aangetekend schrijven,
   b) een afgifte tegen ontvangstbewijs,
   c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld ;

3° *bouwgronden* : gronden, met uitsluiting van kavels, die palen aan een voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 100 van het decreet ruimtelijke ordening en gelegen zijn in woongebied of in woonuitbreidingsgebied ;

4° *decreet ruimtelijke ordening* : het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening ;

5° *gebouw* : elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten ;

6° *Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem* : het registratiesysteem in de zin van titel II, hoofdstuk 4 van de Verordening (EG) nr. 1782/2003 van de Raad van 29 september 2003 tot vaststelling van gemeenschappelijke voorschriften voor regelingen inzake rechtstreekse steunverlening in het kader van het gemeenschappelijk landbouwbeleid en tot vaststelling van bepaalde steunregelingen voor landbouwers en houdende wijziging van de Verordeningen (EEG) nr. 2019/93, (EG) nr. 1452/2001, (EG) 1453/2001, (EG) nr. 1454/2001, (EG) nr. 1868/94, (EG) nr. 1251/1999, (EG) nr. 1254/1999, (EG) nr. 1673/2000, (EEG) nr. 2358/71 en (EG) nr. 2529/2001 ;

7° *grond- en pandenspeculatie* : het in handen houden van gronden of panden met het oogmerk om deze met abnormale winsten te verkopen bij prijsstijgingen ten gevolge van de kunstmatige creatie van schaarste aan gronden of panden ;

8° *hoofdverblijfplaats* : de woning, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 10°, van de Vlaamse Wooncode ;

9° *kavels* : de in een verkavelingsvergunning van een niet vervallen verkaveling afgebakende percelen ;

10° *onbebouwd* : onbezet vanuit stedenbouwkundig oogpunt, hetgeen betekent dat op 1 januari van het lopende kalenderjaar :
   a) hetzij geen niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van een constructie voorhanden is ,
   b) hetzij geen melding in de zin van artikel 93.1 van het decreet ruimtelijke ordening is verricht ;

11° *plan van aanleg* : een gewestplan, een algemeen plan van aanleg of een bijzonder plan van aanleg ;

12° *renovatie* : de werkzaamheden, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 18°, van de Vlaamse Wooncode, alsmede sloopwerkzaamheden gevolgd door vervangingsbouw ;

13° *sociale contextfactoren* : gemeentelijke karakteristieken met een potentiële impact op de nood aan een sociaal woonaanbod, zoals :
a) het bestaande en geplande aanbod aan woonvoorzieningen die opvang en hulp aanbieden,
b) het bestaande en geplande aanbod aan huurwoningen die gehuurd worden middels een gewestelijke of gemeentelijke huursubsidie of tegemoetkoming in de huurprijs,
c) het bestaande en geplande aantal koop- of huurwoningen, gefinancierd door het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992,
d) het desgevallend door de gemeente geïnventariseerde bescheiden woonaanbod ;

14° *sociaal woonaanbod* : het aanbod aan sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en sociale kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden :
a) zij zijn volledig onderhevig aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode,
b) zij worden bestemd tot hoofdverblijfplaats, respectievelijk tot oprichting van een woning die tot hoofdverblijfplaats zal worden bestemd ;

15° *sociale woonorganisatie* : een organisatie, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 26°, van de Vlaamse Wooncode ;

16° *stedenbouwkundig voorschrift* : een reglementaire bepaling, opgenomen in een ruimtelijk uitvoeringsplan, een plan van aanleg, een stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening ;

17° *verkavelingsvoorschrift* : een reglementair voorschrift, opgenomen in een verkavelingsvergunning, aangaande de wijze waarop kavels bebouwd kunnen worden ;

18° *Vlaamse besturen* :
a) de Vlaamse ministeries, agentschappen en openbare instellingen,
b) de Vlaamse provincies, gemeenten en districten,
c) de Vlaamse gemeentelijke en provinciale extern verzelfstandigde agentschappen,
d) de Vlaamse verenigingen van provincies en gemeenten, vermeld in de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales, en de samenwerkingsvormen, vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking,
e) de Vlaamse openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de verenigingen, vermeld in hoofdstuk 12 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn,
f) de polders, vermeld in de wet van 3 juni 1957 betreffende de polders, en de wateringen, vermeld in de wet van 5 juni 1956 betreffende de wateringen,
g) de Vlaamse kerkfabrieken en de instellingen die belast zijn met het beheer van de temporaliën van de erkende erediensten ;

19° *Vlaamse semipublieke rechtspersonen* : rechtspersonen die niet behoren tot de Vlaamse besturen, doch met één of meer Vlaamse besturen een bijzondere band vertonen, doordat zij voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden :
a) hun werkzaamheden worden in hoofdzaak gefinancierd of gesubsidieerd door één of meer Vlaamse besturen,
b) hun werking is rechtstreeks of onrechtstreeks onderworpen aan enig toezicht in hoofde van een Vlaams bestuur middels één van de hiernavolgende regimes :
1) een administratief toezicht,
2) een toezicht op de aanwending van de werkingsmiddelen,
3) de aanwijzing, door een Vlaams bestuur, van ten minste de helft van de leden van de directie, van de raad van bestuur, of van de raad van toezicht ;

20° *Vlaamse Wooncode* : het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode ;

21° *woning* : een goed, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode ;

22° *woongebied* : de gebieden die :
a) ofwel geordend worden door een ruimtelijk uitvoeringsplan en sorteren onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen",
b) ofwel geordend worden door een plan van aanleg en aangewezen zijn als woongebied in de zin van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen ;

23° *woonhuis* : gebouw dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande ;

24° *woonreservegebied* : de als dusdanig op een plan van aanleg aangewezen gebieden ;

25° *woonuitbreidingsgebied* : de gebieden, aangewezen in een plan van aanleg op grond van artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen ;

26° *zakelijk gerechtigden* : de houders van het volle eigendomsrecht, of, in voorkomend geval, de houders van een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik.

De Vlaamse Regering kan een niet-limitatieve lijst opstellen van de Vlaamse semi-publieke rechtspersonen, vermeld in het eerste lid, 19°.

BOEK 2. MISSIE, PLANNING EN MONITORING

TITEL 1. Missie

Art. 2.1.1. Het Vlaamse Gewest voert in samenwerking met de provincies en de gemeenten een grond- en pandenbeleid dat bestaat uit de aansturing, de coördinatie, de ontwikkeling en de aanwending van ruimtelijke en sectorale beleidsstrategieën en instrumenten om de grond- en pandenmarkt te faciliteren, te stimuleren, te bevorderen en desnoods te corrigeren.

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

Art. 2.1.2. Het grond- en pandenbeleid is gericht op een maatschappelijk gewenst en kwaliteitsvol ruimtegebruik en dient ten minste volgende doelstellingen :

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

2° het voorzien in een voldoende ruim en kwalitatief aanbod aan gronden, panden en infrastructuren die nodig of nuttig zijn voor de verwezenlijking van de economische, sociale en culturele rechten, vermeld in artikel 23 van de Grondwet, en voor het recht op menswaardig wonen, vermeld in artikel 3 van de Vlaamse Wooncode ;

3° het verwezenlijken van ruimtelijke ontwikkelingskansen voor de diverse maatschappelijke sectoren en activiteiten ;

4° het scheppen van ruimtelijke strategieën en voorzieningen die sociale cohesie bevorderen ;

5° het versneld verwezenlijken van bestemmingsvoorschriften door middel van gebiedsontwikkeling en –herontwikkeling ;

6° het terugdringen en tegengaan van grond- en pandenspeculatie ;

7° het faciliteren van de ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke projecten door publieke, publiek-private of private actoren ;

8° een rechtvaardige verdeling van de gevolgen van bestemmingsvoorschriften, of de wijziging daarvan, over overheid, eigenaars, en gebruikers.

Art. 2.1.3. §1. Het grond- en pandenbeleid wordt verwezenlijkt door middel van zowel privaatrechtelijke als publiekrechtelijke instrumenten.

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

1° de instrumenten, vermeld in dit decreet, voor wat betreft :
   a) de activering van gronden en panden,
   b) het tijdig voorzien in een voldoende ruim, betaalbaar en kwalitatief aanbod aan bouwgronden, kavels en woningen,
   c) de compensatie van kapitaalschade ;

2° de heffing op verwaarloosde gebouwen en verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 25 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting ;

3° de instrumenten, vermeld in het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten ;

4° de Vlaamse voorkooprechten, vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten ;

5° de koopplichten, vermeld in artikel 20 van het decreet van 16 juni 2006 houdende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen ;

6° het recht van wederinkoop, vermeld in artikel 84 van de Vlaamse Wooncode ;

7° het sociaal beheersrecht, vermeld in artikel 90 van de Vlaamse Wooncode ;

8° de ruilverkaveling, kaveltuil, herverkaveling en landinrichting ;

9° de natuurinrichting, vermeld in artikel 47 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu ;

10° de onteigening ten algemenen nutte ;

11° de faciliteiten, vermeld in het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten ;

12° de organisatie van een Vlaamse Grondenbank, vermeld in het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen ;

13° stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften ;

14° erfdienstbaarheden tot openbaar nut, zijnde publiekrechtelijke erfdienstbaarheden die gevestigd worden op een dienstbaar erf, zoals een bouwverbod ;

15° de planschade- en planbatenregeling, vermeld in het decreet ruimtelijke ordening.

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

TITEL 2. Planning

Hoofdstuk 1. Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen

Art. 2.2.1. §1. De Vlaamse Regering stelt voor het Vlaamse Gewest een Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen vast bij elke algehele herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

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

1° de uitwerking van een visie op het grond- en pandenbeleid ;

2° de vastlegging van beleidskeuzen ten aanzien van het instrumentarium ;

3° de ontwikkeling van structurele waarborgen voor de doeltreffendheid, de efficiëntie en de interne samenhang van het grond- en pandenbeleid van de Vlaamse besturen.

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

1° een informatief gedeelte, bestaande uit :

a) een omschrijving van de werking van de grond- en pandenmarkt,

b) een schets van de beleidsinhoudelijke uitdagingen waaraan het grond- en pandenbeleid dienbaar is,

c) een omschrijving en evaluatie van het gevoerde grond- en pandenbeleid,

d) een omschrijving en evaluatie van de regelgeving die betrekking heeft op het grond- en pandenbeleid, door het grond- en pandenbeleid ondersteund kan worden en op het grond- en pandenbeleid van invloed kan zijn ;

2° een beleidsmatig gedeelte, bestaande uit een omschrijving van de krachtlijnen van het grond- en pandenbeleid op korte en op lange termijn ;

3° een actieprogramma, bestaande uit de omschrijving van :

a) de ruimtelijke en sectorale regelgeving, maatregelen, middelen, termijnen en prioriteiten die worden vooropgesteld om de krachtlijnen van het grond- en pandenbeleid te bereiken,

b) de wijze van aansturing en coördinatie van de acties, vermeld in a).

Art. 2.2.2. §1. De Vlaamse Regering stelt het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen vast uiterlijk op het ogenblik van de voorlopige vaststelling van de algehele herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

§2. De vaststelling van het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen gebeurt na advies van :
1° de strategische adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed ;
2° de Vlaamse Woonraad ;
3° de Sociaal-Economische Raad voor Vlaanderen ;
4° de Milieu- en Natuurraad voor Vlaanderen.

Voorafgaand aan het uitbrengen van een advies worden de ontwerpteksten van het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen ten minste besproken in de schoot van :
1° een gemeenschappelijke vergadering van de strategische adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed en de Vlaamse Woonraad ;
2° een gemeenschappelijke vergadering van de Sociaal-Economische Raad voor Vlaanderen en de Milieu- en Natuurraad voor Vlaanderen.

§3. Het actieprogramma van het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen wordt geïntegreerd in het bindend en het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, uiterlijk op het ogenblik van de voorlopige vaststelling van dat structuurplan.

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

Art. 2.2.3. Het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen kan te allen tijde geheel of gedeeltelijk worden herzien overeenkomstig de bepalingen die gelden voor de opmaak ervan.

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

Hoofdstuk 2. Lokale grond- en pandenbeleidsplanning

Art. 2.2.4. Provincie- en gemeenteraden kunnen in hun ruimtelijke structuurplannen de beleidskeuzen vastleggen met betrekking tot de door de lokale besturen behartigde aspecten van het grond- en pandenbeleid.

Hoofdstuk 3. Monitoring

Afdeling 1. Bouwpotentieelregister

Art. 2.2.5. Elke gemeente houdt een register van onbebouwde bouwgronden en kavels bij, hierna het bouwpotentieelregister genoemd. De opmaak en opbouw van het bouwpotentieelregister kunnen worden opgedragen aan een dienstverlenende vereniging in de zin van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking.

De opbouw van het bouwpotentieelregister geeft in het bijzonder aan :

1° of onbebouwde bouwgronden en kavels eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen dan wel van overige natuurlijke of rechtspersonen ;

2° welke onbebouwde bouwgronden en kavels die eigendom zijn van Vlaamse besturen, in voorkomend geval niet voor woningbouw in aanmerking komen ingevolge één of meer van volgende bijzondere karakteristieken :

a) zij zijn kennelijk rechtstreeks dienstig voor de uitoefening van de taak van de betrokken rechtspersoon,

b) zij zijn ingericht als collectieve voorzieningen, met inbegrip van hun aanhorigheden,

c) zij zijn het voorwerp van een recht van erfpacht, van opstal, van vruchtgebruik of van gebruik,

d) zij worden verpacht ingevolge de Pachtwet van 4 november 1969, waarbij het bewijs van de pacht door alle middelen rechtens mag worden geleverd,

e) zij zijn in het kalenderjaar voorafgaand aan het heffingsjaar geregistreerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem,

f) zij zijn onderworpen aan een bouwverbod of aan enige andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt,

g) de onmogelijkheid om woningen op te richten vloeit voort uit een vreemde oorzaak die het Vlaamse bestuur niet kan worden toegerekend, zoals de beperkte omvang van de bouwgronden of kavels, of hun ligging, vorm of fysieke toestand,

h) zij zullen blijkens een ten minste reeds voorlopig vastgesteld of voorlopig aangenomen ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg een met wonen onverenigbare bestemming krijgen.

Art. 2.2.6. Een bouwgrond of kavel wordt uit het bouwpotentieelregister geschrapt, zodra een stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van een constructie op de grond is afgegeven.

Art. 2.2.7. De instrumenterende ambtenaar stelt het college van burgemeester en schepenen in kennis van elke eigendomsoverdracht van een onbebouwde bouwgrond of kavel en van de identiteit van de verkrijger.

Art. 2.2.8. De Vlaamse Regering bepaalt het tijdspad voor de operationalisering van het bouwpotentieelregister.

Zij bepaalt tevens nadere materiële, methodologische en procedurele regelen betreffende :

1° de opmaak, opbouw en digitalisering van het bouwpotentieelregister ;

2° de omschrijving en inventarisering van de bijzondere karakteristieken, vermeld in artikel 2.2.5, tweede lid, 2°, evenals de wijze waarop de betrokken Vlaamse besturen bij de deputatie een georganiseerd administratief beroep kunnen instellen tegen de weigering om deze bijzondere karakteristieken in het bouwpotentieelregister op te nemen ;

3° de actualisering van het bouwpotentieelregister, in het bijzonder de periodiciteit ervan ;

4° de voorwaarden voor en de procedure van schrapping van een grond uit het bouwpotentieelregister ;

5° de toegankelijkheid van het bouwpotentieelregister ;

6° de operationalisering van de informatieplicht, vermeld in artikel 2.2.7 ;

7° de specifieke wijze waarop artikel 261 van het Gemeentedecreet respectievelijk artikel 75 van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking, geoperationaliseerd wordt indien het gemeentebestuur of de dienstverlenende vereniging, vermeld in artikel 2.2.5, eerste lid, zich niet gedraagt naar de bij of krachtens deze afdeling voorgeschreven regelen.

Afdeling 2. Leegstandsregister

Art. 2.2.9. §1. Elke gemeente houdt een register van leegstaande gebouwen en woningen bij, hierna het leegstandsregister genoemd.

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

§2. Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning, melding in de zin van artikel 93.1 van het decreet ruimtelijke ordening, milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is, of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw op de vooravond van het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

Bij de toepassing van het eerste lid wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.

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

1° hetzij de woonfunctie ;

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

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

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

De bedrijfsruimten die op grond van artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten worden uitgesloten van de toepassing van voormeld decreet, worden onder de aldaar vermelde voorwaarden evenmin als leegstaande gebouwen of woningen in de zin van deze afdeling beschouwd.

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

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

§7. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste ambtenaren hebben toegang tot gebouwen en woningen die vermoed worden leeg te staan, om daar alle voor de opbouw van het register noodzakelijke opsporingen en vaststellingen te verrichten.

Als deze verrichtingen de kenmerken van een huiszoeking dragen, kunnen zij enkel worden uitgevoerd indien de politierechter daartoe een machtiging heeft verstrekt.

Art. 2.2.10. §1. De gemeente stelt de zakelijk gerechtigden per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname van leegstaande gebouwen en woningen in het leegstandsregister. Het schrijven geeft desgevallend aan welke vrijstellingen, vermeld in artikel 3.2.21, in het leegstandsregister worden vermeld.

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

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

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

§4. Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, neemt de gemeentelijke administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

Art. 2.2.11. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.2.9, §2, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie, vermeld in artikel 2.2.9, §3.

Art. 2.2.12. De Vlaamse Regering bepaalt het tijdspad voor de operationalisering van het leegstandsregister. Zij bepaalt tevens nadere materiële, methodologische en procedurele regelen betreffende :

1° de opmaak, opbouw en digitalisering van het leegstandsregister ;
2° de wijze waarop de vrijstellingen, vermeld in artikel 3.2.21, in het leegstandsregister worden vermeld ;
3° de actualisering van het leegstandsregister, in het bijzonder de periodiciteit ervan ;
4° de kennisgeving en beroepsprocedure, vermeld in artikel 2.2.10 ;
5° de procedure van schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister ;
6° de beteelaging van het leegstandsregister ;
7° de toegankelijkheid van het leegstandsregister, in het bijzonder voor de toepassing van artikel 85, §1, tweede lid, 1°, en artikel 90, §1, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode ;
8° de specifieke wijze waarop artikel 261 van het Gemeentedecreet, respectievelijk artikel 75 van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking, geoperationaliseerd wordt indien het gemeentebestuur of de dienstverlenende vereniging, vermeld in artikel 2.2.9, §1, tweede lid, zich niet gedraagt naar de bij of krachtens deze afdeling voorgeschreven regelen.

Afdeling 3. Koppeling van gegevensbanken

Art. 2.2.13. De Vlaamse Regering belast een overheidsinstantie met de opmaak en het beheer van een digitale koppeling tussen volgende gegevensbanken :

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

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen betreffende :

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

BOEK 3. ACTIVERING VAN GRONDEN EN PANDEN

TITEL 1. Stimuli

Hoofdstuk 1. Activeringsprojecten

Art. 3.1.1. §1. Activeringsprojecten zijn complexe en grootschalige ruimtelijke projecten die kaderen binnen de doelstellingen van de structuurplanning, structureel ingrijpen op het sociaal, economisch, cultureel en ruimtelijk functioneren van een buurt, een wijk, een stadsdeel of een gebied, en de hefboom vormen voor nieuwe ruimtelijke en sectorale ontwikkelingen.

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

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

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

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

Art. 3.1.2. §1. De Vlaamse Regering kan subsidie-enveloppes toekennen aan activeringsprojecten.

De subsidie-enveloppes worden bekostigd vanuit het grondfonds, vermeld in artikel 144 van het decreet ruimtelijke ordening.

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

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

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

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

Hoofdstuk 2. Belastingvermindering voor renovatieovereenkomsten

Art. 3.1.3. Een kredietgever die een renovatieovereenkomst sluit, geniet onder de voorwaarden, vermeld in dit hoofdstuk, een jaarlijkse belastingvermindering.

Art. 3.1.4. §1. Een renovatieovereenkomst is een kredietovereenkomst waarvan de oorzaak gelegen is in de renovatie van een onroerend goed, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° het onroerend goed is vóór de aanvang van de renovatiewerken ten hoogste vier opeenvolgende jaren opgenomen in één of meer van volgende registers, inventarissen of lijsten, gelijktijdig of consecutief :
   a) het leegstandsregister,
   b) de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, §1, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten,
   c) de lijsten van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen, vermeld in artikel 28, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 ;

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

§2. Op het ogenblik van het sluiten van een renovatieovereenkomst is, voor zover noodzakelijk, een stedenbouwkundige vergunning voor de renovatiewerken voorhanden, zoniet wordt de renovatieovereenkomst gesloten onder de opschortende voorwaarde dat deze stedenbouwkundige vergunning zal worden verkregen binnen een termijn van ten hoogste zes maanden.

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

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

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

§5. Een renovatieovereenkomst wordt neergelegd in een akte, opgesteld aan de hand van een modelformulier dat door de Vlaamse Regering wordt vastgesteld.

De akte vermeldt uitdrukkelijk dat zij betrekking heeft op een renovatieovereenkomst en omvat ten minste volgende elementen :

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

Art. 3.1.5. Een kredietgever bij een renovatieovereenkomst is een natuurlijke persoon. Hij is voorafgaand aan het sluiten van de renovatieovereenkomst en tijdens de duurtijd van deze overeenkomst geen zakelijk gerechtigde op het te renoveren onroerend goed.

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

Art. 3.1.6. Een kredietnemer bij een renovatieovereenkomst is een natuurlijke persoon.

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

Art. 3.1.7. §1. De kredietgever bezorgt de door de Vlaamse Regering aangewezen instantie een origineel exemplaar van de akte, vermeld in artikel 3.1.4, §5. De akte wordt op straffe van verval van de belastingvermindering betekend binnen een termijn van vijfenveertig kalenderdagen, ingaand de dag na deze van de sluiting van de renovatieovereenkomst.

§2. De aangewezen instantie controleert binnen een ordetermijn van dertig kalenderdagen, ingaand de dag na deze van de ontvangst van de akte, of voldaan is aan de bepalingen van deze onderafdeling en haar uitvoeringsmaatregelen.

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

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

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

De kredietgever wordt in staat gesteld om bezwaren te formuleren binnen een vervaltermijn van twintig kalenderdagen, die ingaat de dag na deze van ontvangst van de brief. De bezwaren worden onderzocht binnen een ordetermijn van dertig kalenderdagen, ingaand de dag na deze van de ontvangst ervan. De aangewezen instantie stelt de kredietgever in kennis van het resultaat van dit onderzoek.

Art. 3.1.8. Te rekenen vanaf het jaar dat volgt op het jaar waarin een renovatieovereenkomst gesloten is, levert de kredietgever bij de aangifte van de personenbelasting het bewijs dat hij in het belastbare tijdperk één of meer renovatieovereenkomsten had lopen.

De Vlaamse Regering bepaalt de wijze waarop het bewijs, vermeld in het eerste lid, geleverd moet worden.

Art. 3.1.9. §1. De belastingvermindering, vermeld in artikel 3.1.3, wordt berekend op basis van de bedragen die ter beschikking werden gesteld in het kader van één of meer renovatieovereenkomsten.

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

Die berekeningsgrondslag bedraagt ten hoogste 25.000 euro per belastingplichtige.

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

§4. De belastingvermindering wordt toegestaan voor de looptijd van een renovatieovereenkomst en ten hoogste voor een termijn van acht opeenvolgende jaren, te beginnen met het aanslagjaar verbonden aan het belastbare tijdperk waarin de renovatieovereenkomst afgesloten werd.

Zij wordt niet toegestaan voor de aanslagjaren waarvoor de bewijslevering, vermeld in artikel 3.1.8, ontbreekt of onvolledig of niet correct is.

§5. De belastingvermindering kan niet meer bedragen dan het bedrag van de belasting waarop ze wordt toegekend.

Hoofdstuk 3. Vermindering heffingsgrondslag registratierechten ten behoeve van de activering van panden

Art. 3.1.10. §1. De heffingsgrondslag voor de bepaling van de registratierechten ten aanzien van verkopingen, als bepaald in de artikelen 45 en 46 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, wordt verminderd met 30.000 euro, voor zover aan alle hiernavolgende voorwaarden is voldaan :

1° het verkochte onroerend goed is ten hoogste vier opeenvolgende jaren opgenomen in één of meer van volgende registers, inventarissen of lijsten, gelijktijdig of consecutief :
   a) het leegstandsregister,
   b) de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, §1, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten,
   c) de lijsten van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen, vermeld in artikel 28, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 ;

2° de verkrijgers zullen het onroerend goed renoveren met het oog op de bestemming ervan tot hun hoofdverblijfplaats of tot hoofdverblijfplaats van hun huurder of koper, met dien verstande dat de bestemming tot hoofdverblijfplaats geschiedt :
   a) hetzij binnen de twee jaar na de registratiedatum van de aankoop,
   b) hetzij binnen de vijf jaar na de registratiedatum van de aankoop, indien het onroerend goed met een bouwgrond gelijk te stellen is.

Voor de toepassing van het eerste lid, 2°, wordt onder de registratiedatum van de aankoop verstaan :

1° hetzij de datum van de registratie van de koopovereenkomst, wanneer deze tijdig ter registratie aangeboden wordt ;

2° hetzij de uiterste datum voor tijdige aanbieding ter registratie, wanneer de koopovereenkomst aangeboden wordt na het verstrijken van de daarvoor bepaalde termijn.

§2. De vermindering, vermeld in §1, wordt slechts verleend op voorwaarde dat de verkrijgers in of onderaan de aan de formaliteit van registratie onderworpen akte :

1° uitdrukkelijk de toepassing van dit artikel vragen ;

2° verklaren dat voldaan is aan de voorwaarde, vermeld in §1, 1° ;

3° zich ertoe verbinden om, met inachtneming van de termijnregeling, vermeld in §1, 2° :
   a) het gerenoveerde goed tot hun hoofdverblijfplaats te bestemmen,
   b) het gerenoveerde goed te verhuren of verkopen met het oog op de bestemming van het goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder of koper.

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

Dezelfde aanvullende rechten en boete zijn ondeelbaar verschuldigd door de verkrijgers indien geen van hen de verbintenis, vermeld in §2, 3°, naleeft. Komen sommige verkrijgers die verbintenis niet na, dan worden de aanvullende rechten en de boete, waartoe zij ondeelbaar gehouden zijn, bepaald naar rato van hun wettelijk aandeel in de aankoop.

De boete is niet verschuldigd indien de niet-naleving van de verbintenis, vermeld in §2, 3°, het gevolg is van een vreemde oorzaak, die de verkrijgers niet kan worden toegerekend.

§4. Het voordeel van dit artikel kan worden gecumuleerd met het abattement in de zin van artikel 46bis van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, in zoverre tevens voldaan is aan de aldaar vermelde voorwaarden. Cumulatie met de verrekeningsregel in de zin van artikel 61/3 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten is uitgesloten.

TITEL 2. Bindende maatregelen

Hoofdstuk 1. Activeringstoezicht

Art. 3.2.1. Indien het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, in een gemeente niet is verwezenlijkt binnen de daartoe voorziene termijn, kan de Vlaamse Regering maatregelen van activeringstoezicht treffen ten aanzien van Vlaamse besturen die voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden :

1° zij zijn op het grondgebied van die gemeente eigenaar van onbebouwde bouwgronden of kavels die niet beantwoorden aan één of meer van de bijzondere karakteristieken, vermeld in artikel 2.2.5, tweede lid, 2° ;

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

Art. 3.2.2. §1. De uitoefening van het activeringstoezicht vangt aan met een aanmaning, door de Vlaamse Regering, van het Vlaams bestuur, vermeld in §1, om de nodige maatregelen te nemen opdat zijn voor woningbouw in aanmerking komende onbebouwde bouwgronden of kavels geschrapt kunnen worden uit het bouwpotentieelregister.

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

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

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

Art. 3.2.3. Bij niet-naleving van de activeringsplicht kan de hogere overheid elk middel aanwenden dat in de organieke regelgeving op het betrokken bestuur is voorgeschreven ter sanctionering van de niet-uitvoering van maatregelen die in rechte zijn voorgeschreven.

Art. 3.2.4. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 2. Activeringsheffing

Afdeling 1. Basisbeginselen

Art. 3.2.5. Gemeenteraden zijn er onder de voorwaarden van dit hoofdstuk toe gemachtigd een activeringsheffing in te voeren.

Een activeringsheffing is een jaarlijkse belasting, geheven op onbebouwde bouwgronden in woongebied of onbebouwde kavels. Zij is gericht op het vrijmaken van potentiële woonlocaties en het tegengaan van grondspeculatie.

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

Art. 3.2.6. De activeringsheffing is verschuldigd door de persoon die op 1 januari van het heffingsjaar eigenaar is van de bouwgrond of kavel. In geval van overdracht onder levenden, wordt de hoedanigheid van eigenaar beoordeeld op de datum van de authentieke akte tot vaststelling van de overdracht.

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

In geval van mede-eigendom, zijn de niet-vrijgestelde mede-eigenaars hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde activeringsheffing.

Art. 3.2.7. De gemeenteraad bepaalt de wijze van vaststelling van de activeringsheffing en kan voorzien in tariefdiversificaties om doelstellingen van hun ruimtelijk beleid, hun grond- en pandenbeleid of hun woonbeleid te verwezenlijken.

De gemeenteraad houdt niettemin rekening met volgende minimale regelen :

1° indien de activeringsheffing wordt vastgesteld op een bedrag per strekkende meter lengte van de bouwgrond of kavel palende aan de openbare weg, bedraagt de heffing ten minste 12,50 euro per strekkende meter ;

2° indien de activeringsheffing wordt vastgesteld op een bedrag per vierkante meter oppervlakte van de bouwgrond of kavel, bedraagt de heffing ten minste 0,25 euro per vierkante meter ;

3° in elk geval geldt een minimale aanslag van 125 euro per bouwgrond of kavel.

Afdeling 2. Vrijstellingen, schorsingen en ontheffingen

Art. 3.2.8. Van de activeringsheffing zijn vrijgesteld :

1° de eigenaars van één enkele onbebouwde bouwgrond in woongebied of onbebouwde kavel, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed gelegen in België of het buitenland ;

2° de sociale woonorganisaties en het investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992 ;

3° bouwheren of verkavelaars, in zoverre zij overeenkomstig artikel 4.1.20, §1, een sociale last uitvoeren in natura, en op voorwaarde dat het attest, vermeld in artikel 4.1.20, §2, eerste lid, wordt verkregen.

Een vrijstelling, beperkt tot één onbebouwd perceel of één onbebouwde grond per kind, wordt tevens toegekend aan ouders met kinderen die al dan niet ten laste zijn. Deze vrijstelling wordt toegekend op voorwaarde dat het kind :

1° op 1 januari van het heffingsjaar de leeftijd van dertig jaar nog niet heeft bereikt, en

2° alleen of met de persoon met wie het wettelijk of feitelijk samenwoont, geen onbebouwde bouwgrond in woongebied, onbebouwde kavel of woning in volle eigendom heeft.

Art. 3.2.9. De activeringsheffing wordt niet geheven op percelen die voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden :

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

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

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

Art. 3.2.10. De activeringsheffing wordt niet geheven op bouwgronden en kavels die tijdens het heffingsjaar niet voor bebouwing kunnen worden bestemd :

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

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

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

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

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

Art. 3.2.11. De activeringsheffing wordt opgeschort in hoofde van de houders van een in laatste administratieve aanleg verleende verkavelingsvergunning, en dit gedurende vijf jaren, te rekenen vanaf 1 januari van het jaar dat volgt op de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg, respectievelijk, wanneer de verkaveling werken omvat, vanaf 1 januari van het jaar dat volgt op het jaar van afgifte van het verkavelingsattest, vermeld in artikel 94.1, §2, van het decreet ruimtelijke ordening, desgevallend voor die fase van de verkavelingsvergunning waarvoor het attest wordt verleend.

Art. 3.2.12. De in deze afdeling geregelde vrijstellingen doen nimmer afbreuk aan de algemene onbelastbaarheid van de Staat, de Gemeenschappen, de Gewesten, de provincies en de gemeenten voor wat betreft goederen van het openbaar domein en van goederen van het privaat domein die voor een dienst van openbaar nut worden aangewend.

Art. 3.2.13. Gemeenteraden kunnen bijkomende vrijstellingen, schorsingen en ontheffingen vaststellen om hun ruimtelijk beleid, hun grond- en pandenbeleid of hun woonbeleid te verwezenlijken.

Afdeling 3. Procedure

Art. 3.2.14. De wet van 24 december 1996 betreffende de vestiging en de invordering van de provincie- en gemeentebelastingen is op de activeringsheffing van toepassing.

Afdeling 4. Bijzondere regelen betreffende de invoering van een activeringsheffing

Art. 3.2.15. Elke gemeente die niet over een heffing op onbebouwde bouwgronden of kavels beschikt, gaat in januari en in juli de spanning na tussen de woningbehoefte en het bouwpotentieel.

De woningbehoefte wordt berekend aan de hand van een door de Vlaamse Regering vastgesteld prognosemodel, gebaseerd op recente wetenschappelijke inzichten op het vlak van in het bijzonder de huishoudensontwikkeling, het migratiepatroon en demografische evoluties en tendensen. Zolang dat prognosemodel niet is vastgesteld, wordt de woningbehoefte berekend aan de hand van de aanwijzingen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Het bouwpotentieel wordt berekend aan de hand van :

1° de optelsom van het aantal onbebouwde bouwgronden in woongebied en het aantal onbebouwde kavels, telkens met uitzondering van gronden die voldoen aan één of meer van de bijzondere karakteristieken, vermeld in artikel 2.2.5, tweede lid, 2° ;

2° de door de Vlaamse Regering berekende gemiddelde verwezenlijkingsratio's van onbebouwde bouwgronden in woongebied en onbebouwde kavels over een bepaalde referentieperiode, rekening houdend met de stedelijke of landelijke aard van het gebied.

Art. 3.2.16. Indien de woningbehoefte op drie opeenvolgende meetdata het bouwpotentieel overschrijdt, is sprake van een structureel onderaanbod.

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

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

Art. 3.2.17. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van deze afdeling.

Hoofdstuk 3. Leegstandsheffing op gebouwen en woningen

Afdeling 1. Gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen

Onderafdeling 1. Basisbeginselen

Art. 3.2.18. Gemeenten voorkomen en bestrijden de leegstand van gebouwen en woningen op hun grondgebied.

Met dat oogmerk, en enkel onder de voorwaarden van deze afdeling, zijn de gemeenteraden gemachtigd tot het heffen van een leegstandsheffing op gebouwen en woningen.

Art. 3.2.19. §1. De gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen bezwaart gebouwen en woningen die gedurende twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

Het bedrag van de belasting wordt vastgesteld als een bedrag per leegstaand gebouw of leegstaande woning, dan wel in functie van de gevellengte, de oppervlakte of het bouwvolume. Het bedrag kan worden berekend in functie van het aantal periodes van twaalf maanden waarin het leegstaande gebouw of de leegstaande woning zonder onderbreking in het leegstandregister is opgenomen. Het bedrag kan worden vermeerderd met een coëfficiënt in functie van het aantal leegstaande gebouwen en/of leegstaande woningen waarvan de heffingsplichtige eigenaar is.

De minimumaanslag per leegstaand gebouw of leegstaande woning bedraagt in elk geval ten minste :

1° 990 euro voor een volledig gebouw of woonhuis ;

2° 75 euro voor een individuele kamer of studentenkamer in de zin van artikel 2, 3°, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers ;

3° 300 euro voor elke overige woongelegenheid.

§2. Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister geschrapt is, blijft de heffing verschuldigd op het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van de eerste verjaardag.

De aanslag kan worden gevestigd vanaf dat ogenblik tot uiterlijk de laatste dag van het kwartaal volgend op het verstrijken van de nieuwe periode van twaalf maanden.

Art. 3.2.20. §1. De gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen is verschuldigd door wie op het ogenblik van de opname in het leegstandsregister volle eigenaar is van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning.

Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door degene die op het ogenblik van de opname in het leegstandsregister houder is van dat recht.

§2. Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de volle eigenaar of de zakelijk gerechtigde, vermeld in §1, op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt, de heffingsplichtige voor de nieuwe heffing.

§3. Zo er meerdere heffingsplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde heffing.

§4. De overdrager van het volle eigendomsrecht of van het recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het goed, stelt de verkrijger van dit zakelijk recht voorafgaand aan de overdracht in kennis van de opname van een goed in het leegstandsregister. Deze kennisgeving wordt verricht per beveiligde zending.

De overdrager bezorgt tevens per beveiligde zending een afschrift van de authentieke overdrachtsakte aan de gemeentelijke administratie, binnen de twee maanden na het verlijden van de akte.

Bij ontstentenis van de kennisgevingen, vermeld in het eerste en tweede lid, of van één daarvan, wordt de overdrager als heffingsplichtige beschouwd voor de eerstvolgende heffing die na de overdracht van het eigendomsrecht of overig zakelijk recht ontstaat.

Onderafdeling 2. Vrijstellingen, schorsingen en ontheffingen

Art. 3.2.21. De gemeentelijke heffingsreglementen stellen ten minste volgende heffingsplichtigen vrij van heffing :

1° de heffingsplichtige die eigenaar is van één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning ;

2° de heffingsplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling ;

3° de heffingsplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing ;

4° de heffingsplichtige die het gebouw of de woning sinds minder dan één jaar in eigendom heeft, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op de verwerving.

Een vrijstelling wordt alleszins verleend indien het gebouw of de woning :

1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan ;

2° geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld ;

3° krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument ;

4° deel uitmaakt van een krachtens decreet beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, of van een stads- of dorpsgezicht of landschap dat opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap ;

5° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging ;

6° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning ;

7° het daadwerkelijk gebruik van het gebouw of de woning onmogelijk is omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik ;

8° het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18, §2, van de Vlaamse Wooncode ;

9° het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

Indien de heffingsplichtige de leegstand laat aanhouden omwille van een vreemde oorzaak die de heffingsplichtige niet kan worden toegerekend, wordt eveneens een vrijstelling verleend. De gemeentelijke heffingsreglementen voorzien in de oprichting van een commissie die verzoeken tot dergelijke vrijstellingen beoordeelt.

De gemeentelijke heffingsreglementen kunnen bijkomende vrijstellingen, schorsingen en ontheffingen vaststellen.

Onderafdeling 3. Procedure

Art. 3.2.22. De wet van 24 december 1996 betreffende de vestiging en de invordering van de provincie- en gemeentebelastingen is op de gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen van toepassing.

De heffingsplichtige die in de mogelijkheid werd gesteld om het beroep, vermeld in artikel 2.2.10, §2, aan te tekenen, kan in het kader van de krachtens voormelde wet georganiseerde bezwarenprocedure geen exceptie 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.

Onderafdeling 4. Aanwending

Art. 3.2.23. De opbrengsten van de gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen worden aangewend voor de operationalisering van het gemeentelijke woonbeleid.

Onderafdeling 5. Ondersteuning

Art. 3.2.24. Binnen de beschikbare begrotingskredieten kan de Vlaamse Regering in bijkomende middelen voor het gemeentelijke woonbeleid voorzien, waarbij de bijkomende middelen voor een bepaalde gemeente in verhouding staan tot de in die gemeente gegenereerde opbrengsten van de gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen.

De Vlaamse Regering kan regelen bepalen betreffende de verantwoording van de aanwending van de bijkomende middelen, vermeld in het eerste lid.

Art. 3.2.25. De Vlaamse Regering stelt een niet-bindend modelreglement voor de gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen vast, op voorstel van de gewestelijke administratie, belast met de inning en invordering van de Vlaamse belastingen, en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten.

Art. 3.2.26. De Vlaamse Regering, de gewestelijke administratie, belast met de inning en invordering van de Vlaamse belastingen, en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, sluiten een samenwerkingsprotocol aangaande de ondersteuning van gemeenten die een gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen hanteren of invoeren.

Afdeling 2. Uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing

Art. 3.2.27. §1. Het Vlaamse Gewest is gemachtigd tot het heffen van een uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen die zijn opgenomen in het leegstandsregister, in die gemeenten die voldoen aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° zij hanteren geen gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen ;

2° zij behoren in de referentieperiode "*x*" tot de tien procent Vlaamse gemeenten waar de relatieve leegstand van gebouwen en woningen blijkens het leegstandsregister het hoogst is ;

3° de gemiddelde leegstand in de referentieperiode "*x*" is hoger dan de gemiddelde leegstand in de referentieperiode "*x-1*".

§2. Voor de toepassing van §1 wordt verstaan onder :

1° referentieperiode "*x*" : de periode van 1 januari 2012 tot en met 31 december 2014, vervolgens de periode van 1 januari 2013 tot en met 31 december 2015, en vervolgens elk daaropvolgend glijdend tijdsvenster van drie jaar, telkenmale aanvangend op 1 januari ;

2° referentieperiode "*x-1*" : de periode van 1 januari 2010 tot en met 31 december 2011, vervolgens de periode van 1 januari 2010 tot en met 31 december 2012, en vervolgens elk daaropvolgend glijdend tijdsvenster van drie jaar, telkenmale aanvangend op 1 januari.

In beide referentieperiodes worden halfjaarlijkse metingen verricht, op de door de Vlaamse Regering te bepalen data.

Art. 3.2.28. Het bedrag van de uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing wordt berekend op basis van volgende formule : $(KI + M) \times (P - 2)$,

waarbij :

1° *KI* gelijk is aan :

a) hetzij het overeenkomstig artikel 518 van het wetboek van de inkomstenbelasting geïndexeerde kadastraal inkomen van het gebouw of de woning, en, in voorkomend geval, van de bijhorende percelen en hun opstanden die met dat gebouw of die woning één ononderbroken ruimtelijk geheel vormen en die behoren tot dezelfde eigenaar,

b) hetzij, indien zich meerdere gebouwen of woningen op een kadastraal perceel bevinden, het overeenkomstig artikel 518 van het wetboek van de inkomstenbelasting geïndexeerde kadastraal inkomen van de grond en de opstanden van het gehele perceel, vermenigvuldigd met volgende breuk : *(oppervlakte van het gebouw of de woning/totale oppervlakte van de gebouwen of woningen die zich op het perceel bevinden)* ;

2° *M* gelijk is aan het bedrag waarmee KI in voorkomend geval moet worden verhoogd om het bedrag van 990 euro te bereiken ;

3° *P* gelijk is aan het aantal periodes van twaalf opeenvolgende maanden waarin het gebouw of de woning opgenomen is in het leegstandsregister.

De uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing is nooit negatief.

Art. 3.2.29. De uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing wordt geheven met overeenkomstige toepassing van :

1° <u>artikel 3.2.19, §1, eerste lid, en §2, artikel 3.2.20, artikel 3.2.21 en artikel 3.2.22, tweede lid</u> ;

2° artikel 38 tot en met 40 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting.

BOEK 4. MAATREGELEN BETREFFENDE BETAALBAAR WONEN

TITEL 1. VERWEZENLIJKING VAN EEN SOCIAAL WOONAANBOD

Hoofdstuk 1. Percentsgewijze omschrijving

Afdeling 1. Nulmeting

Art. 4.1.1. De Vlaamse Regering gelast periodiek een nulmeting op het vlak van het bestaande sociaal woonaanbod.

Een nulmeting wordt georganiseerd naar aanleiding van elke algehele herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

De Vlaamse Regering kan nadere materiële, methodologische en procedurele regelen voor de nulmeting bepalen.

Afdeling 2. Bindend sociaal objectief en sociale deelobjectieven

Onderafdeling 1. Begrippen en rechtsgevolgen

Art. 4.1.2. §1. Een bindend sociaal objectief is een percentsgewijze en bindende omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen de tijdshorizon van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt.

§2. Het bindend sociaal objectief houdt voor de gemeentelijke overheid een rechtsplicht in om :

1° bestaande gemeentelijke plannen en reglementen met een invloed op de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod waar nodig af te stemmen op het vooropgestelde percentage ;

2° de normen, vermeld in hoofdstuk 2, vast te stellen in lijn met het vooropgestelde percentage ;

3° de instrumenten, vermeld in hoofdstuk 3, aan te wenden met het oog op het bereiken van het vooropgestelde percentage.

Een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat zich niet verdraagt met het bindend sociaal objectief, en dat nog niet is aangepast overeenkomstig het eerste lid, 1°, kan niet worden ingeroepen om de maatregelen af te wijzen die voor de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief zijn vereist.

Art. 4.1.3. Sociale deelobjectieven zijn streefpercentages die worden afgeleid uit het bindend sociaal objectief en betrekking hebben op de verwezenlijking van sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en sociale kavels afzonderlijk.

Onderafdeling 2. Totstandkoming

Art. 4.1.4. §1. De Vlaamse Regering stelt een beoordelingskader vast met daarin de methodologie, de procedure en de procentuele marges voor de vaststelling, door elke gemeenteraad, van een bindend sociaal objectief en van sociale deelobjectieven.

§2. De Vlaamse Regering beoogt bij de opmaak van het beoordelingskader een geografisch evenwichtig gespreid sociaal woonaanbod, zodanig dat een gevarieerd aanbod aan sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en sociale kavels voorhanden is binnen elke gemeente, of binnen elke groep van aaneensluitende gemeenten, andere dan centrumsteden, met een totaal inwoneraantal kleiner dan vijftigduizend, of binnen elke groep van ten hoogste drie aaneensluitende gemeenten, andere dan centrumsteden, ongeacht het totaal inwoneraantal.

Bij de vaststelling van het eerste beoordelingskader :

1° streeft de Vlaamse Regering naar een aanbod waarbij het aantal sociale huurwoningen ten hoogste gelijk is aan de som van het aantal sociale koopwoningen en sociale kavels, en dat binnen de diverse gemeenten of groepen van aaneensluitende gemeenten, vermeld in het eerste lid ;

2° geldt het gewestelijk objectief, vermeld in artikel 22bis, §1, van de Vlaamse Wooncode, als globale doelstelling op het vlak van de verwezenlijking van sociale huurwoningen ;

§3. Het beoordelingskader waakt er over dat de gemeenteraden bij de vaststelling van een bindend sociaal objectief en van sociale deelobjectieven ten minste volgende aandachtspunten in rekening brengen :

1° het bestaande sociaal woonaanbod ;

2° sociale contextfactoren ;

3° de bestaande en de geplande ruimtelijke structuur ;

4° demografische gegevens.

Art. 4.1.5. §1. Een provincieraad kan het gewestelijke beoordelingskader vervangen door een provinciaal beoordelingskader.

De bepalingen van een provinciaal beoordelingskader hebben nooit voor gevolg dat :

1° de in het gewestelijke beoordelingskader opgenomen waarborgen voor de uitbouw van het sociaal woonaanbod teniet worden gedaan of beperkt worden ;

2° de provinciale marges voor de vaststelling van het bindend sociaal objectief en van sociale deelobjectieven onder het niveau dalen van de gewestelijke procentuele marges.

§2. Een provinciaal beoordelingskader is slechts uitvoerbaar na goedkeuring ervan door de Vlaamse Regering.

Indien de Vlaamse Regering vaststelt dat een provinciaal beoordelingskader kennelijk meerkosten genereert ten opzichte van het krachtens artikel 22 van de Vlaamse Wooncode vastgestelde investeringsprogramma, kan zij de goedkeuring ervan afhankelijk maken van het sluiten van een voorafgaand protocolakkoord tussen het Vlaamse Gewest en de betrokken provincie omtrent de gezamenlijke financiële inspanningen ter dekking van de gegenereerde meerkosten.

De Vlaamse Regering kan nadere materiële, methodologische en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van deze paragraaf.

Art. 4.1.6. §1. Elke gemeenteraad stelt het bindend sociaal objectief en de sociale deelobjectieven vast, met inachtneming van het gewestelijke beoordelingskader of, in voorkomend geval, het provinciale beoordelingskader.

De gemeenteraad kan specifieke percentages vaststellen per district of per deelgemeente.

§2. Het bindend sociaal objectief en de sociale deelobjectieven worden vastgesteld op grond van besprekingen in de schoot van het lokaal woonoverleg, vermeld in artikel 28, §2, van de Vlaamse Wooncode.

§3. Indien de gemeenteraad nalaat het bindend sociaal objectief en de sociale deelobjectieven tijdig en in overeenstemming met het gewestelijke, respectievelijk provinciale beoordelingskader vast te stellen, maakt de Vlaamse Regering, respectievelijk de deputatie gebruik van het in artikel 261 van het Gemeentedecreet geregelde dwangtoezicht.

Hoofdstuk 2. Normen

Afdeling 1. Per gemeente

Art. 4.1.7. Bij elke algehele herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen berekent elke gemeente, voor haar grondgebied, de gezamenlijke oppervlakte van de onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen en Vlaamse semipublieke rechtspersonen, met uitzondering van :

1° de gronden die voldoen aan één of meer van de bijzondere karakteristieken, vermeld in artikel 2.2.5, tweede lid, 2° ;

2° de gronden die eigendom zijn van sociale woonorganisaties.

Door middel van haar reglefunctie, vermeld in artikel 28 van de Vlaamse Wooncode, waakt de gemeente er over dat de diverse Vlaamse besturen en Vlaamse semipublieke rechtspersonen geconcerteerde acties ondernemen opdat, binnen de tijdshorizon van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, ten minste een kwart van deze gezamenlijke oppervlakte aangewend wordt voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod. De gemeenteraad stelt ter zake een actieprogramma vast.

Afdeling 2. Per bouw- of verkavelingsproject

Onderafdeling 1. Gewestelijke en gemeentelijke reglementering

Art. 4.1.8. De Vlaamse Regering stelt bij besluit een Vlaams Reglement Sociaal Wonen vast, waarin marges, verhoudingen en objectieven zijn vastgelegd met betrekking tot de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod :

1° in de schoot van verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten ;

2° in de schoot van groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden ;

3° in het geval van de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden.

Art. 4.1.9. De gemeenteraden stellen in uitvoering van het Vlaams Reglement Sociaal Wonen een gemeentelijk reglement vast.

Dat gemeentelijk reglement omvat een concrete normering met betrekking tot de omvang van het sociaal woonaanbod dat in de schoot van diverse categorieën verkavelingsprojecten en bouwprojecten moet worden verwezenlijkt, in het bijzonder door middel van de instrumenten, vermeld in hoofdstuk 3, en het gemeentelijk optreden, vermeld in artikel 4.1.15, eerste lid.

Het gemeentelijk reglement kan onderscheiden percentages vastleggen voor de verwezenlijking van sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en sociale kavels. Het omvat desgevallend de objectieve en pertinente motieven op grond waarvan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een vergunning afwijkingen kan toestaan op de normering, zoals ondermeer de omvang, de vorm, de ligging of de inplanting van de verkaveling of het bouwproject of het in de omgeving reeds bestaande sociaal woonaanbod.

Art. 4.1.10. De in het Vlaams Reglement Sociaal Wonen opgenomen gemeentelijke verplichtingen houden op uitwerking te hebben in die gemeenten waar het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, is bereikt. Het gemeentelijk reglement, vermeld in artikel 4.1.9, blijft in dat geval niettemin van kracht, tenzij de gemeenteraad anders beslist.

Art. 4.1.11. De gewestelijke en gemeentelijke reglementering, vermeld in deze onderafdeling, is niet van toepassing in plangebieden waarin krachtens artikel 4.1.12 of 4.1.13 vastgestelde procentuele objectieven en voorschriften gelden.

Onderafdeling 2. Normen in plangebieden

Art. 4.1.12. Ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg die een bestemmingswijziging naar woongebied doorvoeren, kunnen eigenstandig procentuele objectieven en voorschriften vaststellen met betrekking tot de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod in de schoot van de verkavelingen, groepswoningbouw en appartementsbouw, vermeld in artikel 4.1.8, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° de bestemmingswijziging gebeurt door middel van :
   a) hetzij een gewestelijk plan,
   b) hetzij een provinciaal of gemeentelijk plan, in welk geval er sprake moet zijn van een omzetting van woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied, of van een zone die geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan en sorteert onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw", "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur", of geordend wordt door een plan van aanleg en aangewezen is als landelijk gebied overeenkomstig het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen ;

2° het door middel van het plan gecreëerde woongebied heeft een oppervlakte van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen ;

3° het minimumobjectief betreft hetzij veertig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen, hetzij twintig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

De overheid die het plan vaststelt, kan een objectief vaststellen dat lager ligt dan de minimumobjectieven, vermeld in het eerste lid, 3°, indien dat gemotiveerd wordt vanuit het bestaande en geplande sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het nieuwe woongebied. Dergelijke afwijking heeft nooit voor gevolg dat een objectief wordt vastgesteld dat lager ligt dan de helft van de minimumobjectieven, vermeld in het eerste lid, 3°.

Art. 4.1.13. In gemeenten waar het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, nog niet is verwezenlijkt, leggen de ruimtelijke uitvoeringsplannen of plannen van aanleg die woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied omzetten naar woongebied, steeds procentuele objectieven op overeenkomstig de beginselen, vermeld in artikel 4.1.12.

Afdeling 3. Bepaling, aan alle normen gemeen

Art. 4.1.14. Dit hoofdstuk doet geen afbreuk aan strengere normen die bij of krachtens dit decreet of de Vlaamse Wooncode worden opgelegd aan Vlaamse besturen, Vlaamse semipublieke rechtspersonen en sociale woonorganisaties.

Art. 4.1.15. Een gemeente kan in uitvoering van een bij of krachtens dit hoofdstuk bepaalde norm eigenstandig, op eigen gronden, een sociaal woonaanbod verwezenlijken onder de voorwaarden die gelden in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Hetzelfde geldt in hoofde van intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, voor wat betreft de gronden die zij op 31 december 2008 in eigendom hebben.

Hoofdstuk 3. Sociale lasten

Afdeling 1. Beginselen

Art. 4.1.16. §1. Indien een verkavelingsproject of een bouwproject onderworpen is aan een norm als bepaald krachtens hoofdstuk 2, afdeling 2, wordt aan de verkavelingsvergunning, respectievelijk de stedenbouwkundige vergunning, van rechtswege een sociale last verbonden.

Een sociale last is een last in de zin van artikel 95.1 van het decreet ruimtelijke ordening. Zij verplicht de verkavelaar of de bouwheer ertoe handelingen te stellen opdat een sociaal woonaanbod zou worden verwezenlijkt dat in lijn is met de op het verkavelingsproject of het bouwproject toepasselijke norm of de daarop toegestane afwijking, vermeld in artikel 4.1.9, derde lid.

§2. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan op uitdrukkelijk en gemotiveerd verzoek van de verkavelaar of de bouwheer een hogere sociale last opleggen dan deze die krachtens de toepasselijke normering principieel vereist is. De motivering dient te steunen op de aan deze vermeerdering verbonden voordelen, meerwaarden en opportuniteiten op het vlak van ruimtegebruik, clustering en inrichtingslogica.

De verkavelaar of de bouwheer verkrijgt een kredieteenheid per extra verwezenlijkte sociale koopwoning, sociale huurwoning of sociale kavel. De verkavelaar of de bouwheer kan deze kredieteenheden in mindering brengen van de principieel uit te voeren sociale lasten bij verkavelingsprojecten en bouwprojecten binnen dezelfde gemeente als deze waar de kredieteenheden zijn verworven.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen betreffende de kredietregeling, vermeld in het tweede lid.

§3. Van §1 wordt geen toepassing gemaakt indien de bouwheer of verkavelaar een sociale woonorganisatie is, of een openbaar bestuur, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, dat een sociaal woonproject wenst te realiseren.

Afdeling 2. Algemeenheden betreffende de uitvoeringswijzen

Onderafdeling 1. Principiële keuzemogelijkheden

Art. 4.1.17. De verkavelaar of de bouwheer kan een sociale last uitvoeren op één van de volgende door hem gekozen wijzen :

1° in natura, overeenkomstig de regelen van artikel 4.1.20 tot en met 4.1.24 ;
2° door overdracht van de voor het vooropgestelde sociaal woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie, overeenkomstig de regelen van artikel 4.1.25 ;
3° door een combinatie van 1° en 2°.

Onderafdeling 2. Overdrachtsmogelijkheden mits instemming van het bestuur

Art. 4.1.18. De verkavelaar of de bouwheer kan de uitvoering van de sociale last op één van de wijzen, vermeld in artikel 4.1.17, verleggen naar andere terreinen dan deze die gelegen zijn binnen de verkaveling of het bouwproject.

De mogelijkheid, vermeld in het eerste lid, geldt slechts indien het vergunningverlenende bestuursorgaan zijn instemming verleent en op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten :

1° de ontvangende terreinen zijn economisch en ruimtelijk gelijkwaardig aan de terreinen die gelegen zijn binnen de verkaveling of het bouwproject ;
2° de ontvangende terreinen zijn gelegen binnen de betrokken gemeente ;
3° het verleggen van de uitvoering van de sociale last is verenigbaar is met het door de gemeente gevoerde ruimtelijke beleid.

Overgedragen verplichtingen worden niet in mindering gebracht van de verplichtingen die gelden voor de ontvangende terreinen, in het geval ook deze onderworpen zijn aan een norm als bepaald krachtens hoofdstuk 2, afdeling 2.

Onderafdeling 3. Uitzonderlijke bijdrageregeling

Art. 4.1.19. De verkavelaar of de bouwheer kan een sociale last geheel of gedeeltelijk uitvoeren door middel van de storting van een sociale bijdrage aan de gemeente waarbinnen het verkavelingsproject of het bouwproject ontwikkeld wordt, overeenkomstig de regelen van artikel 4.1.26.

De mogelijkheid, vermeld in het eerste lid, geldt slechts indien het vergunningverlenende bestuursorgaan daarmee instemt en in zoverre het verkavelingsproject of het bouwproject niet gelegen is in een woonuitbreidings- of woonreservegebied of een voormalig woonuitbreidings- of woonreservegebied.

Afdeling 3. Bijzondere regelen betreffende de uitvoeringswijzen

Onderafdeling 1. Uitvoering in natura

Art. 4.1.20. §1. Indien de verkavelaar of de bouwheer een sociale last uitvoert in natura, verwezenlijkt hij het vooropgestelde sociaal woonaanbod onder volgende voorwaarden :

1° het sociaal woonaanbod beantwoordt aan de reglementaire normen die gelden in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappijen ;

2° de voorlopige oplevering geschiedt binnen de vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg of, indien de vergunning uitdrukkelijk melding maakt van verschillende fasen van het verkavelingsproject of het bouwproject, binnen de vijf jaar na de aanvang van de vergunningsfase waarin het sociaal woonaanbod moet worden verwezenlijkt ;

3° de overdracht, vermeld in artikel 4.1.21, respectievelijk de indeplaatsstelling in de zin van artikel 4.1.22, geschiedt binnen een termijn van zes maanden na de voorlopige oplevering.

De verkavelaar of de bouwheer aanvaardt bij de verwezenlijking van het vooropgestelde sociaal woonaanbod het toezicht in de zin van artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode, met dien verstande dat dit toezicht uitgeoefend wordt op :

1° de naleving van de voorwaarden, vermeld in het eerste lid ;

2° de naleving van de voorwaarden verbonden aan de betoelaging, vermeld in artikel 4.1.23 ;

3° de naleving van algemene behoorlijkheidsbeginselen bij de uitvoering van sociale last.

De verkavelaar of de bouwheer garandeert de naleving van de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, door middel van de storting van een afdoende financiële waarborg of een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

§2. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen spreekt zich uit over de naleving van de voorwaarden, vermeld in §1, eerste lid. Indien zij erkent dat aan alle voorwaarden is voldaan, geeft zij een attest af. Zij bezorgt een afschrift van het attest aan het vergunningverlenende bestuursorgaan.

Zodra de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen de conformiteit van het ontwerp en de lastenboeken schriftelijk bevestigt, erkent zij de drager van de sociale last, wat het sociaal gedeelte van het project betreft, als een sociale huisvestingsmaatschappij voor de toepassing van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten en van de regelgeving inzake de belasting over de toegevoegde waarde, telkens wanneer deze refereert aan de conform gewestelijke regelgeving erkende sociale huisvestingsmaatschappijen. Het voordeel van deze bepaling wordt geacht nooit te hebben bestaan, indien het attest, vermeld in het eerste lid, niet wordt verkregen.

Naar gelang het geval wordt de financiële waarborg, vermeld in §1, derde lid, vrijgegeven of opgeheven vanaf de afgifte van een attest.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen betreffende de methodologie, de fasering en de procedure van de erkenning en attestering, vermeld in het eerste lid.

Art. 4.1.21. §1. De op grond van de sociale last verwezenlijkte sociale huurwoningen worden door de bouwheer of verkavelaar overgedragen overeenkomstig volgend cascadesysteem :

1° aan een sociale huisvestingsmaatschappij die binnen de gemeente projecten heeft verwezenlijkt, of waarvan de gemeente aandeelhouder is ;

2° aan een sociale woonorganisatie met uitzondering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, indien de maatschappij, vermeld in 1°, niet bereid is om de verwezenlijkte sociale huurwoningen over te nemen, of bij gebrek aan een maatschappij in de zin van 1° ;

3° aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, indien geen sociale woonorganisatie bereid wordt gevonden om de verwezenlijkte sociale huurwoningen over te nemen.

De verkoopprijs is ten hoogste gelijk aan de subsidiabele prijsplafonds die worden bepaald in de reglementering betreffende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen, zoals bepaald krachtens artikel 38 van de Vlaamse Wooncode.

§2. De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van §1, eerste lid, in het bijzonder wat betreft :

1° de termijnen waarbinnen sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale woonorganisaties blijk kunnen geven van hun bereidheid om verwezenlijkte sociale huurwoningen over te nemen ;

2° de rangorde die geldt wanneer meerdere maatschappijen of organisaties bereid zijn om tot overname over te gaan.

Art. 4.1.22. De op grond van de sociale last verwezenlijkte sociale koopwoningen en sociale kavels worden in naam en voor rekening van de bouwheer of verkavelaar aangeboden door een sociale huisvestingsmaatschappij die binnen de gemeente projecten heeft verwezenlijkt, of waarvan de gemeente aandeelhouder is, en dit onder de door de Vlaamse Regering vastgestelde voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen. De bouwheer of verkavelaar en de sociale huisvestingsmaatschappij sluiten daartoe een administratieovereenkomst.

De sociale huisvestingsmaatschappij oefent ten aanzien van de betrokken sociale koopwoningen en sociale kavels alle bij of krachtens de Vlaamse Wooncode bepaalde rechten uit, als zou zij deze zelf hebben verwezenlijkt.

Art. 4.1.23. §1. De verwezenlijking van sociale koopwoningen en sociale kavels in uitvoering van een sociale last komt onder de door de Vlaamse Regering bepaalde voorwaarden in aanmerking voor een infrastructuursubsidie, verleend krachtens artikel 64, §1 en §2, van de Vlaamse Wooncode, of krachtens artikel 80 van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, met dien verstande dat :

1° de subsidiëringsvoorwaarden gelden naar rato van het sociaal woonaanbod binnen het volledige verkavelingsproject of bouwproject ;

2° de op basis van de infrastructuursubsidie uitgevoerde wegeniswerken beantwoorden aan de normen die worden gesteld in het door de Vlaamse overheid gehanteerde standaardbestek voor wegenbouw.

De bouwheer of verkavelaar hanteert gescheiden boekhoudingen voor, enerzijds, betoelaagde activiteiten, en, anderzijds, niet-betoelaagde activiteiten.

§2. De verplichtingen die voortvloeien uit de sociale last, evenals de daaraan verbonden termijnen, worden geschorst totdat de infrastructuurverrichtingen opgenomen zijn op het uitvoeringsprogramma, vermeld in artikel 33, §3, van de Vlaamse Wooncode. De schorsingstermijn bedraagt ten hoogste twee jaar.

Art. 4.1.24. Bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van het sociaal gedeelte van een verkavelingsproject of een bouwproject dat onderworpen is aan een norm als bepaald krachtens hoofdstuk 2, afdeling 2, wordt te allen tijde uitgegaan van volgende woningdichtheden :

1° ten minste 35 en ten hoogste 100 woningen per hectare, in stedelijke gebieden ;

2° ten minste 25 en ten hoogste 35 woningen per hectare, in het buitengebied.

Onderafdeling 3. Overdracht van gronden aan een sociale woonorganisatie

Art. 4.1.25. Indien een sociale last uitgevoerd wordt door de verkoop van de voor het vooropgestelde sociaal woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie, geschiedt deze overdracht overeenkomstig volgend cascadesysteem :

1° aan een sociale huisvestingsmaatschappij die binnen de gemeente projecten heeft verwezenlijkt, of waarvan de gemeente aandeelhouder is ;

2° aan een sociale woonorganisatie met uitzondering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, indien de maatschappij, vermeld in 1°, niet bereid is om de gronden over te nemen, of bij gebrek aan een maatschappij in de zin van 1° ;

3° aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, indien geen sociale woonorganisatie bereid wordt gevonden om de gronden over te nemen.

De verkoopovereenkomst mag worden gesloten onder de opschortende of ontbindende voorwaarde dat de verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning zal worden afgeleverd.

De verkoopprijs wordt geraamd door een ontvanger van registratie en domeinen of een commissaris van het comité tot aankoop.

De overnemer richt de overgedragen gronden in als sociale kavels of richt op deze gronden sociale woningen op. De voorlopige oplevering geschiedt binnen de vijf jaar na het verlijden van de authentieke akte tot overdracht. Deze bouwverplichting wordt geschorst totdat de nodige infrastructuurverrichtingen opgenomen zijn op het uitvoeringsprogramma, vermeld in artikel 33, §3, van de Vlaamse Wooncode.

Onderafdeling 4. Sociale bijdrage

Art. 4.1.26. Indien een sociale last uitgevoerd wordt door middel van de storting van een sociale bijdrage aan de gemeente waarbinnen het verkavelingsproject of het bouwproject ontwikkeld wordt, wordt het bedrag van deze sociale bijdrage berekend door het aantal principieel te verwezenlijken sociale woningen of kavels te vermenigvuldigen met 50.000 euro.

Het bedrag, vermeld in het eerste lid, is gekoppeld aan de ABEX-index, met als basisindex deze van december 2008.

De sociale bijdrage wordt ingezet ten bate van het gemeentelijk sociaal woonaanbod.

TITEL 2. VERWEZENLIJKING VAN EEN BESCHEIDEN WOONAANBOD

Hoofdstuk 1. Normen

Afdeling 1. Gewestelijke en gemeentelijke reglementering

Art. 4.2.1. De Vlaamse Regering stelt bij besluit een Vlaams Reglement Bescheiden Wonen vast. In die reglementering worden marges, verhoudingen en objectieven vastgesteld met betrekking tot de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod in de schoot van diverse categorieën verkavelingsprojecten en bouwprojecten, rekening houdend met de grootte van het terrein, het aantal loten bestemd voor woningbouw of het aantal te verwezenlijken woongelegenheden.

Art. 4.2.2. De gemeenteraden stellen in uitvoering van het Vlaams Reglement Bescheiden Wonen een gemeentelijk reglement vast.

Dat gemeentelijk reglement omvat een concrete normering met betrekking tot de omvang van het bescheiden woonaanbod dat in de schoot van diverse categorieën verkavelingsprojecten en bouwprojecten moet worden verwezenlijkt.

Het reglement kan de maximale oppervlakte- en volumenormen, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 1°, verder beperken.

Het reglement omvat desgevallend de objectieve en pertinente motieven op grond waarvan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een vergunning afwijkingen kan toestaan op de normering, zoals ondermeer de omvang, de vorm, de ligging of de inplanting van de verkaveling of het bouwproject of het in de omgeving reeds bestaande bescheiden of sociaal woonaanbod.

Art. 4.2.3. De gewestelijke en gemeentelijke reglementering, vermeld in deze afdeling, is niet van toepassing in plangebieden waarin krachtens artikel 4.2.4 vastgestelde procentuele objectieven en voorschriften gelden.

Afdeling 2. Normen in plangebieden

Art. 4.2.4. §1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg kunnen eigenstandig procentuele objectieven en voorschriften vaststellen met betrekking tot de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod in de schoot van verkavelingsprojecten en bouwprojecten.

Zij kunnen de maximale oppervlakte- en volumenormen, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 1°, verder beperken.

§2. Plannen die krachtens artikel 4.1.12 of 4.1.13 een minimumobjectief van twintig procent vaststellen, schrijven wat betreft het bescheiden woonaanbod een procentueel objectief van ten minste twintig procent voor. Van deze bepaling kan slechts gemotiveerd worden afgeweken. Dergelijke motivering houdt rekening met het bestaande en geplande bescheiden en sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het geordende woongebied.

Hoofdstuk 2. Lasten

Art. 4.2.5. §1. Indien een bouw- of verkavelingsproject onderworpen is aan een norm als bepaald krachtens hoofdstuk 1, wordt aan de verkavelingsvergunning, respectievelijk de stedenbouwkundige vergunning, van rechtswege een last verbonden in de zin van artikel 95.1 van het decreet ruimtelijke ordening. Deze last verplicht de verkavelaar of de bouwheer ertoe handelingen te stellen opdat een bescheiden woonaanbod zou worden verwezenlijkt dat in lijn is met de op het verkavelingsproject of het bouwproject toepasselijke norm of de daarop toegestane afwijking, vermeld in artikel 4.2.2, vierde lid.

De verkavelaar of de bouwheer kan de last uitvoeren in natura en/of door overdracht van de voor het vooropgestelde bescheiden woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie of aan een openbaar bestuur, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode.

§2. Van §1 wordt geen toepassing gemaakt indien de bouwheer of verkavelaar een sociale woonorganisatie is, of een openbaar bestuur, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode.

Art. 4.2.6. §1. Indien de verkavelaar of de bouwheer ervoor opteert om de last in natura uit te voeren, verwezenlijkt hij het vooropgestelde bescheiden woonaanbod binnen een termijn van acht jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg of, indien de vergunning uitdrukkelijk melding maakt van verschillende fasen van het verkavelingsproject of het bouwproject, binnen de acht jaar na de aanvang van de vergunningsfase waarin het bescheiden woonaanbod moet worden verwezenlijkt.

§2. De verkavelaar of de bouwheer waarborgt de uitvoering van de last door middel van het verlenen een aankoopoptie ten bate van een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode. In afwijking van de gemeenrechtelijke regelen van het decreet ruimtelijke ordening, mag van de vergunning eerst gebruik worden gemaakt vanaf het verlijden van de onderhandse akte waarin aankoopoptie wordt verleend.

Op grond van de aankoopoptie stemt de verkavelaar of de bouwheer toe in de verkoop, aan de beneficiaris van de optie, van de op het verkavelings- of bouwplan voor een bescheiden woonaanbod aangewezen gronden. De beneficiaris kan de optie eerst lichten indien het vooropgestelde bescheiden woonaanbod niet is verwezenlijkt binnen de termijn, vermeld in §1.

Indien de aankoopoptie wordt gelicht, betaalt de beneficiaris voor de verkochte gronden de venale waarde ten tijde van de afgifte van de verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning, zoals geraamd door een ontvanger van registratie en domeinen of een commissaris van het comité tot aankoop.

De op grond van de aankoopoptie verkochte gronden worden ingezet ten bate van het gemeentelijk woonbeleid.

Art. 4.2.7. De verkavelaar of de bouwheer kan ervoor opteren om de last uit te voeren door middel van de verkoop van de voor het vooropgestelde bescheiden woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, desgevallend onder de opschortende of ontbindende voorwaarde dat de vergunning zal worden afgeleverd. De verkoopprijs wordt geraamd door een ontvanger van registratie en domeinen of een commissaris van het comité tot aankoop.

De verkochte gronden worden ingezet ten bate van het gemeentelijk woonbeleid.

Art. 4.2.8. Bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van het bescheiden gedeelte van een verkavelingsproject of een bouwproject dat onderworpen is aan een norm als bepaald krachtens hoofdstuk 1, wordt te allen tijde uitgegaan van volgende woningdichtheden :

1° ten minste 35 en ten hoogste 100 woningen per hectare, in stedelijke gebieden ;

2° ten minste 25 en ten hoogste 35 woningen per hectare, in het buitengebied.

Hoofdstuk 3. Indicatieve streefprijzen

Art. 4.2.9. De Vlaamse Regering stelt indicatieve streefprijzen op voor de verkoop of verhuur van woningen en de verkoop van kavels die deel uitmaken van het bescheiden woonaanbod. De indicatieve streefprijzen dienen de transparantie van de grond- en pandenmarkt. Zij kunnen niet op bindende wijze worden afgedwongen.

De indicatieve streefprijzen worden vastgesteld na een marktconsultatie naar aanleiding van de op- en uitbouw van de Kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen, vermeld in artikel 4.3.1.

Zij houden in het bijzonder rekening met de typologie, de kwaliteit, de oppervlakte of het volume, en de locatie van de woningen of kavels.

TITEL 3. KRUISPUNTDATABANK BETAALBAAR WONEN

Art. 4.3.1. De Vlaamse Regering gunt aan een instelling of een organisatie de opbouw en het beheer van een kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen. Deze databank omvat voor het volledige grondgebied van het Vlaamse Gewest gegevens aangaande :

1° het woonaanbod, in het bijzonder het sociaal en bescheiden woonaanbod ;

2° bijzondere woonvormen, in het bijzonder woonvormen die verbonden zijn met sociale of welzijnsvoorzieningen of kaderen binnen zorgprojecten ;

3° grondprijzen ;

4° woningprijzen ;

5° huurprijzen, rekening houdend met artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek ;

6° de indicatieve streefprijzen, vermeld in artikel 4.2.9.

De Vlaamse Regering bepaalt de minimale specificaties waaraan de kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen moet voldoen. Zij kan de wijze bepalen waarop de kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen technisch en inhoudelijk afgestemd wordt op bestaande gewestelijke databanken waarin woongerelateerde gegevens zijn opgenomen.

Art. 4.3.2. De opbouw van de kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen wordt aangestuurd door een stuurgroep, die in januari 2009 door de Vlaamse Regering wordt samengesteld. De stuurgroep bestaat, telkens voor één derde, uit vertegenwoordigers van de Vlaamse Regering, van sociale woonorganisaties en van private woonactoren.

De databank wordt slechts operationeel indien de architectuur en de inhoudelijke opbouw ervan gevalideerd zijn door de stuurgroep.

Art. 4.3.3. De kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen wordt na oplevering ervan eigendom van het Vlaamse Gewest.

De Vlaamse Regering sluit met de beherende instelling of organisatie een concessieovereenkomst, waarin ten minste volgende elementen zijn opgenomen :

1° garanties omtrent de raadpleegbaarheid van de databank in elke gemeente ;

2° de vergoedingen die de beherende instelling of organisatie voor het gebruik van de databank kan vragen.

BOEK 5. WONEN IN EIGEN STREEK

TITEL 1. MONITORING

Art. 5.1.1. De Vlaamse Regering stelt driejaarlijks, en voor het eerst in januari 2009, een lijst vast van de gemeenten die op grond van het meest recente statistisch materiaal beantwoorden aan beide hiernavolgende kenmerken :

1° de gemeente behoort tot de 40 procent Vlaamse gemeenten waar de gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter het hoogst is ;

2° de gemeente behoort tot :

a) ofwel de 25 procent Vlaamse gemeenten met de hoogste interne migratie-intensiteit,

b) ofwel de 10 procent Vlaamse gemeenten met de hoogste externe migratie-intensiteit.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder "migratie-intensiteit" verstaan : de som van de gemeentelijke in- en uitwijkingen waargenomen in de loop van een observatieperiode, uitsplitsbaar in :

1° interne migratie, verwijzend naar verhuisbewegingen tussen gemeenten in België ;

2° externe migratie, verwijzend naar verhuisbewegingen van en naar het buitenland.

TITEL 2. OPERATIONALISERING

Art. 5.1.2. §1. In de gebieden die op 1 januari 2009 sorteren onder de gebiedsbestemming "woonuitbreidingsgebied", als vermeld in het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, en die gelegen zijn in de doelgemeenten die voorkomen op de lijst, vermeld in artikel 5.1.1, wordt in elke verkavelingsvergunning en in elke stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van één of meer woningen een bijzondere voorwaarde opgenomen.

De bijzondere voorwaarde houdt in dat de gronden en de daarop opgerichte constructies slechts (verder) overgedragen kunnen worden aan personen die blijkens het oordeel van een provinciale beoordelingscommissie beschikken over een voldoende band met de gemeente. Onder "overdragen" wordt verstaan : verkopen, verhuren voor méér dan negen jaar of bezwaren met een recht van erfpacht of opstal.

De bijzondere voorwaarde geldt niet in het geval van een gedwongen overdracht. Zij vervalt na afloop van het twintigste kalenderjaar na datgene waarin de verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd.

§2. Een persoon beschikt voor de toepassing van §1, tweede lid over een voldoende band met de gemeente indien hij voldoet aan één of meer van volgende voorwaarden :

1° gedurende ten minste zes jaar onafgebroken woonachtig zijn geweest in de gemeente of in een aangrenzende gemeente, op voorwaarde dat deze eveneens voorkomt op de lijst, vermeld in artikel 5.1.1 ;

2° op de datum van de overdracht werkzaamheden verrichten in de gemeente, voor zover deze werkzaamheden gemiddeld ten minste een halve werkweek in beslag nemen ;

3° op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de gemeente hebben opgebouwd.

§3. De provinciale beoordelingscommissie, vermeld in §1, tweede lid, wordt samengesteld door de deputatie en bestaat uit een voorzitter-jurist, de gedeputeerde, bevoegd voor het woonbeleid en personen met deskundigheid op het vlak van vormen van toewijzingsbeleid inzake wonen.

§4. De verplichting tot opname van de bijzondere voorwaarde geldt in zoverre de vergunningsaanvraag in eerste administratieve aanleg betekend is vanaf 1 januari 2009.

Zij geldt niet indien de aanvrager van de vergunning een krachtens decreet vastgesteld toewijzingsreglement hanteert.

Art. 5.1.3. In alle akten betreffende overdrachten die onderworpen zijn aan de bijzondere voorwaarde, vermeld in artikel 5.1.2, §1, neemt de instrumenterende ambtenaar een verwijzing op naar deze titel en naar het oordeel van de provinciale beoordelingscommissie.

Art. 5.1.4. De Vlaamse Regering kan nadere methodologische en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van deze titel.

BOEK 6. KAPITAALSCHADE TEN GEVOLGE VAN ASPECTEN VAN HET GRONDBELEID

TITEL 1. KAPITAALSCHADECOMMISSIES

Art. 6.1.1. §1. De Vlaamse Regering richt vijf kapitaalschadecommissies in, en wijst aan elke kapitaalschadecommissie een provinciaal werkingsgebied toe.

§2. Elke kapitaalschadecommissie is voor het grondgebied van de haar toegewezen provincie belast met de opmaak van een kapitaalschaderapport aangaande ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg en beschikkingen houdende het opleggen van een erfdienstbaarheid tot openbaar nut die aanleiding kunnen geven tot de kapitaalschade. De kapitaalschaderapporten omvatten alle nuttige gegevens voor de berekening van de compensaties, vermeld in titel 2 en titel 3.

De Vlaamse Regering bepaalt richtsnoeren voor de berekening en raming van grondwaarden en waardeverminderingen in de kapitaalschaderapporten. De richtsnoeren voor de toepassing van titel 2 zijn zo veel als mogelijk geforfaitariseerd.

De kapitaalschaderapporten worden opgemaakt zodra de overheid kennis heeft van de resultaten van het openbaar onderzoek met betrekking tot het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg.

§3. De kapitaalschadecommissies worden alle voorgezeten door dezelfde persoon.

De kapitaalschadecommissies bestaan benevens de voorzitter uit vier deskundigen. Twee deskundigen worden aangewezen op voordracht van de Vlaamse Landmaatschappij. De twee overige deskundigen worden aangewezen op voordracht van, respectievelijk, de gewestelijke administratie belast met de uitvoering van het beleid inzake landbouw en visserij en de gewestelijke administratie belast met de uitvoering van het beleid inzake natuurbehoud en de vrijwaring van het natuurlijk milieu en van het milieubeleid.

Voor elk commissielid wordt een plaatsvervanger aangeduid.

§4. De leden van de kapitaalschadecommissies hebben voor de uitoefening van hun werkzaamheden inzage in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem.

Zij delen de daarin opgenomen gegevens niet mee aan anderen dan diegenen die gerechtigd zijn er kennis van te nemen.

§5. Elke kapitaalschadecommissie kan in het kader van haar opdracht een beroep doen op deskundigen om de adviezen in te winnen die zij nuttig acht.

§6. De Vlaamse Regering stelt op voorstel van de Vlaamse Landmaatschappij een deontologische code vast voor de leden van de kapitaalschadecommissies. Deze code omvat het geheel van beginselen, gedragsregels, richtlijnen en principes, die de leden van de kapitaalschadecommissies tot leidraad dienen bij de uitoefening van hun mandaat.

§7. De Vlaamse Landmaatschappij verzorgt het secretariaat van de kapitaalschadecommissies.

§8. De kosten verbonden aan de werkzaamheden van de kapitaalschadecommissies en het secretariaat komen ten laste van de begroting van de Vlaamse Landmaatschappij, onder de voorwaarden als omschreven in de beheersovereenkomst met de Vlaamse Regering.

TITEL 2. BESTEMMINGSWIJZIGINGSCOMPENSATIE

Hoofdstuk 1. Begrip

Art. 6.2.1. Een bestemmingswijzigingscompensatie is een gewestelijke, perceelsgebonden, financiële en subsidiaire compensatie voor de kapitaalschade ten gevolge van :

1° een ruimtelijk uitvoeringsplan dat een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt, omzet naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "natuur", "bos", "parkgebied" of "overig groen" valt ;

2° een plan van aanleg dat een agrarisch gebied omzet naar een groengebied, een bosgebied of een parkgebied.

Hoofdstuk 2. Gewestelijk

Art. 6.2.2. Het Vlaamse Gewest voorziet jaarlijks in een bijzondere dotatie aan de Vlaamse Landmaatschappij voor de bekostiging van de bestemmingswijzigingscompensaties.

Art. 6.2.3. De Vlaamse Landmaatschappij is belast met de behandeling van aanvragen voor een bestemmingswijzigingscompensatie en met de vereffening van de bedragen verbonden aan de beslissingen houdende de toekenning van een bestemmingswijzigingscompensatie.

Hoofdstuk 3. Perceelsgebonden

Art. 6.2.4. Een bestemmingswijzigingscompensatie wordt toegekend voor een perceel dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden :

1° het perceel is in het kalenderjaar voorafgaand aan het jaar waarin het ruimtelijk uitvoeringsplan of het plan van aanleg definitief wordt vastgesteld of aangenomen, geregistreerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem ;

2° het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep van getroffen percelen van dezelfde eigenaar met een totale oppervlakte van ten minste 0,5 hectare.

Hoofdstuk 4. Financieel

Art. 6.2.5. Een bestemmingswijzigingscompensatie bedraagt tachtig procent van de waardevermindering, die op basis van het kapitaalschaderapport berekend wordt door de gemiddelde venale waarde van het perceel te vermenigvuldigen met een waardeverminderingscoëfficiënt.

Hoofdstuk 5. Subsidiair

Art. 6.2.6. Een planschadevergoeding, vermeld in het decreet ruimtelijke ordening, kan niet worden verleend ten aanzien van percelen die in aanmerking komen voor bestemmingswijzigingscompensatie.

Art. 6.2.7. Indien een perceel na de toekenning van een bestemmingswijzigingscompensatie wordt onteigend voor de verwezenlijking van het ruimtelijk uitvoeringsplan of het plan van aanleg dat de gedekte kapitaalschade heeft doen ontstaan, wordt het bedrag van de onteigeningsvergoeding verminderd met het bedrag van de bestemmingswijzigingscompensatie.

Art. 6.2.8. Onverminderd artikel 6.2.7 geldt dat lopende betalingen worden stopgezet en reeds betaalde tranches teruggevorderd worden, indien de door een bestemmingswijzigingscompensatie reeds gedekte waardevermindering gecompenseerd wordt door middel van de toepassing van een publiekrechtelijk instrument van het grond- en pandenbeleid.

Art. 6.2.9. Indien in een periode van vijf jaar voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of het plan van aanleg verwervingssubsidies verkregen zijn, wordt het bedrag van deze subsidies in mindering gebracht van de bestemmingswijzigingscompensatie.

Art. 6.2.10. De Vlaamse Grondenbank kan naar aanleiding van een aanvraag voor een bestemmingswijzigingscompensatie een aanbod doen tot ruil van een gelijkwaardige grond.

Indien de naakte eigenaar van het getroffen perceel, die dit perceel niet effectief gebruikt, dat aanbod weigert, vervallen zijn aanspraken op een bestemmingswijzigingscompensatie.

In elk ander geval leidt de weigering van het aanbod niet tot het verval van de aanspraken op een bestemmingswijzigingscompensatie.

Hoofdstuk 6. Kapitaalschade

Art. 6.2.11. Een bestemmingswijzigingscompensatie kan slechts worden aangevraagd door de persoon die op het ogenblik van de inwerkingtreding van de bestemmingswijziging titularis is van ten minste het naakte eigendomsrecht op het perceel, of aan de persoon waarin dit eigendomsrecht of naakt eigendomsrecht kosteloos of ingevolge erfopvolging of testament wordt overgedragen.

Een bestemmingswijzigingscompensatie kan evenwel niet worden aangevraagd door het Vlaamse Gewest en de diensten, instellingen, besturen en vennootschappen, vermeld in artikel 19, §2, tweede, derde en vierde lid, van het decreet ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 7. Procedure

Art. 6.2.12. Aanvragen voor een bestemmingswijzigingscompensatie worden bij de Vlaamse Landmaatschappij ingediend binnen een door de Vlaamse Regering bepaalde vervaltermijn.

Art. 6.2.13. De Vlaamse Landmaatschappij stelt de aanvrager per beveiligde zending in kennis van haar ontwerpbeslissing. De aanvrager kan bezwaren omtrent deze ontwerpbeslissing formuleren binnen een door de Vlaamse Regering te bepalen vervaltermijn.

Indien geen tijdig bezwaar is ingediend, neemt de Vlaamse Landmaatschappij onmiddellijk een definitieve beslissing. Zij stelt de aanvrager daarvan per beveiligde zending in kennis.

In het geval van een tijdig ingediend bezwaar stelt de Vlaamse Landmaatschappij een onderzoek in naar de gegrondheid van de zienswijzen van de aanvrager. In zoverre het bezwaar betrekking heeft op het kapitaalschaderapport van de kapitaalschadecommissie, kan zij de kapitaalschadecommissie horen, haar bevelen een aanvullend onderzoek te verrichten en haar desgevallend opdragen het kapitaalschaderapport dienovereenkomstig aan te passen. De Vlaamse Landmaatschappij neemt na de behandeling van het bezwaar een definitieve beslissing en stelt de aanvrager daarvan per beveiligde zending in kennis.

Art. 6.2.14. De Vlaamse Regering kan nadere materiële, methodologische en procedurele regelen bepalen betreffende :

1° de wijze van aanvraag van een bestemmingswijzigingscompensatie ;
2° de wijze van behandeling van de aanvraag en eventuele bezwaren door de Vlaamse Landmaatschappij ;
3° de wijze van uitbetaling van de bestemmingswijzigingscompensatie en de uitbetalingstermijnen.

TITEL 3. COMPENSATIE INGEVOLGE BESCHERMINGSVOORSCHRIFTEN

Art. 6.3.1. Een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften is een gewestelijke, perceelsgebonden, financiële en subsidiaire compensatie voor de kapitaalschade ten gevolge van ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg of beschikkingen houdende het opleggen van een erfdienstbaarheid tot openbaar nut die op een agrarisch gebied of op een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt, meer beperkingen op het vlak van de economische aanwending van de grond opleggen dan redelijkerwijs in het algemeen belang en ter vrijwaring van de basismilieukwaliteit geduld moet worden.

Indien de kapitaalschade voortvloeit uit een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg, wordt de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften slechts toegekend, indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° de aangebrachte overdruk betreft een nieuwe overdruk die nieuwe beschermingsvoorschriften betreffende inrichting en beheer oplegt ;

2° de aangebrachte overdruk betreft de overdruk "ecologisch belang", "ecologische waarde", "overstromingsgebied", "reservaat" of "valleigebied", of een vergelijkbare, door de Vlaamse Regering aangewezen, overdruk.

Indien de kapitaalschade voortvloeit uit een beschikking houdende het opleggen van een erfdienstbaarheid tot openbaar nut, wordt de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften slechts toegekend indien de Vlaamse Regering op grond van het kapitaalschaderapport uitdrukkelijk oordeelt dat deze erfdienstbaarheid tot openbaar nut voldoet aan het criterium, vermeld in het eerste lid.

Art. 6.3.2. Het Vlaamse Gewest voorziet jaarlijks in een bijzondere dotatie aan de Vlaamse Landmaatschappij voor de bekostiging van de uitzonderlijke compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften.

De Vlaamse Landmaatschappij is belast met de behandeling van aanvragen voor een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften en met de vereffening van de bedragen verbonden aan de beslissingen houdende de toekenning van een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften.

Art. 6.3.3. De voorwaarden en procedureregelen van artikel 6.2.4 tot en met 6.2.14 zijn van overeenkomstige toepassing.

BOEK 7. SLOTBEPALINGEN

TITEL 1. EVALUATIE

Art. 7.1.1. De Vlaamse Regering onderwerpt dit decreet aan een wetenschappelijke evaluatie, overeenkomstig een vooraf vastgestelde methodologie.

De evaluatie gaat in het bijzonder de doelmatigheid na van de tariefregeling, vermeld in artikel 3.2.7, en van de borging van het sociaal en bescheiden woonaanbod.

De conclusies van de evaluatie worden vastgelegd in een rapport, dat tevens beleidsaanbevelingen aangaande mogelijke nieuwe of aangepaste instrumenten voor de realisatie van een bescheiden woonaanbod omvat.

Het rapport wordt in 2014 aan het Vlaams Parlement bezorgd.

TITEL 2. WIJZIGINGSBEPALINGEN

Hoofdstuk 1. Wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten

Art. 7.2.1. In het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt een artikel 46ter ingevoegd, dat luidt als volgt :

"*Art. 46ter. §1. De heffingsgrondslag ten aanzien van verkopingen, als bepaald in de artikelen 45 en 46, wordt verminderd met 30.000 euro, voor zover aan alle hiernavolgende voorwaarden is voldaan :*

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

a) het leegstandsregister,

b) de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, §1, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten,

c) de lijsten van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen, vermeld in artikel 28, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 ;

2° de verkrijgers zullen het onroerend goed renoveren met het oog op de bestemming ervan tot hun hoofdverblijfplaats of tot hoofdverblijfplaats van hun huurder of koper, met dien verstande dat de bestemming tot hoofdverblijfplaats geschiedt :

a) hetzij binnen de twee jaar na de registratiedatum van de aankoop,

b) hetzij binnen de vijf jaar na de registratiedatum van de aankoop, indien het onroerend goed in een dermate slechte staat is dat het perceel door de Administratie van het kadaster, de registratie en de domeinen met een bouwgrond wordt gelijkgesteld.

Voor de toepassing van het eerste lid, 2°, wordt onder de registratiedatum van de aankoop verstaan :

1° hetzij de datum van de registratie van de koopovereenkomst, wanneer deze tijdig ter registratie aangeboden wordt ;

2° hetzij de uiterste datum voor tijdige aanbieding ter registratie, wanneer de koopovereenkomst aangeboden wordt na het verstrijken van de daarvoor bepaalde termijn.

§2. De vermindering, vermeld in §1, wordt slechts verleend op voorwaarde dat de verkrijgers in of onderaan de aan de formaliteit van registratie onderworpen akte :

1° uitdrukkelijk de toepassing van dit artikel vragen ;

2° verklaren dat voldaan is aan de voorwaarde, vermeld in §1, eerste lid, 1° ;

3° zich ertoe verbinden om, met inachtneming van de termijnregeling, vermeld in §1, eerste lid, 2° :

a) hetzij het gerenoveerde goed tot hun hoofdverblijfplaats te bestemmen,

b) hetzij het gerenoveerde goed te verhuren of verkopen met het oog op de bestemming van het goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder of koper.

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

Dezelfde aanvullende rechten en boete zijn ondeelbaar verschuldigd door de verkrijgers indien geen van hen de verbintenis, vermeld in §2, 3°, naleeft. Komen sommige verkrijgers die verbintenis niet na, dan worden de aanvullende rechten en de boete, waartoe zij ondeelbaar gehouden zijn, bepaald naar rata van hun wettelijk aandeel in de aankoop.

De boete is niet verschuldigd indien de niet-naleving van de verbintenis, vermeld in §2, 3°, het gevolg is van een vreemde oorzaak, die de verkrijgers niet kan worden toegerekend.

§4. Het voordeel van dit artikel kan worden gecumuleerd met het abattement in de zin van artikel 46bis. Cumulatie met de verrekeningsregel in de zin van artikel 61/3 is uitgesloten.".

Hoofdstuk 2. Wijziging van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992

Art. 7.2.2. In artikel 253, eerste lid, 8°, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992, toegevoegd bij decreet van 20 december 2002, worden de woorden *"renovatiewerkzaamheden in de zin van artikel 24, 4°, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996"* vervangen door de woorden *"renovatiewerkzaamheden, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 18°, van de Vlaamse Wooncode, alsmede sloopwerkzaamheden gevolgd door vervangingsbouw ;"*.

Hoofdstuk 3. Wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996

Art. 7.2.3. In hoofdstuk VIII van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, worden in het opschrift van afdeling 2 de woorden *"leegstand en"* geschrapt.

Art. 7.2.4. In artikel 25 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 7 mei 2004, worden volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid worden de woorden *"leegstaande en/of"* en het woord *"leegstaande"* geschrapt ;

2° het tweede en derde lid worden opgeheven.

Art. 7.2.5. In artikel 27 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 7 mei 2004 en 23 december 2005, worden volgende wijzigingen aangebracht :

1° in §2 worden de woorden *"leegstand en"* geschrapt ;

2° in §3 wordt het woord *"leegstand"* geschrapt.

Art. 7.2.6. In artikel 28, §1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 24 december 2004, worden volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid, worden de woorden "- *leegstaande gebouwen en/of woningen*" geschrapt ;

2° in het tweede lid, worden de woorden "*, de leegstand*" geschrapt ;

3° in het vierde lid, worden de woorden "*of leegstaat*" geschrapt.

Art. 7.2.7. Artikel 30 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 8 juli 1997, 18 mei 1999, 7 mei 2004 en 24 december 2004, wordt opgeheven.

Art. 7.2.8. Artikel 33 van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 24 december 2004 en gewijzigd bij decreet van 24 maart 2006, wordt opgeheven.

Art. 7.2.9. In artikel 34bis, §2, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 24 december 2004, worden de woorden "*leegstand en*" geschrapt.

Art. 7.2.10. In artikel 35 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 8 juli 1997, 7 mei 2004 en 24 maart 2006, worden volgende wijzigingen aangebracht :

1° in §1 worden de woorden "- *meer dan 50 procent van de totale vloeroppervlakte van het gebouw, zoals bedoeld in artikel 30, §1, na de periode van leegstand, meer dan 6 opeenvolgende maanden effectief wordt gebruikt overeenkomstig haar bestemming ;*" geschrapt ;

2° in §2 worden de woorden "- *de woning, na de periode van leegstand, meer dan 6 opeenvolgende maanden effectief wordt gebruikt overeenkomstig haar bestemming ;*" geschrapt ;

3° in §4 worden de woorden "*van het effectief gebruik en/of*", "*de eerste dag van bewoning*", en "*bewoning, effectief gebruik of*" geschrapt.

Art. 7.2.11. In artikel 36, §1, van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 7 mei 2004 en gewijzigd bij decreten van 24 december 2004 en 23 december 2005, worden de woorden "*het bedrag van de heffing is gelijk aan het resultaat van de volgende formule voor leegstaande gebouwen en/of woningen (KI + M) x (P – 2), waarbij de heffing nooit negatief mag zijn ;*" geschrapt.

Art. 7.2.12. In artikel 42 van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 7 mei 2004, worden §2, 4° en 6°, en §3 opgeheven.

Hoofdstuk 4. Wijziging van de Vlaamse Wooncode

Art. 7.2.13. Aan artikel 2, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, wordt een punt 36° toegevoegd, dat luidt als volgt :

"36° centrumsteden : de steden Aalst, Antwerpen, Brugge, Genk, Gent, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas en Turnhout.".

Art. 7.2.14. In titel IV, hoofdstuk II, van de Vlaamse Wooncode, wordt vóór artikel 22 een nieuwe titel ingevoegd, die luidt als volgt :

"Afdeling 1. Algemene bepalingen".

Art. 7.2.15. In artikel 22 van de Vlaamse Wooncode, vervangen bij decreet van 24 maart 2006, worden volgende wijzigingen aangebracht :

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

"Bij de planning van de investeringen wordt tevens rekening gehouden met :

1° de resultaten van de nulmeting, vermeld in artikel 4.1.1 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid en de aanwijzingen van het gewestelijke of provinciale beoordelingskader, vermeld in artikel 4.1.4, respectievelijk 4.1.5 van voormeld decreet ;
2° de bepalingen van afdeling 2°." ;

2° aan §2, tweede lid, tweede zin, wordt volgende zinsnede toegevoegd :

", waarbij het door de gemeenten vastgestelde bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, in rekening gebracht wordt" ;

3° in §2, vierde lid, 1°, worden de woorden *"58.035.353 euro"* vervangen door de woorden *"386.370.908 euro" ;*

4° in §2, vierde lid, 2°, worden de woorden *"58.035.353 euro"* vervangen door de woorden *"129.586.295 euro" ;*

5° in §2, vierde lid, 3° :
a) worden tussen de woorden *"grond- en pandenbeleid"* en de woorden *"en de aanleg van"* de woorden *"(overeenstemmend met een investeringsvolume van ten minste 15 miljoen euro op jaarbasis)"* gevoegd,
b) worden na de woorden *"vermeld in 1° en 2°"* de woorden *"(overeenstemmend met een investeringsvolume van ten minste 30 miljoen euro op jaarbasis)"* toegevoegd.

Art. 7.2.16. Aan titel IV, hoofdstuk II, van de Vlaamse Wooncode, wordt een afdeling 2 toegevoegd, bestaande uit artikel 22bis en 22ter, die luidt als volgt :

"Afdeling 2. Gewestelijk objectief sociale huurwoningen en bijzondere inhaalbeweging 2009-2020

Art. 22bis. §1. In de periode 2009-2020 breidt de Vlaamse overheid het bestaande sociaal huurpatrimonium, zoals dat blijkt uit de nulmeting, vermeld in artikel 4.1.1 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, uit met vijfenveertigduizend bijkomende sociale huurwoningen.

Het bijkomend aanbod wordt verwezenlijkt :

1° op initiatief van :
- *a) de initiatiefnemers, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode,*
- *b) private actoren, voor zover voldaan wordt aan alle voorwaarden die worden bepaald in artikel 4.1.20 tot en met 4.1.23 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid ;*

2° op grond van :
- *a) de reguliere investeringen voor sociale huisvesting,*
- *b) een op grond van specifieke begrotingskredieten georganiseerde inhaalbeweging, hierna bijzondere inhaalbeweging 2009-2020 genoemd.*

§2. Onverminderd de bijzondere inhaalbeweging 2009-2020 beoogt de Vlaamse Regering een geografisch evenwichtige spreiding van het sociaal woonaanbod, zodanig dat een gevarieerd basisaanbod aan sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en sociale kavels voorhanden is binnen elke gemeente, of binnen elke groep van aaneensluitende gemeenten, ander dan centrumsteden, met een totaal inwoneraantal kleiner dan vijftigduizend, of binnen elke groep van ten hoogste drie aaneensluitende gemeenten, andere dan centrumsteden, ongeacht het totaal inwoneraantal.

De Vlaamse Regering streeft in de periode, vermeld in het eerste lid, naar een aanbod waarbij het aantal sociale huurwoningen ten hoogste gelijk is aan de som van het aantal sociale koopwoningen en sociale kavels, en dat binnen de diverse gemeenten of groepen van aaneensluitende gemeenten, vermeld in het eerste lid.

Art. 22ter. §1. De Vlaamse Regering sluit in het kader van de bijzondere inhaalbeweging 2009-2020 sociale woonbeleidsconvenanten met :

1° gemeenten ;

2° groepen van aaneensluitende gemeenten, andere dan centrumsteden, voor zover het globale aantal inwoners binnen de groep kleiner is dan vijftigduizend, of

3° groepen van ten hoogste drie aaneensluitende gemeenten, andere dan centrumsteden, ongeacht het globale aantal inwoners binnen de groep.

Een sociaal woonbeleidsconvenant is gericht op de verdeling van de specifieke begrotingskredieten voor de bijzondere inhaalbeweging 2009-2020.

§2. In een sociaal woonbeleidsconvenant verbinden de gemeentelijke of intergemeentelijke actoren zich tot de verwezenlijking van een in het convenant gestipuleerd aantal sociale huurwoningen in de periode 2009-2020.

§3. Ten minste de helft van het aantal sociale huurwoningen dat op grond van de specifieke begrotingskredieten voor de bijzondere inhaalbeweging 2009-2020 wordt verwezenlijkt, wordt gecreëerd door middel van sociale woonbeleidsconvenanten met :

1° gemeenten waarbinnen de verhouding "sociale huurwoningen/private huishoudens" in 2007 kleiner is dan de helft van het Vlaamse gemiddelde, of

2° groepen van gemeenten, vermeld in §1, eerste lid, 2° of 3°, waarvan ten minste één gemeente in de zin van 1° deel uitmaakt.

Elke gemeente in de zin van het eerste lid, 1°, levert in uitvoering van het eerste lid een gelijkwaardige inspanning.

§4. Voorafgaand aan het sluiten van een sociaal woonbeleidsconvenant maakt de Vlaamse Regering een objectieve inschatting van de draagwijdte van de in het convenant op te nemen gemeentelijke engagementen.

De Vlaamse Regering hanteert daartoe een beoordelingsinstrument dat geïntegreerd wordt in het in januari 2009 vast te stellen gewestelijke beoordelingskader, vermeld in artikel 4.1.4 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid. Het beoordelingsinstrument komt tot stand op basis van een wetenschappelijk advies.

Het beoordelingsinstrument, vermeld in het tweede lid, formuleert een operationeel model voor de weging en de raming van de onderlinge impact van ten minste volgende beoordelingsfactoren :

1° het aantal private huishoudens ;

2° de gemeentelijke woonbehoefte ;

3° een realistische raming van de migratiebewegingen ;

4° het bestaande en voorziene aanbod aan sociale huurwoningen ;

5° het geraamde aantal bestaande woningen waaraan hoogstens beperkte investeringen moeten worden gedaan voor ze ter beschikking kunnen worden gesteld als sociale huurwoning ;

6° het aantal woonvoorzieningen die opvang en hulp aanbieden ;

7° de bestaande en de geplande ruimtelijke structuur.

§5. Een sociaal woonbeleidsconvenant wordt eerst gesloten na overleg in de schoot van het lokaal woonoverleg, vermeld in artikel 28, §2. Zo het convenant gesloten wordt met een groep van gemeenten, kan een intergemeentelijk overleg bestaande uit vertegenwoordigers van de diverse lokale woonoverleggen georganiseerd worden.

§6. Indien de Vlaamse Regering en gemeentelijke of intergemeentelijke actoren vóór 1 januari 2012 geen overeenstemming bereiken over een sociaal woonbeleidsconvenant, sluit de Vlaamse Regering dergelijk convenant met sociale woonorganisaties die bereid worden gevonden om op grond van de voor de bijzondere inhaalbeweging 2009-2020 beschikbare middelen sociale huurwoningen te creëren op het grondgebied van de betrokken gemeente of gemeenten.".

De Vlaamse Regering waakt over de medewerking van de gemeenten aan de implementatie van de in het eerste lid vermelde convenanten met sociale woonorganisaties. Onverminderd gevallen van overmacht kan zij daartoe elk financieel mechanisme aanwenden dat in rechte is voorgeschreven ter sanctionering van de niet-uitvoering van gemeentelijke verplichtingen.".

Art. 7.2.17. Aan artikel 33, §1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, vervangen bij decreet van 24 maart 2006, wordt een punt 8° toegevoegd, dat luidt als volgt :

"8° *periodiek oproepen lanceren tot private actoren om projectvoorstellen in te dienen met betrekking tot de verwezenlijking van sociale huurwoningen overeenkomstig de voor de sociale huisvestingsmaatschappijen geldende prijs- en kwaliteitsnormen, rekening houdend met volgende modaliteiten :*

a) de VMSW wordt door middel van lastgeving gemandateerd door de sociale huisvestingsmaatschappijen van de betrokken gebieden,

b) de kandidaten die voldoen, worden uitgenodigd om een voorontwerp, met een prijs voor de grond en een prijs voor de opbouw in te dienen,

c) de voorontwerpen en de prijzen worden door een jury naar haalbaarheid getoetst,

d) de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij gaat voor de verdere realisatie in onderhandeling met de inschrijver of de inschrijvers, voor de oppuntstelling van het uitvoeringsdossier,

e) na de goedkeuring, door de VMSW, van de definitieve offertebedragen en op voorwaarde dat de vereiste stedenbouwkundige vergunning door de inschrijver werd verkregen, verwerft de sociale huisvestingsmaatschappij het terrein waarna zij de aannemingsopdracht gunt aan de inschrijver.".

Art. 7.2.18. Artikel 42, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, opnieuw ingevoegd bij decreet van 24 maart 2006 wordt vervangen door wat volgt :

"De sociale huisvesteingsmaatschappijen kunnen eveneens hun onroerende goederen uit de hand verkopen aan derden, en hun rechten op grondreserves onder bezwarende titel afstaan aan derden, telkens om woonprojecten te verwezenlijken middels publiek-private samenwerking of om woonprojecten te verwezenlijken waarbij een menging wordt gerealiseerd van enerzijds sociale koopwoningen, sociale huurwoningen of sociale kavels, en anderzijds woningen van de privé-sector.".

Art. 7.2.19. In artikel 60, §2, 3°, van de Vlaamse Wooncode worden tussen de woorden *"Onverminderd de uitzonderingen die in dit hoofdstuk"* en de woorden *""zijn bepaald"* de woorden *"en in artikel 4.1.15 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid"* gevoegd.

Art. 7.2.20. In artikel 85, §1, tweede lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode, worden tussen de woorden *"die is opgenomen"* en *"op een van de lijsten van de inventaris"* de woorden *"in het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.9 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, of"* gevoegd.

Art. 7.2.21. In artikel 90, §1, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode, worden de woorden *"op de lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen, bedoeld in artikel 28, §1, van het decreet op de heffing ter bestrijding van de leegstand en verkrotting"* vervangen door de woorden *"in het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.9 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid".*

Hoofdstuk 5. Wijziging van het decreet ruimtelijke ordening

Art. 7.2.22. Artikel 5 van het decreet ruimtelijke ordening wordt opgeheven.

Art. 7.2.23. In artikel 19 van het decreet ruimtelijke ordening, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000, 21 november 2003 en 10 maart 2006, worden volgende wijzigingen aangebracht :

1° aan §2, vierde lid, wordt volgende zin toegevoegd :

"Van het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt afgeweken indien zulks genoodzaakt wordt door maatregelen die vereist zijn voor de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.".

2° aan §3, eerste lid, wordt volgende zin toegevoegd :

"Onverminderd voormelde uitzonderingsgronden wordt tevens van het richtinggevend gedeelte van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan afgeweken indien zulks genoodzaakt wordt door maatregelen die vereist zijn voor de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.".

Art. 7.2.24. Artikel 61 van het decreet ruimtelijke ordening, gewijzigd bij decreet van 10 maart 2006, wordt opgeheven.

Art. 7.2.25. In artikel 62 van het decreet ruimtelijke ordening, gewijzigd bij decreet van 10 maart 2006, worden volgende wijzigingen aangebracht :

1° aan het eerste lid wordt volgende zin toegevoegd :

"De opmaak en de actualisering van het register kunnen worden opgedragen aan een dienstverlenende vereniging in de zin van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking." ;

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

"De Vlaamse Regering kan de specifieke wijze bepalen waarop artikel 261 van het Gemeentedecreet, respectievelijk artikel 75 van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking, geoperationaliseerd wordt indien het gemeentebestuur of de dienstverlenende vereniging, vermeld in het eerste lid, zich niet gedraagt naar de bij of krachtens dit artikel voorgeschreven regelen.".

3° er wordt een zesde lid toegevoegd dat luidt als volgt :

"Dit artikel geldt slechts in hoofde van die gemeenten die nog niet beschikken over een bouwpotentieelregister, vermeld in artikel 2.2.5 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.".

Art. 7.2.26. In artikel 143 van het decreet ruimtelijke ordening, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000 en 10 maart 2006, worden volgende wijzigingen aangebracht :

1° §1, 1°, wordt opgeheven ;

2° in §1, 2°, worden de woorden "*wonen en*" geschrapt ;

3° §2, eerste lid, 1°, 4°, 5° en 6°, worden opgeheven ;

4° in §2, tweede lid, worden de woorden "*het eerste lid, 1°, 2° en 6° verleende ontheffingen*" vervangen door de woorden "*het eerste lid, 2°, verleende ontheffingen*" ;

5° §3, eerste lid, wordt opgeheven.

Art. 7.2.27. In titel IV van het decreet ruimtelijke ordening wordt een hoofdstuk VI, bestaande uit artikel 145sexies tot en met 145octies, toegevoegd, dat luidt als volgt :

"Hoofdstuk VI. Woonuitbreidingsgebieden. Ontwikkelingsmogelijkheden

Art. 145sexies. Dit hoofdstuk is van toepassing op de gebieden die ressorteren onder de gebiedsbestemming "woonuitbreidingsgebied", vermeld in artikel 5.1.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Artikel 145septies vindt toepassing ten aanzien van planningsprocessen waarbij de voorlopige vaststelling of de voorlopige aanneming geschiedt vanaf 1 januari 2009.

Artikel 145octies vult de gewestplanvoorschriften met betrekking tot woonuitbreidingsgebieden aan, en zulks ten aanzien van bouwprojecten of verkavelingen waarvoor de vergunningsaanvragen vanaf 1 januari 2009 betekend worden bij het college van burgemeester en schepenen, of, bij toepassing van de procedure, vermeld in artikel 118, §1, 2°, de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Art. 145septies. Een gemeente kan een woonuitbreidingsgebied eerst omzetten naar woongebied door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg, voor zover een toelichtingsnota bij dat bestemmingsplan een beleidsvisie op het gemeentelijk woonbeleid insluit of naar een bestaande beleidsvisie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan verwijst. Een beleidsvisie bestaat ten minste uit een prioriteitenbepaling en een fasering met betrekking tot het ontwikkelen van de bijkomende ruimte voor woningbouw vanuit een globale visie op het wonen in de gemeente.

Art. 145octies. §1. In woonuitbreidingsgebieden wordt de aanvraag van een sociale woonorganisatie voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning ingewilligd indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° de gronden zijn niet gelegen in waterrijk gebied ;

2° de gronden palen aan woongebied, al dan niet met landelijk karakter ;

3° de gronden worden niet belast door een bouwverbod ingevolge het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen ;

4° het aangevraagde vormt geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale habitat- of vogelbeschermingszone, of komt ondanks het sociaal karakter van de geplande activiteit niet in aanmerking voor een afwijking, vermeld in artikel 36ter, §5, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu ;

5° de inrichtingsaspecten van het bouw- of verkavelingsproject zijn in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijk ordening.

De bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kunnen nimmer worden ingeroepen om de afgifte van de vergunningen, vermeld in het eerste lid, af te wijzen.

§2. Buiten de gevallen, vermeld in §1 of in de gewestplanvoorschriften, kan een vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning in woonuitbreidingsgebied eerst worden afgeleverd, indien de aanvrager beschikt over een principieel akkoord van de deputatie.

In een principieel akkoord bevestigt de deputatie dat de vooropgestelde ontwikkeling ingepast kan worden in het lokaal woonbeleid. De deputatie wint daaromtrent het voorafgaand advies van de gemeenteraad in. Indien de gemeenteraad geen advies aflevert binnen een termijn van negentig kalenderdagen, ingaande de dag na deze van de betekening van de adviesvraag, kan aan deze adviesverplichting worden voorbijgegaan. In dat geval beoordeelt de deputatie de inpassing van de vooropgestelde ontwikkeling in het lokaal woonbeleid op basis van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Een principieel akkoord verplicht de gemeente ertoe om binnen het jaar een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg op te maken.

De Vlaamse Regering kan nadere materiële en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van deze paragraaf.".

Hoofdstuk 6. Wijziging van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen

Art. 7.2.28. Aan artikel 5 van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen worden een §4 tot en met §7, toegevoegd, die luiden als volgt :

"§4. De Vlaamse Grondenbank kan, op verzoek en in naam en voor rekening van de administratieve overheden in het Vlaamse Gewest, de aan deze overheden toebehorende bevoegdheden inzake onroerende en domaniale verrichtingen uitvoeren.

De Vlaamse Grondenbank dient daarbij tegenover derden niet te doen blijken van een bijzondere lastgeving.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van deze paragraaf.

§5. De Vlaamse Grondenbank kan, op verzoek en in naam en voor rekening van de administratieve overheden in het Vlaamse Gewest, aan de personen die onteigend worden, gelijkwaardige gronden aanbieden. Het bedrag van de ingevolge artikel 16 van de Grondwet verschuldigde geldelijke schadeloosstelling wordt in voorkomend geval vereffend of verminderd door de voorgestelde grondenruil. Dergelijke grondenruil kan nimmer worden opgelegd aan de onteigende, onverminderd de wetgeving op de ruilverkaveling van landeigendommen.

§6. De Vlaamse Grondenbank kan aan personen die een compensatie voor kapitaalschade, vermeld in boek 5 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid aanvragen, het aanbod doen om de schadelijdende percelen te ruilen voor gelijkwaardige gronden.

§7. De Vlaamse Grondenbank kan, op verzoek en in naam en voor rekening van de betrokken gewestelijke administratie, de conform artikel 102, §2, eerste, tweede en derde lid, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening aangekochte goederen aanhouden, beheren en zakelijke rechten daarop overdragen, en de ruiloperaties, vermeld in artikel 102, §2, vierde lid, van het decreet van 18 mei 1999, doorvoeren.".

TITEL 3. OVERGANGSMATIGE REGELEN

Hoofdstuk 1. Opmaak grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen

Art. 7.3.1. §1. In het kalenderjaar 2009 :

1° wordt een voorlopig grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen vastgesteld, met een tijdshorizon tot en met 31 december 2011 ;

2° worden een eerste visieontwikkeling op het grond- en pandenbeleid en een eerste omschrijving van grond- en pandenbeleidsinstrumenten geïntegreerd in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, bij de eerste gedeeltelijke herziening van dat structuurplan.

In de periode 2009-2011 kunnen provincies en gemeenten eveneens aspecten van hun grond- en pandenbeleid opnemen in hun ruimtelijk structuurplan, in zoverre dat in die periode gedeeltelijk wordt herzien.

§2. In het kalenderjaar 2012 wordt een definitief grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen vastgesteld, waarvan de tijdshorizon overeenstemt met deze van de algehele herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen in datzelfde jaar.

Hoofdstuk 2. Opbouw bouwpotentieelregister en leegstandsregister

Art. 7.3.2. De gegevens als opgenomen in het register, vermeld in artikel 62 van het decreet ruimtelijke ordening, worden overgedragen naar en opgenomen in het bouwpotentieelregister.

Zolang het bouwpotentieelregister niet operationeel is, worden de rechtsgevolgen die voortvloeien uit de opname van bouwgronden of kavels in dat register, verbonden aan de opname van een bouwgrond of kavel in het register, vermeld in artikel 62 van het decreet ruimtelijke ordening.

Art. 7.3.3. De gegevens als opgenomen in de lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen, vermeld in artikel 28, §1, eerste lid, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting, worden overgedragen naar en opgenomen in het leegstandsregister. Voor wat betreft de gegevens die op basis van deze overdracht opgenomen worden in het leegstandsregister, is de procedure, vermeld in artikel 2.2.10 niet van toepassing. De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen aangaande de wijze van gegevensoverdracht.

Zolang deze overdracht en opname niet zijn gerealiseerd, wordt de lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen, voor de toepassing van dit decreet en van de Vlaamse Wooncode, beschouwd als leegstandsregister.

Hoofdstuk 3. Activeringsprojecten voor een doelgroepengericht woonbeleid

Art. 7.3.4. §1. Tot en met het begrotingsjaar 2016 worden krachtens artikel 3.1.2, §2, tweede lid, ten minste oproepen gelanceerd voor activeringsprojecten die in hoofdzaak zijn gericht op :

1° enerzijds de renovatie van onroerende goederen die ten hoogste vier opeenvolgende jaren zijn opgenomen in één of meer van volgende registers, inventarissen of lijsten, gelijktijdig of consecutief :
   a) het leegstandsregister,
   b) de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, §1, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten,
   c) de lijsten van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen, vermeld in artikel 28, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 ;

2° anderzijds de terbeschikkingstelling van de gerenoveerde onroerende goederen voor de creatie van een sociaal of bescheiden woonaanbod.

§2. In de aanvragen op basis van de oproepen, vermeld in §1, moet worden aangetoond dat de projectorganisatoren niet aan de oorzaak liggen van de opname van de onroerende goederen in het leegstandsregister, de inventaris, vermeld in §1, 1°, b), of de lijsten, vermeld in §1, 1°, c).

Daartoe wordt ten minste een verklaring op eer opgenomen, waarin wordt gesteld dat geen van de projectorganisatoren langer dan een door de Vlaamse Regering te bepalen maximumtermijn eigenaar is van de betrokken onroerende goederen.

Voor de toepassing van deze bepaling worden volgende natuurlijke of rechtspersonen niet als nieuwe eigenaar beschouwd :

1° een vennootschap waarover de vroegere eigenaar de controle, vermeld in artikel 5 van het Wetboek van Vennootschappen, uitoefent ;

2° bloed- en aanverwanten van de vroegere eigenaar tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht door erfopvolging of testament.

Hoofdstuk 4. Invoering activeringsheffing

Art. 7.3.5. In afwijking van artikel 3.2.5 tot en met 3.2.17, blijven de gemeentelijke belastingreglementen die op 31 december 2008 uitvoering gaven aan het op dat ogenblik geldende artikel 143 van het decreet ruimtelijke ordening, onderworpen aan dat decreetartikel, en dit voor de vooropgestelde duur van het reglement.

Art. 7.3.6. Het eerste heffingsjaar van de eventuele verplichte activeringsheffing op onbebouwde kavels, vermeld in artikel 3.2.16, tweede lid, is ten vroegste 2011.

Art. 7.3.7. Het eerste heffingsjaar van de eventuele verplichte activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden, vermeld in artikel 3.2.16, derde lid, is ten vroegste 2014.

Hoofdstuk 5. Invoering gemeentelijke leegstandsheffing

Art. 7.3.8. De gewestelijke of gemeentelijke heffingen op leegstaande gebouwen of woningen waarvoor het kohier uiterlijk op 31 december 2009 uitvoerbaar is verklaard, worden afgehandeld overeenkomstig de decretale of reglementaire bepalingen overeenkomstig dewelke deze heffingen zijn vastgesteld.

Hetzelfde geldt ten aanzien van de gemeentelijke opcentiemen die op de gewestelijke heffing, vermeld in het eerste lid, worden geheven.

Hoofdstuk 6. Vaststelling bindend sociaal objectief en sociale deelobjectieven

Art. 7.3.9. In afwijking van artikel 4.1.1, tweede lid :

1° is de eerste nulmeting op het vlak van het bestaande sociaal woonaanbod uiterlijk op 1 januari 2009 beschikbaar ;

2° gelden de resultaten van deze nulmeting voor de periode vanaf 2009 tot en met 31 december 2020.

Bij de opmaak van de eerste nulmeting betreft het cijfermateriaal inzake sociale kavels de periode 2001-2008.

Art. 7.3.10. In afwijking van artikel 4.1.2, §1 :

1° gebeurt de eerste vaststelling van het bindend sociaal objectief en van de sociale deelobjectieven uiterlijk op 31 maart 2009 ;

2° gelden deze eerste objectieven voor de periode vanaf 2009 tot en met 31 december 2020.

Art. 7.3.11. Het eerste gewestelijk beoordelingskader, vermeld in artikel 4.1.4, wordt in januari 2009 vastgesteld.

Art. 7.3.12. In 2012 omvatten de bij het Vlaams Parlement in te dienen beleidsbrieven over het beleidsdomein "ruimtelijke ordening, woonbeleid en onroerend erfgoed" een voortgangsrapportering over de aard en de intensiteit van de lopende en geplande gemeentelijke processen die het bindend sociaal objectief en de sociale deelobjectieven bewerkstelligen.

Hoofdstuk 7. Normen sociaal woonaanbod

Art. 7.3.13. De eerste gemeentelijke berekening van de gezamenlijke oppervlakte van de onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen en Vlaamse semipublieke rechtspersonen gebeurt in afwijking van artikel 4.1.7, eerste lid, in januari 2009. De resultaten gelden tot en met 31 december 2020.

Art. 7.3.14. Artikel 4.1.12 en 4.1.13 gelden ten aanzien van alle ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg die voorlopig worden vastgesteld of aangenomen vanaf 1 januari 2009.

Art. 7.3.15. Het Vlaams Reglement Sociaal Wonen, het Vlaams Reglement Bescheiden Wonen, respectievelijk de ruimtelijke uitvoeringsplannen of de plannen van aanleg regelen uitdrukkelijk de temporele werking van de normen die overeenkomstig artikel 4.1.9, 4.1.12, 4.1.13, 4.2.2 of 4.2.4 worden bepaald.

Hoofdstuk 8. Invoering compensaties voor kapitaalschade

Art. 7.3.16. De compensaties voor kapitaalschade, vermeld in boek 5, kunnen worden toegekend naar aanleiding van ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg die vanaf 1 januari 2008 definitief zijn vastgesteld of aangenomen.

De kapitaalschadecommissies, vermeld in artikel 6.1.1, stellen bij prioriteit een kapitaalschaderapport op omtrent de in 2008 definitief vastgestelde of aangenomen ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg.

Voor wat betreft kapitaalschade uit in 2008 definitief vastgestelde of aangenomen ruimtelijke uitvoeringsplannen of plannen van aanleg neemt de krachtens artikel 6.2.12, vastgestelde aanvraagtermijn slechts een aanvang vanaf 1 januari 2009.

Hoofdstuk 9. Ondersteuning van de implementatie van dit decreet

Art. 7.3.17. De Vlaamse Regering bepaalt binnen de beschikbare begrotingskredieten de wijze waarop de gemeenten door middel van de toekenning van financiële, personele of materiële middelen ondersteund worden bij de implementatie van dit decreet.

TITEL 4. OPDRACHT TOT CODIFICATIE

Art. 7.4.1. De Vlaamse Regering brengt de bepalingen van dit decreet en volgende wetten en decreten, in zoverre zij betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid, onder in een Vlaamse codex grond- en pandenbeleid :

1° de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet ;
2° de wet van 12 juli 1976 houdende bijzondere maatregelen inzake ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet bij de uitvoering van grote infrastructuurwerken ;
3° de wet van 10 januari 1978 houdende bijzondere maatregelen inzake ruilverkaveling van landeigendommen in der minne ;
4° de wet van 27 april 1978 inzake ruil van ongebouwde landeigendommen en bossen ;
5° afdeling 2 van hoofdstuk VIII van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten ;
6° het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 ;
7° het decreet van 21 december 1998 houdende de oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij ;
8° het decreet van 27 juni 2003 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2003 ;
9° het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen.

De Vlaamse Regering neemt daarbij de wijzigingen in acht die in bedoelde wetten en decreten uitdrukkelijk of stilzwijgend zijn of worden aangebracht tot aan het tijdstip van de codificatie.

In functie van de opdracht tot codificatie kan de Vlaamse Regering :

1° de volgorde en de nummering van de te codificeren bepalingen veranderen en in het algemeen de teksten naar de vorm wijzigen ;
2° de verwijzingen die voorkomen in de te codificeren bepalingen, met de nieuwe nummering overeenbrengen ;
3° zonder afbreuk te doen aan de beginselen die in de te codificeren bepalingen vervat zijn, de redactie ervan wijzigen teneinde eenheid in de terminologie te brengen, de bepalingen onderling te doen overeenstemmen en ze in overeenstemming te brengen met de actuele stand van de regelgeving ;
4° in de bepalingen die niet in de codificatie zijn opgenomen, de verwijzingen naar de gecodificeerde bepalingen aanpassen.

TITEL 5. INWERKINGTREDINGSBEPALING

Art. 7.5.1. Dit decreet treedt in werking op 1 januari 2009, met uitzondering van :

1° artikel 2.2.9 tot en met 2.2.12, artikel 3.2.18 tot en met 3.2.29 en artikel 7.2.3 tot en met 7.2.12, die in werking treden op 1 januari 2010 ;

2° artikel 7.2.26, dat in werking treedt op 1 januari 2013 ;

3° artikel 2.2.5 tot en met 2.2.8, artikel 2.2.13 en artikel 7.3.2, die in werking treden op een door de Vlaamse Regering bepaalde datum.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Kris PEETERS

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening,

Dirk VAN MECHELEN

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

CDC

KONINKRIJK BELGIÓ

ADVIES 44.839/1
VAN 25 SEPTEMBER 2008

VAN DE AFDELING WETGEVING
VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, eerste kamer, op 1 juli 2008 door de Vlaamse minister van Financión en Begroting en Ruimtelijke Ordening verzocht hem, binnen een termijn van dertig dagen, verlengd tot 1 oktober 2008, van advies te dienen over een voorontwerp van decreet "betreffende het grond- en pandenbeleid", heeft het volgende advies gegeven:

Met toepassing van artikel 84, ¯ 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoþrdineerd 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 te vervullen vormvereisten.

Daarnaast bevat dit advies ook een aantal opmerkingen over andere punten. Daaruit mag echter niet worden afgeleid dat de afdeling wetgeving binnen de haar toegemeten termijn een exhaustief onderzoek van het ontwerp heeft kunnen verrichten.

*

* *

STREKKING VAN HET VOORONTWERP VAN DECREET

Het om advies voorgelegde voorontwerp van decreet groepeert regels en maatregelen voor het voeren van een grond- en pandenbeleid in het Vlaamse Gewest. Dit beleid wordt in de memorie van toelichting omschreven als "een doelgerichte aansturing, door de overheid, van aspecten van de markt van onroerende goederen (gronden en panden)". Het wordt nader uitgewerkt in een Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen (artikel 2.2.1 van het ontwerp) en eventueel ook in de lokale ruimtelijke uitvoeringsplannen (artikel 2.2.4).

Om over een actuele stand van zaken te beschikken, wordt aan de gemeenten de verplichting opgelegd om een bouwpotentieelregister en een leegstandregister bij te houden en worden verschillende gegevensbanken gekoppeld (artikelen 2.2.5 tot 2.2.13).

Om het effectief aanwenden van beschikbare gronden en panden voor huisvesting te bevorderen zijn in boek 3 van het ontwerp een reeks maatregelen uitgewerkt. Enerzijds gaat het over subsidióring van activeringsprojecten (artikelen 3.1.1 en 3.1.2) en fiscale stimuli (artikelen 3.1.3 tot 3.1.10), anderzijds om de mogelijkheid voor de Vlaamse Regering om dwang uit te oefenen ten aanzien van Vlaamse besturen (artikelen 3.2.1 tot 3.2.4) of de mogelijkheid voor de gemeenten en het Gewest - ingeval

---

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

van structureel onderaanbod soms ook de verplichting - om heffingen in te stellen (artikelen 3.2.5 tot 3.2.29).

In boek 4 van het ontwerp zijn maatregelen betreffende het betaalbaar wonen samengebracht. Titel 1 handelt over de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod, titel 2 over de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod en titel 3 over de kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen.

VORMVEREISTEN

1. Artikel 87, lid 1, van het EG-verdrag luidt:

> "Behoudens de afwijkingen waarin dit Verdrag voorziet, zijn steunmaatregelen van de staten of in welke vorm ook met staatsmiddelen bekostigd, die de mededinging door begunstiging van bepaalde ondernemingen of bepaalde producties vervalsen of dreigen te vervalsen, onverenigbaar met de gemeenschappelijke markt, voor zover deze steun het handelsverkeer tussen de lidstaten ongunstig beïnvloedt".

Artikel 3.1.2 van het ontwerp voorziet in de mogelijkheid om activeringsprojecten te subsidiëren. Onder activeringsprojecten worden complexe en grootschalige ruimtelijke projecten verstaan die kaderen binnen de doelstellingen van de structuurplanning, die structureel ingrijpen op het sociaal, economisch, cultureel en ruimtelijk functioneren van een buurt, een wijk, een stadsdeel of een gebied, en die de hefboom vormen voor nieuwe ruimtelijke en sectorale ontwikkelingen (artikel 3.1.1, 1, eerste lid).

Het valt niet uit te sluiten dat de subsidiëring van activeringsprojecten in bepaalde gevallen neerkomt op het verlenen van staatssteun, zoals de stellers van het ontwerp overigens impliciet erkennen.

Daaruit volgt dat de ontworpen regeling - zekerheidshalve - vooraf dient te worden aangemeld bij de Europese Commissie. Zoals de afdeling wetgeving van de Raad van State reeds herhaaldelijk heeft opgemerkt, bepaalt artikel 88, lid 3, van het EG-verdrag dat de Commissie van elk voornemen tot invoering van steunmaatregelen tijdig op de hoogte wordt gebracht, zodat zij haar opmerkingen zou kunnen maken.

Op de vraag of dit gebeurde, antwoordde de gemachtigde wat volgt:

"De bepalingen werden niet aangemeld bij de Europese Commissie.

Het is evenwel de bedoeling om bij de derde lezing van de bepalingen een artikel toe te voegen, conform hetwelk de steun aan initiatiefnemers dewelke kunnen worden gekwalificeerd als ondernemingen in de zin van de artikelen 87 en 88 EG-verdrag, slechts kan worden verleend onder de voorwaarden als gestipuleerd in de Vrijstellingsverordening nr. 1998/2006 betreffende de toepassing van de artikelen 87 en 88 EG op de-minimissteun.

Sinds 1 januari 2007 bedraagt het plafond voor de-minimissteun 200.000 euro over een periode van drie belastingjaren.

Een overheid mag dit bedrag aan ééén onderneming verlenen, in welkevorm van steun ook.

De-minimissteun is vrijgesteld van de aanmeldingsverplichting uit hoofde van artikel 88, derde lid, EG-verdrag".

Onder het voorbehoud dat een dergelijk artikel effectief aan het ontwerp wordt toegevoegd, dient geen aanmelding bij de Europese Commissie te worden overwogen.

2. Artikel 4.1.23 van het ontwerp bepaalt dat de verwezenlijking van sociale koopwoningen en sociale kavels ter uitvoering van een sociale last onder de door de Vlaamse Regering bepaalde voorwaarden in aanmerking komt voor een infrastructuursubsidie.

De vraag rijst of dit verenigbaar is met de Europese regelgeving inzake staatssteun.

In de memorie van toelichting wordt verwezen naar het *Altmark*-arrest van het Hof van Justititie [(2)] waarbij het systeem van het EG-verdrag voor steun aan zogenaamde "diensten van algemeen economisch belang" (DAEB) gekaderd wordt in een "compensatiebenadering". Volgens de memorie van toelichting stelt het Hof van Justitie in dat arrest

---

(2) H.v.J, Altmark Trans GmbH en Regierungspräsidium Magdeburg, zaak C-280/00, 24 juli 2003.

"dat de financióle compensatie door de overheid ten behoeve van een ondernemening belast met DAEB geen staatssteun is in de zin van artikel 87, eerste lid, van het EG-Verdrag, wanneer die toelage beperkt blijft tot een compensatie van de meerkosten die de onderneming maakt voor de openbaredienstverplichtingen. In dat geval is er immers geen voordeel voor de onderneming waardoor zij ten opzichte van haar concurrenten op de gemeenschappelijke markt in een gunstiger positie geplaatst wordt" [(3)].

Nog steeds volgens de memorie van toelichting impliceert het arrest dat compensatiesteun voor DAEB niet behoeft te worden aangemeld bij de Europese Commissie. De stellers van het ontwerp concluderen dat er in dit geval wordt gewerkt binnen de lijnen van het *Altmark*-arrest en dat aldus geen aanmelding in de zin van de Europeesrechtelijke staatssteunregelgeving vereist is.

Het standpunt van de ontwerpers wordt evenwel betwist door sommige adviesorganen. Het is namelijk niet zeker of wel voldaan is aan het vereiste dat er sprake is van staatssteun aan ondernemingen voor de dienstverlening van algemeen economisch belang. In de memorie van toelichting worden drie voorwaarden vermeld om te beoordelen of er sprake is van een DAEB: de markt moet ontoereikend zijn, de DAEB moet officieel en duidelijk omschreven zijn en toegewezen worden, en bij deels commercióle activiteiten is een gescheiden boekhouding vereist. Vooral het eerste criterium is aanleiding tot betwisting.

In de memorie van toelichting wordt opgeworpen dat met betrekking tot de sociale woningbouw de steun betrekking dient te hebben op dienstverlening voor "achtergestelde huishoudens". Hiervan is luidens de memorie sprake aangezien strikte

---

(3) Memorie van toelichting, p. 76. Daar wordt ook verduidelijkt dat het Hof vier cumulatieve criteria heeft gesteld om te zorgen dat de steun inderdaad beperkt blijft tot compensatie van de DAEB: a) de begunstigde onderneming moet daadwerkelijk belast zijn met de uitvoering van openbaredienstverplichtingen en die verplichtingen moeten duidelijk zijn afgebakend; b) de criteria op basis waarvan de compensatie wordt berekend, moeten vooraf op objectieve en doorzichtige wijze zijn vastgesteld; c) de compensatie mag niet hoger zijn dan nodig is om de kosten van de uitvoering van openbaredienstverplichtingen geheel of gedeeltelijk te dekken, rekening houdend met de opbrengsten alsmede met een redelijke winst uit de uitvoering van die verplichtingen; d) wanneer de met de uitvoering van openbaredienstverplichtingen te belasten onderneming in een concreet geval niet wordt gekozen in het kader van een openbare aanbesteding, moet de noodzakelijke compensatie worden vastgesteld aan de hand van de kosten die een gemiddelde, goed beheerde onderneming, belast met een openbaredienstverplichting, zou hebben gemaakt om deze verplichtingen uit te voeren, rekening houdend met de opbrengsten alsmede met een redelijke winst uit de uitoefening van deze verplichtingen.

inkomensgrenzen worden vastgelegd om in aanmerking te komen voor sociale koopwoningen (zie onder meer artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode). Aldus, zo wordt in de memorie van toelichting gesteld, "gaat het om de creatie van een sociaal aanbod voor woonbehoeftigen in de zin van de Vlaamse Wooncode, hetgeen uiteraard inhoudt dat sprake is van kwetsbare groepen op de pandenmarkt".

De SARO (strategische adviesraad Ruimtelijke Ordening › Onroerend Erfgoed) werpt evenwel op dat de staatssteun de *verkoop* betreft van sociale kavels en koopwoningen. Volgens de SARO komen

> "heel wat kandidaat-kopers hiervoor in aanmerking en zijn [deze kandidaat-kopers] overigens financieel in staat om op de private huurmarkt een woning te betrekken zonder steun. Bovendien geldt in veel gevallen geen bijkomende bezitsvoorwaarde, zodat het in die gevallen ook mogelijk is een sociale kavel of woning te kopen zelfs als men elders reeds een onroerend goed in eigendom heeft. Men kan dan ook bezwaarlijk voorhouden dat het *in casu* ³achterstandsgroepenÃbetreft".

De gemachtigde stelt dat deze opmerking van de SARO onjuist is en ook onterecht. Onjuist, omdat artikel 3, ¯ 1, 2°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 stelt dat een persoon slechts als woonbehoeftig voor de aankoop van een sociale koopwoning of een sociale kavel beschouwd wordt, indien voldaan is aan volgende voorwaarde: "hij heeft geen andere woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw [...]"[(4)]. Onterecht, omdat er duidelijke en dwingende inkomensvoorwaarden zijn vastgesteld in artikel 3, ¯ 1, 1°, van voormeld besluit en omdat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) door het hanteren van normen het gegeven bewaakt dat de modale sociale koopwoning zeker onder de waarde van 200.000 euro blijft. Volgens de gemachtigde zal overeenkomstig artikel 4.1.20, ¯ 1, eerste lid, 1°, van het ontwerp de private actor die sociale koopwoningen en sociale kavels ontwikkelt ook onderworpen zijn aan voormelde normering.

---

(4) Artikel 3, ¯ 6, bepaalt de uitzonderingen.

De argumenten van de gemachtigde lijken overtuigend: de inkomensgrens en het verbod om reeds een andere woning te bezitten tonen aan dat de maatregel wel degelijk gericht is op achtergestelde huishoudens of - zoals de Vlaamse Wooncode [(5)] het omschrijft - woonbehoeftigen [(6)].

De aanmelding bij de Europese Commissie is dus niet vereist.

BEVOEGDHEID

1. Wat de activeringsheffing betreft, die het voorwerp is van boek 3, titel 2, hoofdstuk 2, van het ontwerp, moet worden vastgesteld dat de ontworpen regeling beoogt de belastingbevoegdheid van de gemeenten in een bepaalde mate te beperken, met name door ze te koppelen aan voorwaarden.

De ontworpen regeling dient bekeken te worden in het licht van artikel 170, ¯ 4, van de Grondwet, die luidt als volgt:

> "Geen last of belasting kan door de agglomeratie, de federatie van gemeenten en de gemeente worden ingevoerd dan door een beslissing van hun raad.
>
> De wet bepaalt ten aanzien van de in het eerste lid bedoelde belastingen, de uitzonderingen waarvan de noodzakelijkheid blijkt".

Uit het tweede lid van artikel 170, ¯ 4, van de Grondwet blijkt dat het beperken van de gemeentelijke belastingbevoegdheid een aangelegenheid is die door de Grondwetgever uitdrukkelijk aan de federale overheid voorbehouden is.

Voor de gewesten is het dan ook enkel mogelijk in te grijpen in de gemeentelijke belastingautonomie middels een beroep op de impliciete bevoegdheden (artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen). Daarvoor moet zijn voldaan aan drie voorwaarden, namelijk

---

(5) Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

(6) Artikel 2, 6°, van de Vlaamse Wooncode: "woonbehoeftig: verkerend in een feitelijke economische en maatschappelijke situatie waarin een behoorlijke huisvesting slechts kan worden verworven of behouden met extra of omvattende steun".

1) de ontworpen regeling is noodzakelijk voor de uitoefening van de bevoegdheden van het gewest,
2) de betrokken aangelegenheid leent zich tot een gedifferentieerde regeling, en
3) de weerslag van de betrokken bepalingen op die aangelegenheid is slechts marginaal.

De verantwoording voor de ontworpen regeling in de memorie van toelichting heeft echter slechts betrekking op de geclausuleerde verplichting tot het invoeren van een activeringsheffing die vervat zit in artikel 3.2.16 van het ontwerp en waarvoor de verantwoording lijkt te kunnen worden aanvaard. Uit de uiteenzetting blijkt echter dat de stellers van het ontwerp ervan uitgaan dat dit niet vereist is voor de andere ontworpen artikelen die de gemeenteraden slechts *machtigen* (maar niet verplichten) om een activeringsheffing in te voeren (cf. de artikelen 3.2.5 tot 3.2.13).

Met die zienswijze kan niet worden ingestemd: ook de artikelen 3.2.5 tot 3.2.13 kunnen slechts worden aangenomen door een beroep te doen op de impliciete bevoegdheden. Het betreft immers een machtiging die - indien er gebruik van wordt gemaakt - op verplichte wijze de contouren vastlegt van de activeringsheffing.

Bij gebrek aan een verantwoording in het licht van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 voor de andere aspecten van de ontworpen regeling, kan de Raad van State ze niet toetsen.

2. Ook wat de leegstandsheffing betreft, die het voorwerp is van boek 3, titel 2, hoofdstuk 3, van het ontwerp, moet worden opgemerkt dat gelet op artikel 170, ¯4, van de Grondwet de ontworpen regeling enkel kan worden aangenomen middels een beroep op de impliciete bevoegdheden.

Gelet op het ontbreken van een verantwoording hiervoor in de memorie van toelichting, kan ook hier de Raad van State niet onderzoeken of voldaan is aan de voorwaarden voor toepassing van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

CDC 44.839/1

ALGEMENE OPMERKINGEN

1. Het legaliteitsbeginsel in artikel 23 van de Grondwet.

1.1. Krachtens artikel 23, eerste en tweede lid, van de Grondwet heeft ieder het recht om een menswaardig leven te leiden en waarborgen de wet, het decreet of de ordonnantie, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten, waarvan ze de voorwaarden voor de uitoefening bepalen. Het recht op behoorlijke huisvesting maakt krachtens artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet deel uit van de genoemde rechten. Het treffen van maatregelen betreffende betaalbaar wonen is ééén van de manieren waarop de decreetgever uitvoering kan geven aan de verplichting om het grondrecht op huisvesting te waarborgen, zodat artikel 23 van de Grondwet van toepassing is.

Artikel 23, tweede lid, van de Grondwet staat er weliswaar niet aan in de weg dat de uitvoerende macht wordt belast met de nadere uitwerking van de betrokken regeling, maar de essentiële elementen ervan dienen door de wetgever te worden vastgesteld. In het licht van artikel 23 van de Grondwet en van het feit dat het recht op behoorlijke huisvesting aan de formele wetgever is voorbehouden, dient dan ook bijzondere aandacht besteed te worden aan de delegaties van bevoegdheid.

1.2. Bij de beoordeling of een machtiging aan de uitvoerende macht in aangelegenheden waarop artikel 23 van de Grondwet van toepassing is, niet te ver gaat, houdt het Grondwettelijk Hof in het bijzonder rekening met de aard van de geregelde aangelegenheid, onder meer met het gegeven dat een omvattende regeling van de aangelegenheid door de wetgever "de doeltreffendheid van het door hem vastgestelde beleid in het gedrang zou brengen" [(7)], met het gegeven dat de betrokken "maatregelen gemakkelijk [kunnen] worden aangepast om tegemoet te komen aan de vereisten van de technische ontwikkeling" [(8)], met het gegeven dat een algemene en abstracte bepaling onverenigbaar is met de keuze van de wetgever om de geboden hulp te laten variëren in

---

(7) Grondwettelijk Hof, nr. 189/2005, 14 december 2005, B.10.3.

(8) *Ibid.*

functie van de behoeften van de betrokken gerechtigden [9], met het gegeven dat de regeling op "relatief soepele wijze [moet] kunnen worden aangepast aan de evolutie van de noden en middelen" [10] in het betrokken beleidsdomein of met de "bijzonder technische en ingewikkelde" [11] aard van de regeling [12].

1.3. Op het eerste gezicht lijkt de ontworpen regeling de essentiële bepalingen van de betrokken regeling te bevatten en kunnen de meeste aan de Vlaamse Regering opgedragen bevoegdheden aanvaard worden, indachtig ook de onder 1.2. genoemde criteria en overwegingen.

Dit neemt niet weg dat de door het Grondwettelijk Hof ontwikkelde beginselen waaraan elke delegatiebepaling getoetst moet worden, strenger zijn dan in aangelegenheden die niet aan de formele wetgever zijn voorbehouden. Het noopt de Raad van State toch bij enkele delegatiebepalingen voorbehoud te maken (zie daarvoor de artikelsgewijze bespreking).

2. Recht op eigendom

Er moet nagegaan worden of de sociale last verbonden aan de afgifte van een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning geen buitensporige aantasting inhoudt van het eigendomsrecht van de grondeigenaar die de vergunning aanvraagt. Met name moet worden nagegaan of de voorgestelde regeling wel in overeenstemming is met de voorwaarden van artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 van het Eerste Protocol bij het

---

(9) Grondwettelijk Hof, nr. 43/2006, 15 maart 2006, B.21.

(10) Grondwettelijk Hof, nr. 103/2006, 21 juni 2006, B.3.6.

(11) Grondwettelijk Hof, nr. 64/2008, 17 april 2008, B.32.2.

(12) Voor een gelijkaardig voorbeeld uit de adviespraktijk, maar dan m.b.t. het recht op sociale bijstand, Adv. R.v.St. nr. 44.583/3, 11 juni 2008, over een voorontwerp van decreet tot wijziging van het decreet van 30 maart 1999 houdende de organisatie van de zorgverzekering, *Parl. St.* Vl. Parl. 2007-08, nr. 1810/1, 23-32.

Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (hierna: EVRM).

Voor de verwezenlijking van het sociale woonaanbod komt de ontworpen regeling erop neer dat de bouwheer of verkavelaar van welbepaalde projecten [13] *ofwel* op zijn eigendom sociale huurwoningen bouwt en overdraagt aan een sociale huisvestingsmaatschappij [14] aan een prijs ten hoogste gelijk aan de subsidiabele prijsplafonds (artikel 4.1.21), *ofwel* op zijn eigendom sociale koopwoningen bouwt die dan in zijn naam en voor zijn rekening verkocht worden door een sociale huisvestingsmaatschappij (artikel 4.1.22), *ofwel* gronden overdraagt aan een sociale huisvestingsmaatschappij [15] nadat de verkoopprijs wordt geraamd door een ontvanger van registratie en domeinen of een commissaris van het comitñ tot aankoop (artikel 4.1.25), *ofwel* een sociale bijdrage betaalt berekend door het aantal principieel te verwezenlijken sociale woningen of kavels te vermenigvuldigen met 50.000 euro (artikel 4.1.26) [16].

Voor de verwezenlijking van het bescheiden woonaanbod is het ontwerp minder duidelijk. Ten eerste is niet nader bepaald voor welke categorie van verkavelingsprojecten en bouwprojecten de last in verband met bescheiden wonen kan worden opgelegd. Volgens het ontwerp zal de Vlaamse Regering dit moeten verduidelijken in het Vlaams Reglement Bescheiden Wonen (zie artikel 4.2.1). Ten tweede is er heel wat onduidelijkheid over de draagwijdte van de sociale last. De bouwheer kan er opnieuw voor kiezen om de last in natura uit te voeren. In dat geval zal een aankoopoptie op een deel van de gronden ten bate van een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur moeten worden verleend (artikel 4.2.6). Het is evenwel

---

(13) Zie artikel 4.1.8 van het ontwerp. Het gaat om verkavelingen van ten minste tien loten voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten; groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden; appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreóerd worden.

(14) Of een andere sociale woonorganisatie volgens een cascadesysteem.

(15) Of een andere sociale woonorganisatie volgens een cascadesysteem.

(16) In dat laatste geval is wel de instemming van het vergunningverlenende orgaan vereist.

onduidelijk hoe lang de aankooptie geldig moet blijven. Er wordt niet bepaald hoe de bouwheer vergoed zal worden, wat lijkt te suggereren dat de bouwheer zelf de gebouwde woningen zal kunnen verkopen. Daar is evenwel geen termijn voor voorzien.

In eerste instantie dient nagegaan te worden of er voldaan moet zijn aan het legaliteitsvereiste van artikel 16 van de Grondwet. Wanneer er een keuzerecht is voor de eigenaar (bijvoorbeeld de keuze tussen uitvoering in natura of betaling van een bijdrage), lijkt er geen sprake te zijn van een onteigening, maar eerder van een eigendomsbeperking. Artikel 16 van de Grondwet, dat enkel stelt dat niemand van zijn eigendom kan worden ontzet, lijkt in dit geval minder relevant dan het ruimere artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM. Artikel 4.1.19 van het ontwerp verduidelijkt evenwel dat de betaling van een bijdrage niet altijd mogelijk is, waardoor de verkavelaar of bouwheer een deel van zijn eigendom zal moeten overdragen. De betaling van een bijdrage is evenmin mogelijk voor het luik bescheiden wonen. In deze gevallen [17] lijkt artikel 16 van de Grondwet van toepassing [18]. Er dient dus rekening te worden gehouden met het wettigheidsbeginsel van artikel 16 van de Grondwet (en artikel 79, ¯ 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980) [19].

In het licht van deze opmerking dient vastgesteld te worden dat de delegatie aan de Vlaamse Regering om de categorieón van projecten vast te stellen waarop de sociale last in verband met bescheiden wonen rust, niet aanvaardbaar is. Ook al zou men argumenteren dat artikel 16 van de Grondwet niet van toepassing is op bescheiden wonen,

---

(17) Voor het luik bescheiden wonen kan men evenwel ook opperen dat er geen sprake is van onteigening aangezien de verkavelaar ervoor kan kiezen om zelf de bescheiden woningen te verwezenlijken. Hij is dan niet verplicht om de eigendom over te dragen aan een sociale huisvestingsmaatschappij. Hij lijkt zelfs niet verplicht om de woningen te verkopen.

(18) Vgl. Grondwettelijk Hof, arrest nr. 115/2004 van 30 juni 2004, B.3.3: "De bestreden bepaling verleent aan de zittende huurder het recht om de van een sociale huisvestingsmaatschappij gehuurde woning te verwerven volgens de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden. De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen derhalve worden verplicht de eigendom van een woning over te dragen. Die verplichte eigendomsoverdracht is een maatregel die onder de werkingssfeer van artikel 16 van de Grondwet valt".

(19) Voor een arrest in verband met het wettigheidsbeginsel van artikel 16 van de Grondwet, zie Grondwettelijk Hof, nr. 115/2004, 30 juni 2004.

dan nog behoort de vaststelling van de categorieën tot de essentie van de regeling en is de delegatie niet aanvaardbaar.

Ten tweede moet overeenkomstig artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM aangetoond worden dat er een behoorlijk evenwicht is bewaard tussen de aangewende middelen ter bevordering van het algemeen belang en de bescherming van de fundamentele rechten van de individuen [20]. De rechtspraak van het EHRM aanvaardt alvast dat eigendomsbeperkingen die verband houden met het grondbeleid en met de toepassing van een sociaal beleid een rechtmatig doel van algemeen belang nastreven [21]. De vraag rijst evenwel of er in dit geval een behoorlijk evenwicht is gevonden.

Voor wat betreft het sociale woonaanbod lijken de maatregelen voldoende duidelijk omschreven en kunnen ze worden beschouwd als een prijs voor de belangen die bij de vergunning zijn betrokken. Bovendien heeft de bouwheer of verkavelaar de keuze tussen verscheidene duidelijk omschreven opties, waardoor er rekening wordt gehouden met zijn belangen. Aldus lijken de maatregelen op het eerste gezicht proportioneel te zijn.

Voor wat betreft het bescheiden woonaanbod is het onduidelijk of de maatregelen proportioneel zijn in het licht van het nagestreefde doel. Zo lijkt de bouwheer het risico te moeten dragen van de bouw van bescheiden woningen, althans als hij er voor kiest om die zelf te bouwen. In dat geval heeft hij geen enkele garantie dat die woningen, die hij dus verplicht moet bouwen, ook effectief verkocht zullen worden of overgenomen

---

(20) Zie bijvoorbeeld EHRM, *Motais de Narbonne t. Frankrijk*, arrest van 2 juli 2002, § 19: "La Cour a en conséquence jugé que l'individu exproprié doit en principe obtenir une indemnisation «raisonnablement en rapport avec la valeur du bien» dont il a été privé, même si «des objectifs légitimes 'd'utilité publique' (...) peuvent militer pour un remboursement inférieur à la pleine valeur marchande» (*ibidem*). Il en résulte que l'équilibre susmentionné est en règle générale atteint lorsque l'indemnité versée à l'exproprié est raisonnablement en rapport avec la valeur «vénale» du bien, telle que déterminée au moment où la privation de propriété est réalisée".

(21) EHRM, *Motais de Narbonne t. Frankrijk*, arrest van 2 juli 2002 (maatregelen met het oog op de aanleg van een reserve van bouwgrond voor sociale woningen); EHRM, *Immobiliare Saffi t. Italië*, arrest van 28 juli 1999 (maatregelen met het oog op oplossing woningentekort); EHRM, *Zubani t. Italië*, arrest van 7 augustus 1996 (onteigening van gronden met het oog op constructie sociale woningen).

zullen worden door de overheid. De bouwheer of verkavelaar beschikt bovendien over minder opties dan bij sociale woningbouw: de sociale last kan niet middels een storting van een sociale bijdrage vervuld worden.

De stellers van het ontwerp worden daarom uitgenodigd om nogmaals na te gaan of de voorgestelde bepalingen in verband met het bescheiden woonaanbod voldoende pertinent en proportioneel zijn om het beoogde doel te bereiken. Het volstaat niet om te bepalen dat bij het lichten van de aankoopoptie de venale waarde van de gronden ten tijde van de afgifte van de verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning betaald zal worden. Zo zou op zijn minst verduidelijkt moeten worden hoe lang de aankoopoptie geldig blijft om te garanderen dat de eigendomsbeperking evenredig blijft met het beoogde doel.

3. Recht op privacy.

Overeenkomstig artikel 4.3.1 van het ontwerp gunt de Vlaamse Regering aan een instelling of een organisatie de opbouw en het beheer van een kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen. Deze databank omvat voor het volledige grondgebied van het Vlaamse Gewest gegevens aangaande het woonaanbod, bijzondere woonvormen, grondprijzen, woningprijzen, huurprijzen, en indicatieve streefprijzen. De Vlaamse Regering sluit met de beherende instelling een concessieovereenkomst, waarin garanties worden geboden omtrent de raadpleegbaarheid van de databank in elke gemeente (artikel 4.3.3). Deze bepalingen zijn nogal vaag: zo is het onduidelijk wie de databank zal kunnen raadplegen, welke gegevens door wie geraadpleegd zullen kunnen worden en hoe deze gegevens kunnen gecontroleerd worden door de betrokkenen. Deze onduidelijkheden zijn des te problematischer in het licht van het recht op privacy. Financiële gegevens over een huis › en dus ook over de personen die erin wonen of er eigenaar van zijn › vallen onder het toepassingsgebied van het recht op privacy.

Vooreerst geldt met betrekking tot het recht op privacy, zoals vastgesteld in artikel 22 van de Grondwet, een wettigheidsbeginsel. Het Grondwettelijk Hof stelde hieromtrent het volgende:

"Doordat artikel 22, eerste lid, van de Grondwet aan de bevoegde wetgever de bevoegdheid voorbehoudt om vast te stellen in welke gevallen en onder welke voorwaarden afbreuk kan worden gedaan aan het recht op eerbiediging van het privñ-leven en het gezinsleven, waarborgt het aan elke burger dat geen enkele inmenging in dat recht kan plaatsvinden dan krachtens regels die zijn aangenomen door een democratisch verkozen beraadslagende vergadering.

Die bepaling verbiedt echter niet de delegaties die zouden voldoen aan de vereisten uitgedrukt in B.6.2 *in fine*",

namelijk

"Een delegatie aan een andere macht is niet in strijd met het legaliteitsbeginsel voor zover de machtiging voldoende nauwkeurig is omschreven en betrekking heeft op de tenuitvoerlegging van maatregelen waarvan de essentióle elementen voorafgaandelijk door de wetgever zijn vastgesteld" [(22)].

In het licht van de hiervoor vermelde onduidelijkheden moet worden opgemerkt dat het ontwerp niet in overeenstemming is met het wettigheidsbeginsel.

Aangezien de draagwijdte van de bepalingen onduidelijk is, is het ook niet mogelijk om na te gaan of de oprichting van de kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen noodzakelijk (en proportioneel) is in een democratische samenleving om het vooropgestelde doel te bereiken.

4. Is het opleggen van de sociale last te beschouwen als een overheidsopdracht?

In de memorie van toelichting wordt uitvoerig ingegaan op de vraag of het opleggen van de sociale last al of niet onderworpen is aan de wetgeving inzake overheidsopdrachten [(23)]. Er wordt beklemtoond dat er een onderscheid is tussen overheidsopdrachten, waar de overeenkomst constitutief is voor de opdracht, en de sociale last die wordt opgelegd van overheidswege, en zulks op grond van een aan de vergunning voorafgaand uitvoeringsplan of gemeentelijk reglement, dat geldt in hoofde van elkeen

(22) Grondwettelijk hof, nr. 202/2004, 21 december 2004, B.6.2 en B.6.3.

(23) Overeenkomstig artikel 31 van de overheidopdrachtenwet (wet van 15 juni 2006 "overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten") kan het Vlaams Gewest een bijzondere gunningsprocedure vastleggen voor overheidsopdrachten die betrekking hebben op het ontwerp en de bouw van een complex van sociale woningen. Dat artikel van de overheidsopdrachtenwet is reeds in werking.

die de betrokken gronden verwerft. Op basis hiervan wordt in de memorie besloten dat "de figuur van de sociale last volledig naast de overheidsopdrachtenregelingen bestaat en zich daarmee verdraagt".

Aan de andere kant wordt in de memorie ook opgemerkt dat het "aangewezen is dat bij het bereiken van de [Europese] drempelbedragen voor werken waarborgen worden geboden op het vlak van een open marktconsultatie". De memorie besluit dan ook dat "in gevallen waarin de Europese drempelbedragen [voor werken] zijn bereikt, het aangewezen is om in de last of contractueel te stipuleren dat de aanbestedingsplicht door de ontwikkelaar (of door een door hem aangewezen ³ sociale interfaceÃ[...]) zal worden overgenomen".

Er dient vastgesteld te worden dat er geen dergelijke bijzondere regeling voorzien is in het ontwerp voor de gevallen waarin de Europese drempelbedragen voor werken zijn bereikt (zie de artikelen 60, ¯ 2, en 72 van de overheidsopdrachtenwet [24]). De gemachtigde verantwoordt dit door te stellen dat het quasi ondenkbaar is dat deze Europese drempelbedragen bereikt worden voor de projecten die onder het toepassingsgebied van de betrokken richtlijn vallen.

In de overige gevallen kan het van overheidswege opleggen van een dergelijke last bestaan naast de wetgeving inzake overheidsopdrachten. Artikel 3 van de overheidsopdrachtenwet [25] definieert namelijk de overheidsopdracht als "de overeenkomst onder bezwarende titel die wordt gesloten tussen ñññn of meer aannemers, leveranciers of dienstverleners en ñññn of meer aanbestedende overheden of overheidsbedrijven en die betrekking heeft op het uitvoeren van werken, het leveren van producten of het verlenen van diensten" [26]. Er kan inderdaad geopperd worden dat de sociale last geen overeenkomst onder bezwarende titel is, maar eerder opgelegd wordt op basis van een aan de vergunning voorgaand uitvoeringsplan of gemeentelijk reglement.

---

(24) Deze artikelen van de overheidsopdrachtenwet zijn nog niet in werking getreden.

(25) Nog niet in werking.

(26) Vgl. met artikel 5 van de wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten.

CDC 44.839/1

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 2.1.3

Artikel 2.1.3, 15°, van het ontwerp vermeldt de planschade- en planbatenregeling opgenomen in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening als een van de instrumenten die ten bate van de tenuitvoerlegging van het grond- en pandenbeleid kunnen worden ingezet.

Volgens de gemachtigde passen de planschade- en planbatenregeling in de doelstelling van artikel 2.1.2, 8°, van het ontwerp, met name "een rechtvaardige verdeling van de gevolgen van bestemmingsvoorschriften, of de wijziging daarvan, over overheid, eigenaars en gebruikers als een doelstelling van het grond- en pandenbeleid". Het inzetten gebeurt als volgt:

- de planschaderegeling vergoedt waardeverminderingen die voortvloeien uit bepaalde bestemmingswijzigingen;

- de planbatenregeling belast de potentióle meerwaarden, voortvloeiende uit bepaalde bestemmingswijzigingen, waarna de opbrengsten (grotendeels) worden aangewend voor de activeringsprojecten vermeld in de artikelen 3.1.1 en 3.1.2 van het ontwerp.

Gelet op de regel van de niet-bestemming van de ontvangsten [27] volstaat artikel 2.1.3 ("kunnen ... worden ingezet") van het ontwerp niet om de opbrengst van de planbatenregeling te bestemmen voor de tenuitvoerlegging van het grond- en pandenbeleid. Een bijkomende tussenkomst uitgaande van de decreetgever zal daartoe vereist zijn.

---

[27] Artikel 3 van de wetten op de Rijkscomptabiliteit, gecoördineerd op 17 juli 1991: "De gezamenlijke ontvangsten zijn bestemd voor de gezamenlijke uitgaven". Krachtens artikel 71, § 1, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten, zijn "tot de inwerkingtreding van de wet bedoeld in artikel 50, § 2, (...) de vigerende bepalingen betreffende (...) de controle op het verlenen en het gebruik van subsidies, evenals de bepalingen inzake de Rijkscomptabiliteit, (...) van overeenkomstige toepassing op de Gemeenschappen en de Gewesten".

Artikel 2.2.9

In verband met artikel 2.2.9, ¯ 7, van het ontwerp rijst de vraag of voldoende rekening is gehouden met het onderscheid dat bestaat tussen, enerzijds, huiszoekingen die gebeuren in het raam van een gerechtelijk onderzoek en, anderzijds, huisbezoeken die in het raam van administratieve controles gebeuren.

Hierover om toelichting verzocht, stelde de gemachtigde het volgende:

"Gelet op de inwerkingtreding, op 1/1/2009, van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, recentelijk bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad, dringt zich o.i. een volledige vervanging van ¯ 7 op, in die zin dat zou worden bepaald dat ³de door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste ambtenaren de onderzoeks-, controle en vaststellingsbevoegdheden (bezitten), vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingenÃ

Eñn en ander schept meteen duidelijkheid wat betreft Uw vraag, daar artikel 6, tweede lid, van het decreet van 30 mei 2008 het volgende stelt: ³Iedereen is verplicht aan de personeelsleden, vermeld in het eerste lid, voorzien van een aanstellingsbewijs, vrije toegang te verlenen tot de al dan niet bebouwde onroerende goederen, die een belastbaar element kunnen vormen of bevatten of waar een belastbare activiteit wordt uitgeoefend. Om de belastingplicht te kunnen bepalen of de grondslag van de belasting te kunnen controleren of onderzoeken, moet aan die personeelsleden de mogelijkheid worden geboden vaststellingen te doen. Tot particuliere woningen of bewoonde lokalen hebben die personeelsleden evenwel alleen toegang tussen vijf uur 's morgens en negen uur 's avonds, na machtiging van de politierechter tenzij uit vrije wil toegang wordt verleendÃ".

Het ontwerp zal in de aangegeven zin moeten worden aangepast.

Artikel 3.1.3

In de ontworpen regeling inzake de belastingsvermindering voor renovatieovereenkomsten is het de kredietgever die de belastingvoordelen geniet. De regeling verschaft echter geen duidelijkheid over de mogelijke rechtsgevolgen van het overlijden van de kredietgever: in de mate dat kan worden aangenomen dat de renovatieovereenkomst blijft doorlopen, en de vordering overgaat op de rechtsopvolgers van de kredietgever, is niet duidelijk of de ontworpen regeling ook het fiscale gunstregime wil laten overgaan op deze rechtsopvolgers. Bijzondere vragen kunnen hierbij tevens

rijzen in situaties van onverdeelde mede-eigendom tussen verschillende erfgenamen, of in geval van splitsing van de rechten voortvloeiend uit de renovatieovereenkomst tussen vruchtgebruiker en blote eigenaar. De ontworpen regeling laat niet toe te bepalen wie in die gevallen aanspraak kan maken op de ontworpen belastingvermindering.

Artikel 3.1.7

In artikel 3.1.7, ¯ 2, van het ontwerp dienen de woorden "deze onderafdeling" vervangen te worden door de woorden "dit hoofdstuk".

Artikel 3.1.10

Artikel 3.1.10 van het ontwerp bepaalt in welke gevallen de heffingsgrondslag voor het bepalen van de registratierechten wordt verminderd, ten behoeve van de activering van panden.

Artikel 7.2.1 van het ontwerp beoogt in het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten een artikel 46*ter* met dezelfde strekking in te voegen.

Aangezien de beoogde regeling slechts ééén keer moet worden ingevoerd, en ze beter op haar plaats is in het betrokken wetboek, kan artikel 3.1.10 vervallen [28].

Artikel 3.2.2

In artikel 3.2.2, ¯ 1, van het ontwerp dienen de woorden "vermeld in ¯ 1" te worden vervangen door de woorden "vermeld in artikel 3.2.1, ¯ 1".

Artikel 3.2.8

[28] De aandacht wordt er evenwel op gevestigd dat beide ontworpen regelingen niet geheel overeenstemmen: vergelijk artikel 3.1.10, ¯ 1, eerste lid, 2°, b), met het ontworpen artikel 46*ter*, ¯ 1, 2°, b), van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten.

Artikel 3.2.5 van het ontwerp machtigt de gemeenten tot het invoeren van een activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden in woongebied of onbebouwde kavels.

In artikel 3.2.8, tweede lid, wordt evenwel plots de term 'perceel' gehanteerd. Omwille van de rechtszekerheid dient de terminologie op consequente wijze te worden toegepast.

Artikel 3.2.27

Met artikel 3.2.27, ¯ 1, van het ontwerp machtigt de decreetgever het "Vlaamse Gewest" tot het heffen van een uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing. Aangezien de fiscale aangelegenheid een bevoegdheid is die bij de Grondwet aan de decreetgever wordt voorbehouden [29], dienen de essentióle elementen van de belasting in het ontwerp te worden opgenomen.

Artikel 4.1.4

Artikel 4.1.4, ¯ 1, bepaalt dat de Vlaamse Regering een beoordelingskader vaststelt met daarin de methodologie, de procedure en de procentuele marges voor de vaststelling, door elke gemeenteraad, van een bindend sociaal objectief en van sociale deelobjectieven. De vraag rijst of deze delegatie in het licht van artikel 23 van de Grondwet aanvaardbaar is.

Hoewel er begrip kan opgebracht worden voor de keuze van de decreetgever om de vaststelling van het bindend sociaal objectief door elke gemeente te laten varióren in functie van de behoeften van elke gemeente [30], dient de decreetgever op zijn minst aan te geven wat de grenzen zijn van het beoordelingskader.

---

(29) Artikel 170, ¯ 2, eerste lid, van de Grondwet.

(30) Vgl. Grondwettelijk Hof, nr. 43/2006, 15 maart 2006, B.21.

CDC 44.839/1

In artikel 4.1.4, ¯ 2 en 3, wordt alleszins al nader omschreven waarmee de Vlaamse Regering rekening moet houden bij de vaststelling van het beoordelingskader. Zo zal de Vlaamse Regering een geografisch evenwichtig gespreid sociaal woonaanbod moeten beogen in elke gemeente en moet ernaar gestreefd worden dat het aantal sociale huurwoningen ten hoogste gelijk is aan de som van het aantal sociale koopwoningen en sociale kavels. Bovendien geldt het gewestelijk objectief, vermeld in artikel 22*bis*, ¯ 1, van de Vlaamse Wooncode, als globale doelstelling op het vlak van de verwezenlijking van sociale huurwoningen (artikel 4.1.4, ¯ 2). Daarnaast zal bij het vaststellen van het beoordelingskader erover moeten worden gewaakt dat de gemeenteraden bij de vaststelling van een bindend sociaal objectief ten minste volgende aandachtspunten in rekening zullen brengen: 1° het bestaande sociaal woonaanbod, 2° sociale contextfactoren, 3° de bestaande en de geplande ruimtelijke structuur, 4° demografische gegevens.

Vooreerst kan gesteld worden dat niet alle essentiële bestanddelen door het decreet geregeld zijn. Zo wordt niet bepaald welke de maximum- of minimumgrens is van de procentuele marges die in het beoordelingskader worden opgenomen. Dit is essentieel omdat het aangeeft welke de grens is die aan de gemeenten kan worden opgelegd. Het is evenmin duidelijk wat verstaan wordt onder "een geografisch evenwichtig gespreid sociaal woonaanbod". De onderverdeling tussen het aantal sociale huur- en koopwoningen en sociale kavels is onduidelijk. Het komt de decreetgever toe om aan te geven naar welke verhoudingen gestreefd wordt.

Bovendien rijst de vraag wat de verhouding is tussen het beoordelingskader en het investeringsprogramma voor de sociale huisvesting, dat gebaseerd is op wetenschappelijk onderzoek (zie artikel 22 van de Vlaamse Wooncode).

Artikel 4.1.8

1. Artikel 4.1.8 bepaalt dat de Vlaamse Regering bij besluit een Vlaams Reglement Sociaal Wonen vaststelt, waarin marges, verhoudingen en objectieven zijn vastgelegd met betrekking tot de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod in de

schoot van grote projecten die in het artikel nader omschreven zijn. Ook hier rijst de vraag of een dergelijke delegatie niet te ruim is.

In elk geval moet worden vastgesteld dat het vastleggen van de objectieven met betrekking tot de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod tot de essentie van de regeling behoort en derhalve toekomt aan de decreetgever. Ook de minimum- en maximumgrenzen voor de marges dienen decretaal te worden vastgelegd.

2. De vraag rijst waarom de term "groepswoningbouw" (artikel 4.1.8, 2°) niet gedefinieerd wordt. Het volstaat immers niet om in dat verband in de memorie van toelichting te verwijzen naar de rechtspraak van de Raad van State.

Artikel 4.1.10

Luidens artikel 4.1.10 van het ontwerp houden de in het Vlaams reglement Sociaal Wonen opgenomen gemeentelijke verplichtingen op uitwerking te hebben in die gemeenten waar het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, is bereikt. Het gemeentelijk reglement, vermeld in artikel 4.1.9, blijft in dat geval niettemin van kracht, tenzij de gemeenteraad anders beslist. Deze bepaling houdt in dat de gemeenten, die het bindend sociaal objectief dat door hun gemeentelijk reglement is vastgelegd, hebben bereikt, ervoor kunnen kiezen om de sociale lasten te laten vallen wanneer dat bindend objectief bereikt is. Bovendien lijkt het zo te zijn dat de gemeente tijdens de verdere tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen weer onder het bindend sociaal objectief kan duiken (bijvoorbeeld omdat bepaalde huizen verdwijnen of niet meer leefbaar zijn).

Voor de private verkavelaars en bouwheren is het evenwel moeilijk om in te schatten wanneer het sociaal objectief bereikt zal zijn en wanneer de gemeente de sociale lasten zal laten vallen, tenminste als zij daar al voor kiest. Nochtans is het cruciaal om dit te kunnen inschatten: de private verkavelaar of bouwheer zal verschillend behandeld worden al naar gelang het bindend sociaal objectief al dan niet bereikt is en de gemeenteraad beslist heeft dat het gemeentelijk reglement niet meer van toepassing is.

Indien het nog niet bereikt is, zal hij een last moeten dragen, in het andere geval zal hij geen last moeten dragen. De gemeenteraad kan aldus een verschillende behandeling invoeren tussen voorts gelijkaardige stedenbouwkundige- of verkavelingsaanvragers wanneer het sociaal objectief is bereikt. De vraag rijst of het aldus door de gemeenteraad ingevoerde onderscheid wel gerechtvaardigd kan worden.

Artikel 4.1.20

Artikel 4.1.20 van het ontwerp bepaalt dat de verkavelaar of de bouwheer bij de verwezenlijking van het vooropgestelde woonaanbod het toezicht aanvaardt in de zin van artikel 29*bis* van de Vlaamse Wooncode, met dien verstande dat dit toezicht uitgeoefend wordt 1) op de naleving van de voorwaarden in het eerste lid (o.a. het sociaal woonaanbod beantwoordt aan de reglementaire normen die gelden in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappijen), 2) op de naleving van de voorwaarden verbonden aan de betoelaging, vermeld in artikel 4.1.23, en 3) op de naleving van algemene behoorlijkheidsbeginselen bij de uitvoering van de sociale last.

Hierbij zijn drie opmerkingen te maken.

Ten eerste is het niet meteen duidelijk welke normen precies worden bedoeld met de omschrijving "de reglementaire normen die gelden in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappijen". In de memorie van toelichting wordt daarbij verwezen naar de Algemene handleiding voor opdrachtgevende besturen en alle betrokkenen bij de realisatie van projecten, het Bouwtechnisch standaardbestek sociale woningbouw en de Concept- en ontwerponderrichtingen (samen het "ABC"). Dit is evenwel geen bindende rechtsnorm, en deze normen zijn evenmin bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. Zolang deze bedoeling niet is omgezet in een uitvoeringsbesluit zullen de verkavelaars of bouwheren hierdoor niet gebonden zijn.

Ten tweede is het onduidelijk wat in artikel 4.1.20, ¯ 1, tweede lid, 3°, van het ontwerp is bedoeld met "algemene behoorlijkheidsbeginselen". De gemachtigde

verwijst daarbij naar "het bouw- en zorgvuldigheidsbeginsel in de bouwsector". Omwille van de rechtszekerheid zal dit in het ontwerp nader moeten worden bepaald.

Ten derde rijst de vraag in welke mate artikel 29*bis* van de Vlaamse Wooncode toepasselijk kan zijn op private ondernemingen. Kan de toezichthouder op plaatsbezoek komen tijdens de werken? Kan de toezichthouder de aangelegenheden bepalen waarover het beheersorgaan van de private instelling moet vergaderen (zie artikel 29*bis*, ¯ 2)? Kan hij ook beslissingen schorsen of vernietigen? Een en ander moet in het ontwerp worden verduidelijkt.

Artikel 4.1.23

In artikel 4.1.23, ¯ 1, eerste lid, 2°, van het ontwerp wordt verwezen naar "het door de Vlaamse overheid gehanteerde standaardbestek voor wegenbouw".

De gemachtigde heeft verklaard dat versie 2.1 van het Standaardbestek 250 voor de wegenbouw door het Hoofd van het Agentschap Wegen en Werken is goedgekeurd. Dit bestek is echter niet bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad [31]. Overheden en besturen zijn wel verplicht het bestek te volgen wanneer ze bepaalde werken laten uitvoeren op basis van de wetgeving op de overheidsopdrachten. Omwille van de rechtszekerheid zou in de tekst van het ontwerp, of minstens in de memorie, moeten worden aangegeven op welke wijze het betrokken bestek kan worden geconsulteerd.

Artikel 4.1.25

Artikel 4.1.25 van het ontwerp valt onder "onderafdeling 3", terwijl het voorafgaande artikel onder "onderafdeling 1" ressorteert. De nummering van de onderafdelingen zal gecorrigeerd moeten worden.

---

(31) Zie: http://wegen.vlaanderen.be/documenten/sb250.

CDC 44.839/1

Artikel 4.2.1

Artikel 4.2.1 van het ontwerp bepaalt dat de Vlaamse Regering bij besluit een Vlaams Reglement Bescheiden Wonen vaststelt. In die reglementering worden marges, verhoudingen en objectieven vastgesteld met betrekking tot de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod in de schoot van diverse categorieón verkavelingsprojecten en bouwprojecten.

Ook hier rijst de vraag of een dergelijke delegatie niet te ruim is.

In elk geval dient het vastleggen van de objectieven met betrekking tot de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod tot de essentie van de regeling gerekend te worden, zodat die taak aan de decreetgever toekomt. Ook de minimum- en maximumgrenzen voor de marges dienen decretaal te worden vastgelegd.

Bovendien is het essentieel om te bepalen welke categorieón verkavelingsprojecten en bouwprojecten onderworpen zullen worden aan de regeling met betrekking tot het bescheiden woonaanbod. De decreetgever zal deze categorióen zelf moeten bepalen, zoals hij dat doet met betrekking tot het sociale woonaanbod.

Artikel 5.1.2

1. Luidens artikel 5.1.2 van het ontwerp moet in bepaalde woonuitbreidingsgebieden een bijzondere voorwaarde worden opgenomen in elke stedenbouwkundige vergunning of in elke verkavelingsvergunning. Deze bijzondere voorwaarde houdt in dat de gronden en de daarop gebouwde constructies slechts mogen worden overgedragen aan personen die blijkens het oordeel van een provinciale beoordelingscommissie over een "voldoende band" met de gemeente beschikken.

1.1. De toepassing van voormeld artikel 5.1.2 kan tot gevolg hebben dat personen, waarvan wordt geoordeeld dat ze niet beschikken over een voldoende band met de gemeente, niet in aanmerking komen om een grond of woning te kopen of te huren in een woonuitbreidingsgebied in een van de doelgemeenten.

De vraag rijst of een dergelijke regeling geen schending inhoudt van het *recht op vrije woonstkeuze.*

Voor het antwoord op deze vraag moet rekening gehouden worden met artikel 12 van de Grondwet, dat de persoonlijke vrijheid waarborgt, waarvan het recht om vrij zijn woonplaats te kiezen een essentieel aspect vormt. Ook het EVRM, met name artikel 2 van het Vierde Protocol, bepaalt:

> "eenieder die zich wettig op het grondgebied van een staat bevindt heeft, het recht zich daar vrij te verplaatsen en er in vrijheid woonplaats te kiezen".

De uitoefening van dat recht mag, luidens lid 3 van voornoemd artikel 2, "aan geen andere beperkingen worden gebonden dan die welke bij de wet zijn voorzien en in een democratische samenleving nodig zijn in het belang van 's lands veiligheid of van de openbare veiligheid, ter handhaving van de openbare orde, ter voorkoming van strafbare handelingen, ter bescherming van de gezondheid of van de goede zeden of ter bescherming van de rechten en vrijheden van anderen". Ten slotte bepaalt lid 4 van voornoemd artikel 2, dat het recht om vrij een woonplaats te kiezen "ook, in bepaaldelijk omschreven gebieden, (kan) worden gebonden aan bij de wet voorziene beperkingen, welke gerechtvaardigd worden door het algemeen belang in een democratische samenleving". [32]

De ontworpen regeling wordt ingevoerd bij decreet, zodat voldaan is aan de eerste voorwaarde bedoeld in artikel 2, leden 3 en 4, van het Vierde Protocol. Ze geldt bovendien enkel in bepaalde gebieden.

De voorgestelde beperkingen dienen ook een doel na te streven als bedoeld in voornoemd artikel 2, leden 3 of 4.

---

(32) Nochtans blijkt een verdragsstaat bij het vierde protocol die eveneens gebonden is door het BUPO-Verdrag en ter zake geen voorbehoud heeft geformuleerd (zoals België), geen beroep te kunnen doen op de extra-beperkingsclausule voorzien in artikel 2, lid 4, van het Vierde Protocol, aangezien in de parallelle BUPO-bepalingen geen gelijkaardige beperkingsclausule voorkomt (Y. HAECK, "Artikel 2 Vierde Protocol. Vrijheid van beweging" in J. VANDE LANOTTE en Y. HAECK (eds.), *Handboek EVRM*, dl. 2, vol. II, Antwerpen, Intersentia, 2004, 543).

Doorheen de memorie van toelichting worden een aantal doelstellingen als volgt weergegeven:

- de hoge grondprijs geeft op sommige plaatsen in Vlaanderen aanleiding tot sociale verdringing,

- een verhoogde interne [33] en externe [34] migratiedruk leidt ertoe dat de samenstelling van de bevolking in de betrokken gebieden sneller dan elders in Vlaanderen wijzigt, waardoor het sociale weefsel en de sociale samenhang wordt aangetast; de sociale verdringing is ongewenst wegens de sociale schade (en indirect ook economische schade door het verlies aan informele zorg) die het met zich meebrengt (negatieve gevolgen onder meer op het gemeenschapsleven).

Die doelstelling komt erop neer dat men zich, voor het invoeren van een beperking van het recht op vrije woonstkeuze van de een, wenst te beroepen op de bescherming van het recht op vrije woonstkeuze van de ander, hetgeen op zich een geoorloofd oogmerk lijkt te zijn.

De beperking van het recht op vrije woonstkeuze dient ten slotte "nodig te zijn in een democratische samenleving" om voornoemde doelstelling te bereiken. Uit de rechtspraak van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens blijkt te moeten worden afgeleid dat het begrip 'noodzaak' het bestaan van een dwingende sociale behoefte impliceert. De beperkende maatregel dient in een redelijk evenredigheidsverband te staan met het nagestreefde doel [35].

Om in overeenstemming te zijn met het evenredigheidsbeginsel, dient de beperking van het recht op vrije woonstkeuze een fundamenteel belang te dienen dat behartenswaardig is in de democratische samenleving.

---

(33) Artikel 5.1.1, tweede lid, 1°: "verhuisbewegingen tussen gemeenten in België".

(34) Artikel 5.1.1, tweede lid, 2°: "verhuisbewegingen van en naar het buitenland".

(35) Arrest Lingens van 8 juli 1986, *Publ. Cour*, reeks A, nr. 103, pp. 25-26, 39-40; arrest Gillow van 24 november 1986, *o.c.*, nr. 109, p. 22, 55.

Het ontwerp moet worden beoordeeld aan de hand van de erin opgenomen criteria, op grond waarvan personen al dan niet uitgesloten kunnen worden van een bewoning in een bepaald gebied van een gemeente.

Het ontwerp houdt in dat het overdragen van gronden en woningen enkel kan aan personen die een voldoende band met de gemeente hebben, hetgeen kan blijken uit het minstens gedurende zes jaar wonen in de gemeente of in een aangrenzende gemeente (op voorwaarde dat deze eveneens voorkomt op de lijst zoals bepaald in artikel 5.1.1), uit het minstens op de datum van de overdracht verrichten van werkzaamheden in de gemeente (voorzover deze gemiddeld minstens een halve werkweek in beslag nemen) of uit een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de gemeente op grond van zwaarwichtige en langdurige omstandigheden.

In de toelichting bij het ontwerp wordt aangegeven dat de woonuitbreidingsgebieden [36] nog geen woonzones zijn en de eigenaars er derhalve vandaag ook geen aanspraak kunnen maken op bouw- of ontwikkelingsrechten. Tevens wordt erop gewezen dat de woonuitbreidingsgebieden slechts een relatief klein deel uitmaken van de totale woongebieden in Vlaanderen. Daarnaast wordt aangestipt dat voorzien is in een restcategorie van maatschappelijke, familiale, sociale of economische elementen die kunnen bijdragen tot de vereiste band waardoor "de gebondenheid van de provinciale beoordelingscommissies aan het behoorlijk bestuur borg (zal) staan voor de behoorlijkheid en de proportionaliteit van de te maken inschatting en de motivering ervan". Ten slotte wordt nog vermeld dat deze voorrangsregel momenteel al op beperkte schaal wordt toegepast, met name binnen het Vlabinvestproject, het Sociaal Huurbesluit en binnen het provinciale reglement van Vlaams-Brabant ter stimulering van huisvestingsinitiatieven.

---

(36) Woonuitbreidingsgebieden worden in artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen omschreven als "uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor".

Gezien de relatief uitgebreide criteria die gelden om de 'voldoende band' aan te tonen, de kleinschaligheid van de voorgestelde regeling en vooral het feit dat de rechten van eigenaars in woonuitbreidingsgebieden ook thans reeds bijzonder beperkt zijn, lijkt de maatregel de evenredigheidstoets te kunnen doorstaan.

1.2. De voorgestelde regeling kan tot gevolg hebben dat personen, die buiten de gemeente wonen, maar in de door het ontwerp geviseerde gemeente een eigendom hebben, behouden of verwerven, aan beperkingen onderworpen worden wat de uitoefening van hun eigendomsrecht betreft. De eigenaar wordt weliswaar niet van zijn goederen beroofd, maar hem wordt wel in zekere mate belet bijvoorbeeld vrij te beslissen het goed voor bewoning te verhuren.

De regeling moet dan ook worden beschouwd als een *regeling van het gebruik van eigendom*, in de zin van artikel 1, tweede lid, van het Eerste Aanvullend Protocol bij het EVRM.

Opdat een maatregel met voornoemd artikel 1, tweede lid, verenigbaar zou zijn, dienen drie voorwaarden te zijn vervuld, met name dat de maatregel in overeenstemming is met de nationale wet, dat de maatregel een doel van algemeen belang nastreeft en dat de maatregel in evenredigheid staat met het nagestreefde doel.

Wat deze voorwaarden betreft, kan worden verwezen naar wat in het vorige punt daaromtrent werd gesteld.

1.3. Het ontwerp hanteert een maatschappelijke, economische of sociale binding met de gemeente als criterium. Door die criteria wordt het recht op woonstkeuze in de woonuitbreidingsgebieden in een aantal gemeenten onthouden aan andere inwoners van land, taalgebied, gewest en gemeente, alsook aan buitenlanders. Een dergelijke *ongelijke behandeling* kan stuiten op bezwaren gegrond op de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, op artikel 14 EVRM alsmede op de rechtspraak van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens, van het Grondwettelijk Hof en van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak.

De grondwettelijke regels van de gelijkheid en de niet-discriminatie sluiten weliswaar niet uit dat een verschil in behandeling tussen categorieón van personen wordt ingesteld, voor zover evenwel dat verschil op een objectief criterium berust en het redelijk verantwoord is. Het bestaan van dergelijke verantwoording moet worden beoordeeld rekening houdende met het doel en de gevolgen van de maatregel en met de aard van de terzake geldende beginselen. De beginselen van gelijkheid en niet-discriminatie zijn geschonden wanneer vaststaat dat geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.

Bij het beoordelen van de ongelijke behandeling die het ontwerp kan inhouden ten nadele van personen met vergelijkbare belangen om zich in de woonuitbreidingsgebieden van de erin bedoelde gemeenten te vestigen, kunnen dezelfde argumenten naar voren worden gebracht als in de punten 1.1 en 1.2.

1.4. Er lijken op het eerste gezicht geen zwaarwichtige redenen voorhanden om een onverenigbaarheid vast te stellen van het ontwerp met het recht op vrije woonstkeuze, het eigendomsrecht en het gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel.

2. De vraag rijst waarom de in voormeld artikel 5.1.2 opgenomen verplichting niet uit kracht van het decreet rechtstreeks wordt opgelegd aan al wie, in de betrokken gebieden en gedurende de geldingsperiode, een woongelegenheid wil overdragen.

Door ze te koppelen aan een vergunning, d.i. een titel om te bouwen of te verkavelen waaraan voorwaarden verbonden zijn, wordt de indruk gewekt dat de verplichting slechts betrekking heeft op de houder ervan, nl. diegene die bouwt of verkavelt, zodat iemand die naderhand het met de vergunning gebouwd huis koopt, er normaal niet door gebonden lijkt. Dat blijkt echter in strijd te zijn met de bedoeling van de stellers van het ontwerp.

De wijze waarop de regeling is uitgewerkt, doet nog tal van andere problemen rijzen: hoe zal de naleving ervan worden opgevolgd en welke zijn de sancties indien de regeling niet wordt gerespecteerd?

CDC 44.839/1

3. Luidens artikel 5.1.2, ¯ 3, van het ontwerp is de provinciale beoordelingscommissie samengesteld uit, onder meer, "personen met deskundigheid op het vlak van vormen van toewijzingsbeleid inzake wonen".

Hierover om nadere toelichting verzocht, heeft de gemachtigde gesteld dat hiermee de volgende personen zijn bedoeld:

> "[Hierna] wordt aangegeven welke instanties een toewijzingsreglement dienen te hanteren bij het verstrekken van (sociale) woongelegenheden; het gaat inzonderheid om de [Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen], sociale huisvestingsmaatschappijen en Vlabinvest.
>
> Het is aldus in rede aannemelijk dat de deskundigen ³op het vlak van vormen van toewijzingsbeleid inzake wonenÃ onder de ambtenaren van die instanties moeten worden gezocht".

Het is dan ook wenselijk ter zake enige verduidelijking op te nemen in de memorie van toelichting.

Artikel 6.2.8

In deze bepaling wordt met "een publiekrechtelijk instrument van het grond- en pandenbeleid" volgens de gemachtigde het volgende bedoeld:

> "Deze bepaling geeft uitdrukking aan het subsidiaire karakter van de bestemmingswijzigingscompensatie (cfr. p. 95 van de toelichting, nr. 221) en van de compensatie ingevolge bestemmingsvoorschriften (art. 6.2.8 is van overeenkomstige toepassing op die compensatie, zulks ingevolge art. 6.3.3).
>
> *De facto* wordt gedoeld op elk vergoedingsstelsel, geregeld bij of krachtens decreet, in zoverre het niet gaat om een onteigeningsvergoeding, en op voorwaarde dat die vergoeding betrekking heeft op de door de bestemmingswijzigingscompensatie gedekte schade.
>
> Een louter hypothetisch voorbeeld.
>
> Art. 54 van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud bepaalt dat een schadevergoeding kan worden verkregen ingevolge het bouwverbod, volgend uit een definitieve aanduiding als beschermd duingebied of voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

De aanduiding van een beschermd duingebied of van een voor het duingebied belangrijk landbouwgebied gebeurt door de Vlaamse Regering (art. 52 van de wet van 12 juli 1973).

Stel nu dat de Vlaamse Regering op grond van art. 6.3.1, derde lid, van het ontwerpdecreet zou oordelen dat de aanduiding van dergelijk gebied "meer beperkingen op het vlak van de economische aanwending van de grond oplegt dan redelijkerwijs in het algemeen belang en ter vrijwaring van de basismilieukwaliteit geduld moet worden". In dat geval wordt in principe een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften verschuldigd.

Indien de eigenaar echter ook een vergoeding vraagt in de zin van art. 54 van de wet van 12 juli 1973 en deze daadwerkelijk verkrijgt, wordt de reeds betaalde compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften teruggevorderd".

Het is wenselijk een en ander op te nemen in de memorie van toelichting.

Artikel 6.2.9

In artikel 6.2.9 worden volgens de verklaring van de gemachtigde de volgende 'verwervingssubsidies' bedoeld:

"Ook hier wordt › gelet op het subsidiaire karakter van de geregelde compensatie › gedoeld op ñlke vorm van subsidie voor de verwerving van de grond die door de bestemmingswijziging c.q. de erfdienstbaarheid tot openbaar nut getroffen wordt.

Een praktijkvoorbeeld betreft bvb. art. 5 van het BVR van 27 juni 2003 tot vaststelling van de voorwaarden voor de erkenning van natuurreservaten en van terreinbeherende natuurverenigingen en houdende toekenning van subsidies:

[3]Binnen de jaarlijkse beschikbare begrotingskredieten en volgens de bepalingen van dit besluit kan de minister aan de erkende terreinbeherende natuurverenigingen een subsidie toekennen voor de aankoop van gebieden met het oog op de erkenning als natuurreservaat overeenkomstig de bepalingen van hoofdstuk V, afdeling 3, van het decreetÃ".

Het is aan te raden een omschrijving van verwervingssubsidies op te nemen in de memorie van toelichting.

CDC 44.839/1

Artikel 6.3.1

Op de vraag wat wordt bedoeld met de omschrijving "meer beperkingen op het vlak van de economische aanwending van de grond opleggen dan redelijkerwijs in het algemeen belang en ter vrijwaring van de basismilieukwaliteit geduld moet worden" in artikel 6.3.1, eerste lid, van het ontwerp, antwoordde de gemachtigde wat volgt:

> "De terminologie is ontleend aan het leerstuk van de foutloze overheidsaansprakelijkheid uit abnormale burenhinder.
>
> Het Hof van Cassatie heeft in een arrest van 23 mei 1991 heel duidelijk gesteld welke principes moeten worden gehanteerd bij hinder uit bvb. overheidswerken veroorzaakt door een niet-foutieve gedraging: de rechter moet oordelen of de uitvoering van een werk van openbaar nut de burger meer lasten oplegt dan deze in het algemeen belang moet dulden. De norm die gehanteerd wordt om de overlast af te meten, wordt aldus geconcretiseerd in het licht van de ongemakken die iedereen in het algemeen belang moet dulden. Alles wat die grens overschrijdt, geeft aanleiding tot compensatie.
>
> Dat contentieux wordt overgeónt naar de voorliggende casus van de schade bij de toetsing aan de gelijkheid van de lasten ter wille van het "algemeen belang" inzonderheid gekeken wordt naar de lasten die moeten worden gedragen in het kader van de vrijwaring van de basismilieukwaliteit (een verbijzondering van het "algemeen belang"). Onder basismilieukwaliteit dient verwezen te worden naar de randvoorwaarden van de Mid Term Review van de Europese Unie. Het betreft 19 beheerseisen die voortvloeien uit 19 Europese verordeningen en richtlijnen, onder meer op het vlak van milieu en gezondheid.
>
> In het geval de schade voortvloeit uit een overdruk, aangebracht door een bestemminsgplan, wordt van rechtswege geacht aan het criterium "ongelijkheid voor de openbare lasten" te zijn voldaan, indien de vereisten van art. 6.3.1, tweede lid, zijn vervuld.
>
> In het geval de schade voortvloeit uit een individuele rechtshandeling, dient de Vlaamse Regering een inschatting te maken aangaande de vraag of ja dan nee aan het criterium "ongelijkheid voor de openbare lasten" is voldaan, zulks op grond van een grondig gemotiveerd "kapitaalschaderapport" (art. 6.3.1, derde lid)".

Het is wenselijk deze verduidelijking op te nemen in de memorie van toelichting.

CDC 44.839/1

Artikel 7.2.27

Op grond van het ontworpen artikel 145*octies* van het decreet van 18 mei 1999 zullen woonuitbreidingsgebieden soepeler aangesneden worden door de sociale huisvestingsmaatschappijen dan door private eigenaars.

Voor dat verschil in behandeling gaf de gemachtigde de volgende redenen:

"De regeling haakt aan bij het Regeerakkoord 2004-'09, waarin vanuit de taakstelling van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de nood aan bijkomende sociale woningen wordt bepaald:

³De sociale huisvestingsmaatschappijen moeten hun grondreserve in woonuitbreidingsgebied aansnijdenÃ(37).

Die dwingende verplichting kan slechts worden gerealiseerd via een zeker geconditioneerd ³ recht tot aansnijden van woonuitbreidingsgebiedenÃ

Aangezien dat 'recht' verantwoord wordt vanuit de nood aan bijkomende sociale woongelegenheden, zoals inzonderheid aangetoond op de pp. 45-48 van de memorie van toelichting, speelt hier een objectief en pertinent onderscheid, m.n. het gegeven dat sociale huisvestingsmaatschappijen op grond van artikel 40 van de Vlaamse Wooncode volledig gericht zijn op de creatie van een sociaal woonaanbod, terwijl andere actoren niet onder dergelijke verplichting sorteren".

Artikelen 7.3.6 en 7.3.7

Uit de artikelen 7.3.6 en 7.3.7 van het ontwerp blijkt dat voor onbebouwde kavels het eerste heffingsjaar van de eventuele verplichte activeringsheffing 2011 is, terwijl dat voor onbebouwde bouwgronden 2014 is.

Daarover om uitleg verzocht, heeft de gemachtigde volgende toelichting gegeven:

"De artikelen 7.3.6 en - 7.3.7 hebben de facto eerder een "declaratieve" aard, nu zij om redenen van duidelijkheid de eerste toepassingsjaren aangeven

(37) T.a.v. gemeenten en private actoren wordt gesteld dat zij "de kans moeten krijgen, via vereenvoudigde procedures, woonuitbreidingsgebieden aan te snijden".

(enkel) voor de verplichte activeringsheffing, hetgeen evenwel in principe reeds ingebakken zit in art. 3.2.16.

Eñn en ander dient als volgt te worden verduidelijkt.

De gemeentelijke activeringsheffing is in principe een facultatieve heffing, waarvoor de gewestdecreetgever de noodzakelijke machtiging verleent (zie daaromtrent inzonderheid randnr. 64 (p. 28) van de memorie van toelichting).

De activeringsheffing wordt echter verplicht opgelegd (zie daaromtrent inzonderheid randnrs. 75 › 77 (p. 34-35) van de memorie van toelichting) indien er sprake is van een "structureel onderaanbod" (art. 3.2.16): de woningbehoefte in de gemeente is groot, terwijl de verwezenlijking van de onbebouwde bouwgronden en kavels aan het gemiddelde ritme over gans Vlaanderen [38] onvoldoende is om die woningbehoefte te dekken. Conform art. 3.2.15 wordt de spanning tussen woningbehoefte en bouwpotentieel [39] halfjaarlijks (in januari en juli) gemeten. Zodra op drie opeenvolgende metingen vastgesteld wordt dat de woningbehoefte groter is dan het bouwpotentieel, is sprake van een zgn. "structureel onderaanbod".

Art. 3.2.16 voert de verplichte heffing bij een vastgesteld structureel onderaanbod in de zin van art. 3.2.16, eerste lid, op een getrapte manier in.

In eerste instantie zal een verplichte activeringsheffing op onbebouwde kavels gelden; de verplichte heffing geldt vanaf het eerstvolgende kalenderjaar na de laatste meting (op grond waarvan een structureel onderaanbod werd vastgesteld). De optie om de verplichting eerst op kavels te leggen, kan worden verklaard door het feit dat kavels makkelijkst aansnijdbaar zijn; aangezien zij in een niet-vervallen verkaveling liggen (zie art. 1.2, eerste lid, 9°), genieten zij immers een "bouwrecht". Een verkavelingsvergunning creóert in hoofde van de houder inderdaad een subjectief recht, m.n. de garantie dat op de kavels woningen kunnen worden opgericht in overeenstemming met de voorschriften van de vergunning.

In tweede instantie › indien in het tweede en derde jaar van de verplichte activeringsheffing opnieuw (op grond van drie opeenvolgende metingen) een structureel onderaanbod [40] wordt vastgesteld - wordt de activeringsheffing ook verplicht ten aanzien van onbebouwde bouwgronden (cfr. de definitie van art. 1.2,

---

(38) We spreken (indicatief) over een grootteorde van 30% verwezenlijking van onbebouwde bouwgronden over 10 jaar en 80% è 100% verwezenlijking van onbebouwde kavels over 10 jaar.

(39) Het bouwpotentieel is gelijk aan: (aantal onbebouwde bouwgronden x gemiddelde verwezenlijkingsratio van onbebouwde bouwgronden over het volledige gewest) + (aantal onbebouwde kavels x gemiddelde verwezenlijkingsratio van onbebouwde kavels over het volledige gewest).

(40) De tekst van art. 3.2.16, derde lid, spreekt verkeerdelijk van een "structurele wanverhouding". Om redenen van terminologische eenheid dient deze term te worden gewijzigd in "structureel onderaanbod".

eerste lid, 3°). Dõe verplichte heffing geldt opnieuw vanaf het eerstvolgende kalenderjaar na de laatste meting (op grond waarvan een structureel onderaanbod werd vastgesteld).

Uitgaande van de vooropgestelde inwerkingtredingsdatum van 1/1/2009, komt men nu tot volgende conclusie:

- het eerste jaar van de verplichte heffing op onbebouwde kavels, kan slechts 2011 zijn, d.w.z. indien in januari 2009, juli 2009 en januari 2010 of in juli 2009, januari 2010 en juli 2010 een structureel onderaanbod wordt vastgesteld. 2011 is het eerstvolgende kalenderjaar na de laatste meting die heeft doen besluiten tot de aanwezigheid van een structureel onderaanbod ;

- het eerste jaar van de verplichte heffing op onbebouwde kavels, kan slechts 2011 zijn, d.w.z. indien het tweede en derde jaar van de verplichte heffing op onbebouwde kavels (2012-2013), i.e. in januari 2012, juli 2012 en januari 2013 of in juli 2012, januari 2013 en juli 2013 een structureel onderaanbod wordt vastgesteld. 2014 is het eerstvolgende kalenderjaar na de laatste meting die heeft doen besluiten tot de aanwezigheid van een structureel onderaanbod.

Dat is de gedachtegang die tot art. 7.3.6 c.q. 7.3.7 heeft geleid".

CDC 44.839/1

De kamer was samengesteld uit

de Heren	M. VAN DAMME,	kamervoorzitter,
	J. BAERT, W. VAN VAERENBERGH,	staatsraden,
	M. RIGAUX,	assessor van de afdeling wetgeving,
Mevrouw	G. VERBERCKMOES,	griffier.

De verslagen werden uitgebracht door Mevr. K. BAMS en G. SCHEPPERS, auditeurs, en de H. F. VANNESTE, adjunct-auditeur.

DE GRIFFIER, DE VOORZITTER,

G. VERBERCKMOES M. VAN DAMME

ONTWERP VAN DECREET

ONTWERP VAN DECREET

De Vlaamse Regering,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening;

Na beraadslaging,

Besluit:

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

BOEK 1

Inleidende bepalingen

Artikel 1.1

Dit decreet betreft een gewestaangelegenheid.

Artikel 1.2

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

1° bescheiden woonaanbod: het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat onverminderd artikel 4.2.2, §1, tweede lid, en artikel 4.2.4, §1, tweede lid, bestaat uit:

a) kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;

b) woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³;

c) overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³;

2° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijze:

a) een aangetekend schrijven;

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeningswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

3° bouwgronden: gronden, met uitsluiting van kavels, die palen aan een voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 121 van het decreet Ruimtelijke Ordening en gelegen zijn in een woongebied of in een woonuitbreidingsgebied dat reeds voor bebouwing in aanmerking komt blijkens een principiële beslissing of op grond van artikel 145/7 van het decreet Ruimtelijke Ordening;

4° decreet Ruimtelijke Ordening: het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening;

5° gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

6° Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem: het registratiesysteem in de zin van titel II, hoofdstuk 4, van de Verordening (EG) nr. 1782/2003 van de Raad van 29 september 2003 tot vaststelling van gemeenschappelijke voorschriften voor regelingen inzake rechtstreekse steunverlening in het kader van het gemeenschappelijk landbouwbeleid en tot vaststelling van bepaalde steunregelingen voor landbouwers en houdende wijziging van de Verordeningen (EEG) nr. 2019/93, (EG) nr. 1452/2001, (EG) 1453/2001, (EG) nr. 1454/2001, (EG) nr. 1868/94, (EG) nr. 1251/1999, (EG) nr. 1254/1999, (EG) nr. 1673/2000, (EEG) nr. 2358/71 en (EG) nr. 2529/2001;

7° groepswoningbouw: het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn;

8° grond(- en panden)speculatie: het in handen houden van gronden (of panden) met het oogmerk om deze met abnormale winsten te verkopen bij prijsstijgingen ten gevolge van de kunstmatige creatie van schaarste aan gronden (of panden);

9° hoofdverblijfplaats: de woning, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 10°, van de Vlaamse Wooncode;

10° kavels: de in een verkavelingsvergunning van een niet vervallen verkaveling afgebakende percelen;

11° onbebouwd: beantwoordend aan de criteria voor opname in het register van onbebouwde percelen, gesteld bij en krachtens artikel 62 van het decreet Ruimtelijke Ordening;

12° plan van aanleg: een gewestplan, een algemeen plan van aanleg of een bijzonder plan van aanleg;

13° renovatie: de werkzaamheden, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 18°, van de Vlaamse Wooncode, alsmede sloopwerkzaamheden gevolgd door vervangingsbouw;

14° register van onbebouwde percelen: het register, vermeld in artikel 62 van het decreet Ruimtelijke Ordening;

15° sociale contextfactoren: gemeentelijke karakteristieken met een potentiële impact op de nood aan een sociaal woonaanbod, zoals:

a) het bestaande en geplande aanbod aan woonvoorzieningen die opvang en hulp aanbieden;

b) het bestaande en geplande aanbod aan huurwoningen die gehuurd worden middels een gewestelijke of gemeentelijke huursubsidie of tegemoetkoming in de huurprijs;

c) het bestaande en geplande aantal koop- of huurwoningen, gefinancierd door het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;

d) het desgevallend door de gemeente geïnventariseerde bescheiden woonaanbod;

16° sociaal woonaanbod: het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:

a) zij zijn volledig onderhevig aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;

b) zij worden bestemd tot hoofdverblijfplaats, respectievelijk tot oprichting van een woning die tot hoofdverblijfplaats zal worden bestemd;

17° sociale woonorganisatie: een organisatie, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 26°, van de Vlaamse Wooncode;

18° stedenbouwkundig voorschrift: een reglementaire bepaling, opgenomen in een ruimtelijk uitvoeringsplan, een plan van aanleg, een stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening;

19° verkavelingsvoorschrift: een reglementair voorschrift, opgenomen in een verkavelingsvergunning, aangaande de wijze waarop kavels bebouwd kunnen worden;

20° Vlaamse besturen:

a) de Vlaamse ministeries, agentschappen en openbare instellingen;

b) de Vlaamse provincies, gemeenten en districten;

c) de Vlaamse gemeentelijke en provinciale extern verzelfstandigde agentschappen;

d) de Vlaamse verenigingen van provincies en gemeenten, vermeld in de wet van 22 decem-

ber 1986 betreffende de intercommunales, en de samenwerkingsvormen, vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking;

e) de Vlaamse openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de verenigingen, vermeld in hoofdstuk 12 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn;

f) de polders, vermeld in de wet van 3 juni 1957 betreffende de polders, en de wateringen, vermeld in de wet van 5 juni 1956 betreffende de wateringen;

g) de Vlaamse kerkfabrieken en de instellingen die belast zijn met het beheer van de temporaliën van de erkende erediensten;

21° Vlaamse semipublieke rechtspersonen: rechtspersonen die niet behoren tot de Vlaamse besturen, doch met één of meer Vlaamse besturen een bijzondere band vertonen, doordat zij voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden:

a) hun werkzaamheden worden in hoofdzaak gefinancierd of gesubsidieerd door één of meer Vlaamse besturen;

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

1) een administratief toezicht;

2) een toezicht op de aanwending van de werkingsmiddelen;

3) de aanwijzing, door een Vlaams bestuur, van ten minste de helft van de leden van de directie, van de raad van bestuur, of van de raad van toezicht;

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

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

24° woongebied: de gebieden die:

a) ofwel geordend worden door een ruimtelijk uitvoeringsplan en sorteren onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen”;

b) ofwel geordend worden door een plan van aanleg en aangewezen zijn als woongebied in de zin van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen;

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

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

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

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

a) de volle eigendom;

b) het recht van opstal of van erfpacht;

c) het vruchtgebruik.

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

BOEK 2

Missie, Planning en Monitoring

TITEL 1

Missie

Artikel 2.1.1

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

De gewestelijke, provinciale en gemeentelijke overheden richten zich bij de ontwikkeling en de tenuitvoer-

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

Artikel 2.1.2

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

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

2° het voorzien in een voldoende ruim en kwalitatief aanbod aan gronden, panden en infrastructuren die nodig of nuttig zijn voor de verwezenlijking van de economische, sociale en culturele rechten, vermeld in artikel 23 van de Grondwet, en voor het recht op menswaardig wonen, vermeld in artikel 3 van de Vlaamse Wooncode;

3° het verwezenlijken van ruimtelijke ontwikkelingskansen voor de diverse maatschappelijke sectoren en activiteiten;

4° het scheppen van ruimtelijke strategieën en voorzieningen die sociale cohesie bevorderen;

5° het versneld verwezenlijken van bestemmingsvoorschriften door middel van gebiedsontwikkeling en -herontwikkeling;

6° het terugdringen en tegengaan van grond- en pandenspeculatie;

7° het faciliteren van de ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke projecten door publieke, publiek-private of private actoren;

8° een rechtvaardige verdeling van de gevolgen van bestemmingsvoorschriften, of de wijziging daarvan, over overheid, eigenaars, en gebruikers.

Artikel 2.1.3

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

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

1° de instrumenten, vermeld in dit decreet, voor wat betreft:

a) de activering van gronden en panden;

b) het tijdig voorzien in een voldoende ruim, betaalbaar en kwalitatief aanbod aan bouwgronden, kavels en woningen;

c) de compensatie van kapitaalschade;

2° de heffing op verwaarloosde gebouwen en verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 25 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;

3° de instrumenten, vermeld in het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

4° de Vlaamse voorkooprechten, vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten;

5° de koopplichten, vermeld in artikel 20 van het decreet van 16 juni 2006 houdende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen;

6° het recht van wederinkoop, vermeld in artikel 84 van de Vlaamse Wooncode;

7° het sociaal beheersrecht, vermeld in artikel 90 van de Vlaamse Wooncode;

8° de ruilverkaveling, kavelruil, herverkaveling en landinrichting;

9° de natuurinrichting, vermeld in artikel 47 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;

10° de onteigening ten algemenen nutte;

11° de faciliteiten, vermeld in het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten;

12° de organisatie van een Vlaamse Grondenbank, vermeld in het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen;

13° stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften;

14° erfdienstbaarheden tot openbaar nut, zijnde publiekrechtelijke erfdienstbaarheden die gevestigd worden op een dienstbaar erf, zoals een bouwverbod;

15° de planschade- en planbatenregeling, vermeld in artikelen 84 en 87 van het decreet Ruimtelijke Ordening.

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

TITEL 2

Planning

HOOFDSTUK 1

Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen

Artikel 2.2.1

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

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

1° de uitwerking van een visie op het grond- en pandenbeleid;

2° de vastlegging van beleidskeuzen ten aanzien van het instrumentarium;

3° de ontwikkeling van structurele waarborgen voor de doeltreffendheid, de efficiëntie en de interne samenhang van het grond- en pandenbeleid van de Vlaamse besturen.

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

1° een informatief gedeelte, bestaande uit:

a) een omschrijving van de werking van de grond- en pandenmarkt;

b) een schets van de beleidsinhoudelijke uitdagingen waaraan het grond- en pandenbeleid dienbaar is;

c) een omschrijving en evaluatie van het gevoerde grond- en pandenbeleid;

d) een omschrijving en evaluatie van de regelgeving die betrekking heeft op het grond- en pandenbeleid, door het grond- en pandenbeleid ondersteund kan worden en op het grond- en pandenbeleid van invloed kan zijn;

2° een beleidsmatig gedeelte, bestaande uit een omschrijving van de krachtlijnen van het grond- en pandenbeleid op korte en op lange termijn;

3° een actieprogramma, bestaande uit de omschrijving van:

a) de ruimtelijke en sectorale regelgeving, maatregelen, middelen, termijnen en prioriteiten die worden vooropgesteld om de krachtlijnen van het grond- en pandenbeleid te bereiken;

b) de wijze van aansturing en coördinatie van de acties, vermeld in a).

Artikel 2.2.2

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

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

1° de strategische adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed;

2° de Vlaamse Woonraad;

3° de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen;

4° de Milieu- en Natuurraad van Vlaanderen.

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

1° een gemeenschappelijke vergadering van de strategische adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed en de Vlaamse Woonraad;

2° een gemeenschappelijke vergadering van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen en de Milieu- en Natuurraad van Vlaanderen.

§3. Het actieprogramma van het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen wordt geïntegreerd in het bindend en het richtinggevend gedeelte van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, uiterlijk op het ogenblik van de voorlopige vaststelling van dat structuurplan.

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

Artikel 2.2.3

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

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

HOOFDSTUK 2

Lokale grond- en pandenbeleidsplanning

Artikel 2.2.4

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

HOOFDSTUK 3

Monitoring

AFDELING 1

Register van onbebouwde percelen

Artikel 2.2.5

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

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

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

§2. De Vlaamse Regering bepaalt het tijdspad voor de operationalisering van de bijzondere module of

functie in de zin van §1, derde lid. Zij kan nadere materiële, methodologische en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van §1, derde lid.

AFDELING 2

Leegstandsregister

Artikel 2.2.6

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

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

§2. Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw. De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning, melding in de zin van artikel 94 van het decreet Ruimtelijke Ordening, milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is, of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

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

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

1° hetzij de woonfunctie;

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

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

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

De bedrijfsruimten die op grond van artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten worden uitgesloten van de toepassing van voormeld decreet, worden onder de aldaar vermelde voorwaarden evenmin als leegstaande gebouwen of woningen in de zin van deze afdeling beschouwd.

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

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

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

Artikel 2.2.7

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

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

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

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

§4. Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, neemt de gemeentelijke administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

Artikel 2.2.8

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

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

Artikel 2.2.9

De Vlaamse Regering bepaalt het tijdspad voor de operationalisering van het leegstandsregister. Zij bepaalt tevens nadere materiële, methodologische en procedurele regelen betreffende:

1° de opmaak, opbouw en digitalisering van het leegstandsregister;

2° de wijze waarop de vrijstellingen van de leegstandsheffing in het leegstandsregister worden vermeld;

3° de actualisering van het leegstandsregister, in het bijzonder de periodiciteit ervan;

4° de kennisgeving en beroepsprocedure, vermeld in artikel 2.2.7;

5° de procedure van schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister;

6° de betoelaging van het leegstandsregister;

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

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

AFDELING 3

Koppeling van gegevensbanken

Artikel 2.2.10

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

1° het plannenregister, vermeld in artikel 134 van het decreet Ruimtelijke Ordening;

2° het vergunningenregister, vermeld in artikel 134/1 van het decreet Ruimtelijke Ordening;

3° het register van onbebouwde percelen;

4° het leegstandsregister;

5° de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, §1, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

6° de lijsten van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen, vermeld in artikel 28, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen betreffende:

1° de medewerking van de gemeenten bij de totstandkoming van de digitale koppeling;

2° de toegang tot de digitale koppeling en de ontsluiting van de onderliggende gegevensbanken.

BOEK 3

Activering van gronden en panden

TITEL 1

Stimuli

HOOFDSTUK 1

Activeringsprojecten

Artikel 3.1.1

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

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

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

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

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

Artikel 3.1.2

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

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

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

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

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

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

HOOFDSTUK 2

Belastingvermindering voor renovatieovereenkomsten

Artikel 3.1.3

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

Artikel 3.1.4

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

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

a) het leegstandsregister;

b) de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, §1, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

c) de lijsten van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen, vermeld in artikel 28, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;

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

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

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

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

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

De akte vermeldt uitdrukkelijk dat zij betrekking heeft op een renovatieovereenkomst en omvat ten minste volgende elementen:

1° de hoofdsom van de renovatieovereenkomst;

2° de begin- en einddatum van de renovatieovereenkomst;

3° de nuttige identificatiegegevens van de kredietgever en de kredietnemer, en het bankrekeningnummer waarop de interesten moeten worden gestort;

4° de concrete omschrijving van de oorzaak van de renovatieovereenkomst, vermeld in §1;

5° de gegevens van het uittreksel uit het leegstandsregister, de inventaris of de lijsten, vermeld in §1;

6° de bedragen en de vervaldata van de interesten die moeten worden betaald;

7° een verklaring op eer van zowel de kredietgever als de kredietnemer dat aan alle voorwaarden van dit hoofdstuk voldaan wordt en zal worden;

8° een verklaring op eer van de kredietgever dat de uitlening of terbeschikkingstelling van geld niet ressorteert onder de handelingen, vermeld in artikel 3 van de wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme.

Artikel 3.1.5

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

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

Bij overlijden van de kredietgever wordt het recht op de belastingvermindering, vermeld in artikel 3.1.3, overgedragen aan de rechtverkrijgende die de renovatieovereenkomst in haar geheel overneemt en voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste en het tweede lid.

Artikel 3.1.6

Een kredietnemer bij een renovatieovereenkomst is een natuurlijke persoon.

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

Artikel 3.1.7

§1. De kredietgever bezorgt de door de Vlaamse Regering aangewezen instantie per beveiligde zending een origineel exemplaar van de akte, vermeld in artikel 3.1.4, §4. De akte wordt op straffe van verval van de belastingvermindering betekend binnen een termijn van vijfenveertig dagen, ingaand de dag na deze van de sluiting van de renovatieovereenkomst.

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

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

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

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

De kredietgever wordt in staat gesteld om per beveiligde zending bezwaren te formuleren binnen een vervaltermijn van twintig dagen, die ingaat de dag na deze van ontvangst van de brief. De bezwaren worden onderzocht binnen een ordetermijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de ontvangst ervan. De aangewezen instantie stelt de kredietgever per beveiligde zending in kennis van het resultaat van dit onderzoek.

Artikel 3.1.8

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

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

Die berekeningsgrondslag bedraagt ten hoogste 25.000 euro per belastingplichtige.

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

§4. De belastingvermindering wordt toegestaan voor een termijn van acht opeenvolgende aanslagjaren, te beginnen met het aanslagjaar verbonden aan

het belastbare tijdperk waarin het onroerend goed bestemd wordt tot hoofdverblijfplaats van ten minste één van de kredietnemers.

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

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

Artikel 3.1.9

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

HOOFDSTUK 3

Vermindering heffingsgrondslag registratierechten ten behoeve van de activering van panden

Artikel 3.1.10

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

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

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

a) het leegstandsregister;

b) de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, §1, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

c) de lijsten van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen, vermeld in artikel 28, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;

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

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

a) uitdrukkelijk vermelden dat zij de toepassing van de verminderingsregeling vragen;

b) verklaren dat voldaan is aan de voorwaarde, vermeld in 1°, en dat de verplichting, vermeld in 2°, nageleefd wordt.

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

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

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

TITEL 2

Bindende maatregelen

HOOFDSTUK 1

Activeringstoezicht

Artikel 3.2.1

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

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

a) zij zijn kennelijk rechtstreeks dienstig voor de uitoefening van de taak van de betrokken rechtspersoon;

b) zij zijn ingericht als collectieve voorzieningen, met inbegrip van hun aanhorigheden;

c) zij zijn het voorwerp van een recht van erfpacht, van opstal, van vruchtgebruik of van gebruik;

d) zij worden verpacht ingevolge de Pachtwet van 4 november 1969, waarbij het bewijs van de pacht door alle middelen rechtens mag worden geleverd;

e) zij zijn in het kalenderjaar voorafgaand aan het heffingsjaar geregistreerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem;

f) zij zijn onderworpen aan een bouwverbod of aan enige andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt;

g) de onmogelijkheid om woningen op te richten vloeit voort uit een vreemde oorzaak die het Vlaamse bestuur niet kan worden toegerekend, zoals de beperkte omvang van de bouwgronden of kavels, of hun ligging, vorm of fysieke toestand;

h) zij zullen blijkens een ten minste reeds voorlopig vastgesteld of voorlopig aangenomen ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg een met wonen onverenigbare bestemming krijgen;

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

Artikel 3.2.2

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

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

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

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

Artikel 3.2.3

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

Artikel 3.2.4

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

HOOFDSTUK 2

Activeringsheffing

AFDELING 1

Machtiging

Artikel 3.2.5

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

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

1° indien de activeringsheffing wordt vastgesteld op een bedrag per strekkende meter lengte van de bouwgrond of kavel palende aan de openbare weg, bedraagt de heffing ten minste 12,50 euro per strekkende meter;

2° indien de activeringsheffing wordt vastgesteld op een bedrag per vierkante meter oppervlakte van de bouwgrond of kavel, bedraagt de heffing ten minste 0,25 euro per vierkante meter;

3° in elk geval geldt een minimale aanslag van 125 euro per bouwgrond of kavel.

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

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

AFDELING 2

Beginselen

Artikel 3.2.6

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

Artikel 3.2.7

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

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

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

Artikel 3.2.8

Van de activeringsheffing zijn vrijgesteld:

1° de eigenaars van één enkele onbebouwde bouwgrond in woongebied of onbebouwde kavel, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed gelegen in België of het buitenland;

2° de sociale woonorganisaties en het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;

3° bouwheren of verkavelaars, in zoverre zij overeenkomstig artikel 4.1.20, §1, een sociale last uitvoeren in natura, en op voorwaarde dat de deelattesten nummer 1, 2 en 3, vermeld in artikel 4.1.20, §§3 tot 5, worden verkregen.

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

1° op 1 januari van het heffingsjaar de leeftijd van dertig jaar nog niet heeft bereikt; en

2° alleen of met de persoon met wie het wettelijk of feitelijk samenwoont, geen onbebouwde bouwgrond in woongebied, onbebouwde kavel of woning in volle eigendom heeft.

Artikel 3.2.9

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

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

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

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

Artikel 3.2.10

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

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

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

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

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

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

Artikel 3.2.11

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

Artikel 3.2.12

Benevens de vrijstellingen, verleend bij of krachtens deze afdeling, geldt onverkort de algemene onbelastbaarheid van de Staat, de gemeenschappen, de gewesten, de provincies en de gemeenten voor wat betreft goederen van het openbaar domein en van goederen van het privaat domein die voor een dienst van openbaar nut worden aangewend.

AFDELING 3

Procedure

Artikel 3.2.13

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen is op de activeringsheffing van toepassing.

AFDELING 4

Bijzondere regelen betreffende de invoering van een activeringsheffing

Artikel 3.2.14

Elke gemeente die niet over een heffing op onbebouwde bouwgronden of kavels beschikt, gaat in januari en in juli de spanning na tussen de woningbehoefte en het bouwpotentieel.

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

Het bouwpotentieel wordt berekend als de optelsom van, enerzijds, het product van het aantal onbebouwde bouwgronden met de door de Vlaamse Regering vastgestelde gemiddelde verwezenlijkingsratio van onbebouwde bouwgronden, en, anderzijds, het product van het aantal onbebouwde kavels met de door de Vlaamse Regering vastgestelde gemiddelde verwezenlijkingsratio van onbebouwde kavels. De Vlaamse Regering houdt bij de vaststelling van de gemiddelde verwezenlijkingsratio's rekening met de stedelijke of landelijke aard van het gebied.

Artikel 3.2.15

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

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

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

Artikel 3.2.16

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

HOOFDSTUK 3

Leegstandsheffing op gebouwen en woningen

AFDELING 1

Gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen

ONDERAFDELING 1

Machtiging

Artikel 3.2.17

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

Met dat oogmerk zijn de gemeenteraden gemachtigd tot het heffen van een leegstandsheffing op gebouwen en woningen die zijn opgenomen in het leegstandsregister, waarbij de minimumaanslag per leegstaand gebouw of leegstaande woning in elk geval gelijk is aan:

1° 990 euro voor een volledig gebouw of woonhuis;

2° 75 euro voor een individuele kamer of studentenkamer in de zin van artikel 2, 3°, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers;

3° 300 euro voor elke overige woongelegenheid.

De bedragen, vermeld in het tweede lid, zijn gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemmen overeen met de index van december 2009. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand december die aan de aanpassing voorafgaat.

ONDERAFDELING 2

Beginselen

Artikel 3.2.18

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

Artikel 3.2.19

§1. De gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen bezwaart gebouwen en woningen die gedurende twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

§2. Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister geschrapt is, blijft de heffing verschuldigd op het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van de eerste verjaardag.

De aanslag kan worden gevestigd vanaf dat ogenblik tot uiterlijk de laatste dag van het kwartaal volgend op het verstrijken van de nieuwe periode van twaalf maanden.

Artikel 3.2.20

§1. Heffingsplichtig is diegene die op het ogenblik van het verschuldigd worden van de heffing zakelijk gerechtigde is van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning.

Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door degene die op het ogenblik van de opname in het leegstandsregister houder is van dat recht.

§2. Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de zakelijk gerechtigde, vermeld in §1, op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt, de heffingsplichtige voor de nieuwe heffing.

§3. Zo er meerdere heffingsplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde heffing.

§4. De overdrager van het volle eigendomsrecht of van het recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik op het goed, stelt de verkrijger van dit zakelijk recht voorafgaand aan de overdracht in kennis van de opname van een goed in het leegstandsregister. Deze kennisgeving wordt verricht per beveiligde zending.

De overdrager bezorgt tevens per beveiligde zending een afschrift van de authentieke overdrachtsakte aan de gemeentelijke administratie, binnen de twee maanden na het verlijden van de akte.

Bij ontstentenis van de kennisgevingen, vermeld in het eerste en tweede lid, of van één daarvan, wordt de overdrager als heffingsplichtige beschouwd voor de eerstvolgende heffing die na de overdracht van het eigendomsrecht of overig zakelijk recht ontstaat.

Artikel 3.2.21

Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:

1° de heffingsplichtige die volle eigenaar is van één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning;

2° de heffingsplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling;

3° de heffingsplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing;

4° de heffingsplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning:

1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;

2° geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;

3° krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument;

4° deel uitmaakt van een krachtens decreet beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, of van een stads- of dorpsgezicht of landschap dat opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap;

5° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;

6° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik;

7° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning;

8° het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18, §2, van de Vlaamse Wooncode;

9° het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

Indien de heffingsplichtige de leegstand laat aanhouden omwille van een vreemde oorzaak die de heffingsplichtige niet kan worden toegerekend, wordt eveneens een vrijstelling verleend.

ONDERAFDELING 3

Procedure

Artikel 3.2.22

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen is op de gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen van toepassing.

De heffingsplichtige die in de mogelijkheid werd gesteld om het beroep, vermeld in artikel 2.2.7, §2, aan te tekenen, kan in het kader van de krachtens voormeld decreet georganiseerde bezwarenprocedure geen excepties 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.

ONDERAFDELING 4

Aanwending

Artikel 3.2.23

Gemeenten bewerkstelligen bij de opmaak van hun begrotingen dat ten minste een equivalent van de in het vorige begrotingsjaar geïnde gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen, bestemd wordt voor de operationalisering van het gemeentelijke woonbeleid.

ONDERAFDELING 5

Ondersteuning

Artikel 3.2.24

Binnen de beschikbare begrotingskredieten kan de Vlaamse Regering in bijkomende middelen voor het gemeentelijke woonbeleid voorzien, waarbij de bijkomende middelen voor een bepaalde gemeente in verhouding staan tot de in die gemeente gegenereerde opbrengsten van de gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen.

De Vlaamse Regering kan regelen bepalen betreffende de verantwoording van de aanwending van de bijkomende middelen, vermeld in het eerste lid.

Artikel 3.2.25

De Vlaamse Regering stelt een niet-bindend modelreglement voor de gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen vast, op voorstel van de gewestelijke administratie, belast met de inning en invordering van de Vlaamse belastingen, en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten.

Artikel 3.2.26

De Vlaamse Regering, de gewestelijke administratie, belast met de inning en invordering van de Vlaamse belastingen, en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, sluiten een samenwerkingsprotocol aangaande de ondersteuning van gemeenten die een gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen hanteren of invoeren.

AFDELING 2

Uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing

Artikel 3.2.27

§1. Het Vlaamse Gewest is gemachtigd tot het heffen van een uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen die zijn opgenomen in het leegstandsregister, in die gemeenten die voldoen aan alle hiernavolgende voorwaarden:

1° zij hanteren geen gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen;

2° zij behoren in de referentieperiode “x” tot de tien procent Vlaamse gemeenten waar de relatieve leegstand van gebouwen en woningen blijkens het leegstandsregister het hoogst is;

3° de gemiddelde leegstand in de referentieperiode “x” is hoger dan de gemiddelde leegstand in de referentieperiode “x-1”.

§2. Voor de toepassing van §1 wordt verstaan onder:

1° referentieperiode “x”: de periode van 1 januari 2012 tot en met 31 december 2014, vervolgens de periode van 1 januari 2013 tot en met 31 december 2015, en vervolgens elk daaropvolgend glijdend tijdsvenster van drie jaar, telkenmale aanvangend op 1 januari;

2° referentieperiode “x-1”: de periode van 1 januari 2010 tot en met 31 december 2011, vervolgens de periode van 1 januari 2010 tot en met 31 december 2012, en vervolgens elk daaropvolgend glijdend tijdsvenster van drie jaar, telkenmale aanvangend op 1 januari.

In beide referentieperiodes worden halfjaarlijkse metingen verricht, op de door de Vlaamse Regering te bepalen data.

Artikel 3.2.28

De uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing wordt geheven overeenkomstig de regelen, vermeld in:

1° artikel 3.2.19, artikel 3.2.20, artikel 3.2.21 en artikel 3.2.22, tweede lid;

2° artikelen 38 tot 40 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

Artikel 3.2.29

Het bedrag van de uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing wordt berekend op basis van volgende formule: (KI + M) x (P – 2),

waarbij:

1° KI gelijk is aan:

a) hetzij het overeenkomstig artikel 518 van het Wetboek van de inkomstenbelasting geïndexeerde kadastraal inkomen van het gebouw of de woning;

b) hetzij, indien zich meerdere gebouwen of woningen op een kadastraal perceel bevinden, het overeenkomstig artikel 518 van het Wetboek van de inkomstenbelasting geïndexeerde kadastraal inkomen van de grond en de opstanden van het gehele perceel, vermenigvuldigd met volgende breuk: (oppervlakte van het gebouw of de woning/totale oppervlakte van de gebouwen of woningen die zich op het perceel bevinden);

2° M gelijk is aan het bedrag waarmee KI in voorkomend geval moet worden verhoogd om het bedrag van 990 euro te bereiken;

3° P gelijk is aan het aantal periodes van twaalf opeenvolgende maanden waarin het gebouw of de woning opgenomen is in het leegstandsregister.

De uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing is nooit negatief.

BOEK 4

Maatregelen betreffende betaalbaar wonen

TITEL 1

Verwezenlijking van een sociaal woonaanbod

HOOFDSTUK 1

Percentsgewijze omschrijving

AFDELING 1

Nulmeting

Artikel 4.1.1

De Vlaamse Regering gelast periodiek een nulmeting op het vlak van het bestaande sociaal woonaanbod binnen elke Vlaamse gemeente.

Een nulmeting wordt georganiseerd naar aanleiding van elke algehele herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

De Vlaamse Regering kan nadere materiële, methodologische en procedurele regelen voor de nulmeting bepalen.

AFDELING 2

Bindend sociaal objectief

ONDERAFDELING 1

Begrip, rechtsgevolgen en totstandkoming

Artikel 4.1.2

§1. Een bindend sociaal objectief is een gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt.

§2. Het bindend sociaal objectief houdt voor de gemeentelijke overheid een rechtsplicht in om:

1° bestaande gemeentelijke plannen en reglementen met een invloed op de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod waar nodig af te stemmen op het vooropgestelde percentage;

2° de normen, vermeld in hoofdstuk 2, vast te stellen in lijn met het vooropgestelde percentage;

3° de instrumenten, vermeld in hoofdstuk 3, aan te wenden met het oog op het bereiken van het vooropgestelde percentage.

Een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat zich niet verdraagt met het bindend sociaal objectief, en dat nog niet is aangepast overeenkomstig het eerste lid, 1°, kan niet worden ingeroepen om de maatrege-

len af te wijzen die voor de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief zijn vereist.

Artikel 4.1.3

Het bindend sociaal objectief van een gemeente is samengesteld uit volgende delen:

1° het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen, vastgesteld op de wijze, vermeld in onderdafdeling 2;

2° een objectief voor sociale koopwoningen, vastgesteld op de wijze, vermeld in onderafdeling 3;

3° een objectief voor sociale kavels, vastgesteld op de wijze, vermeld in onderafdeling 4.

ONDERAFDELING 2

Gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen

Artikel 4.1.4

§1. Het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt, is gelijk aan het resultaat van volgende formule: "MACRO Huurw prov x (HH Gem / HH Prov)", waarbij:

1° "MACRO Huurw prov" gelijk is aan het in de Vlaamse Wooncode vastgelegde gewestelijke macro-objectief op het vlak van de verwezenlijking van sociale huurwoningen, dat op basis van de nulmeting wordt vertaald naar het niveau van de betrokken provincie door middel van de vermenigvuldiging met de breuk "aantal huishoudens op het niveau van de provincie/aantal huishoudens op het niveau van het Vlaamse Gewest", met dien verstande dat voor de periode 2009-2020 volgende cijfers gelden:

a) voor de provincie West-Vlaanderen: 8125;

b) voor de provincie Oost-Vlaanderen: 9918;

c) voor de provincie Vlaams-Brabant: 7244;

d) voor de provincie Antwerpen: 12123;

e) voor de provincie Limburg: 5590;

2° "HH Gem" gelijk is aan het aantal huishoudens op het niveau van de gemeente, zoals opgenomen in de nulmeting;

3° "HH Prov" gelijk is aan het aantal huishoudens op het niveau van de provincie, zoals afgeleid uit de nulmeting.

De factor "MACRO Huurw prov", vermeld in het eerste lid, 1°, kan worden verhoogd met een door de provincieraad van de betrokken provincie vastgesteld aantal eenheden, op voorwaarde dat het Vlaamse Gewest en de provincie een protocolakkoord sluiten over de financiële inspanningen ter dekking van de aldus gegenereerde meerkosten.

Indien een gemeente op grond van een wetenschappelijk onderbouwd dossier aantoont dat het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen omwille van manifeste ruimtelijke beperkingen niet volledig kan worden verwezenlijkt binnen de periode waarvoor het objectief geldt, kan de Vlaamse Regering een uitstel van ten hoogste vijf jaar verlenen.

§2. Indien de procentuele verhouding van het sociaal huuraanbod ten opzichte van het aantal huishoudens in een gemeente blijkens de nulmeting, toegevoegd als bijlage bij dit decreet, lager is dan drie procent, dan wordt de inspanning ten behoeve van het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen aangevuld met een specifieke inhaalbeweging in de periode 2013-2025.

De specifieke inhaalbeweging, vermeld in het eerste lid, heeft betrekking op de bijkomende verwezenlijking van een sociaal huuraanbod overeenkomstig volgende tabel:

Procentuele verhouding tussen het aantal sociale huurwoningen en het aantal huishoudens binnen de gemeente, telkens zoals vermeld in de nulmeting	Procentuele omvang van het bijkomend sociaal huuraanbod in het kader van de specifieke inhaalbeweging ten opzichte van het aantal huishoudens, zoals vermeld in de nulmeting
0,00 – 0,09%	0,83%
0,10 – 0,19%	0,80%
0,20 – 0,29%	0,77%
0,30 – 0,39%	0,75%
0,40 – 0,49%	0,72%
0,50 – 0,59%	0,69%
0,60 – 0,69%	0,66%
0,70 – 0,79%	0,64%
0,80 – 0,89%	0,61%
0,90 – 0,99%	0,58%
1,00 – 1,09%	0,55%
1,10 – 1,19%	0,53%
1,20 – 1,29%	0,50%
1,30 – 1,39%	0,47%
1,40 – 1,49%	0,44%
1,50 – 1,59%	0,42%
1,60 – 1,69%	0,39%
1,70 – 1,79%	0,36%
1,80 – 1,89%	0,33%
1,90 – 1,99%	0,30%
2,00 – 2,09%	0,28%
2,10 – 2,19%	0,25%
2,20 – 2,29%	0,22%
2,30 – 2,39%	0,19%
2,40 – 2,49%	0,17%
2,50 – 2,59%	0,14%
2,60 – 2,69%	0,11%
2,70 – 2,79%	0,08%
2,80 – 2,89%	0,06%
2,90 – 2,99%	0,03%

De Vlaamse Regering kan een gemeente vrijstellen van de specifieke inhaalbeweging, vermeld in het eerste lid, indien de gemeente in een wetenschappelijk onderbouwd dossier aantoont dat voldaan is aan ten minste één van volgende criteria:

1° de specifieke inhaalbeweging kan niet of niet volledig worden gerealiseerd omwille van manifeste ruimtelijke beperkingen, en deze beperkingen kunnen niet of onvoldoende worden opgevangen door middel van de verhuring van private woningen via sociale verhuurkantoren;

2° de cumulatie van de inspanning ten behoeve van het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen en de specifieke inhaalbeweging leidt ertoe dat jaarlijks een aantal nieuwe sociale huurwoningen moet worden vergund dat hoger is dan 25 procent van het gemiddeld aantal vergunde woningen op jaarbasis, berekend op grond van de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen in de voorbije vijf jaar, met dien verstande dat een vrijstellingsverzoek op basis van dit criterium eerst kan worden ingediend:

a) in 2013, op voorwaarde dat 30 procent van de reguliere inspanning, vermeld in §1, verwezenlijkt is;

b) in 2016, op voorwaarde dat 60 procent van de reguliere inspanning, vermeld in §1, verwezenlijkt is;

c) in 2019, op voorwaarde dat 90 procent van de reguliere inspanning, vermeld in §1, verwezenlijkt is;

3° de gemeente levert reeds belangrijke inspanningen op het vlak van de opvang van woonbehoeftige doelgroepen, door middel van de aanwezigheid van één of meer van volgende voorzieningen:

a) woningen die bestemd zijn voor het begeleid wonen van jongeren en opvangtehuizen voor daklozen, ex-gedetineerden, ex-psychiatrische patiënten;

b) open en gesloten asielcentra;

c) doortrekkersterreinen voor woonwagenbewoners;

d) vergelijkbare door de Vlaamse Regering aangewezen (semi-)residentiële voorzieningen;

4° de gemeente beschikt over huurwoningen binnen één of meer van volgende categorieën:

a) huurwoningen die middels een betoelaging door het Vlaamse Gewest zijn verwezenlijkt door initiatiefnemers, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, met uitzondering van sociale huisvestingsmaatschappijen, op voorwaarde dat deze woningen onder de marktprijs worden aangeboden aan woonbehoeftigen, en met dien verstande dat zij niet in rekening worden gebracht voor het bereiken van het bindend sociaal objectief;

b) huurwoningen die zijn verwezenlijkt met middelen van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992.

De Vlaamse Regering bepaalt wegingsfactoren voor de voorzieningen en huurwoningen, vermeld in het derde lid, 3° en 4°. De aanwezigheid van deze voorzieningen en huurwoningen kan nooit leiden tot een vermindering van de specifieke inhaalbeweging met meer dan de helft van het toepasselijke percentage. De aanwezigheid van een open asielcentrum kan echter leiden tot een vermindering van de specifieke inhaalbeweging met meer dan de helft van het toepasselijke percentage, indien die voorziening ten minste tweehonderd opvangplaatsen omvat.

§3. Indien binnen de betrokken gemeente reeds een sociaal huuraanbod van ten minste negen procent van het in de nulmeting vermelde aantal huishoudens voorhanden is, dan geldt de verplichte toenameregeling, vermeld in §1, niet. De verplichte toenameregeling geldt daarenboven slechts totdat de procentuele verhouding tussen het aantal sociale huurwoningen en het in de nulmeting vermelde aantal huishoudens binnen de gemeente de drempel van negen procent bereikt.

Het gedeelte van het gewestelijke macro-objectief op het vlak van de verwezenlijking van sociale huurwoningen dat ingevolge de toepassing van het eerste lid niet kan worden gerealiseerd, wordt verwezenlijkt door middel van sociale woonbeleidsconvenanten, gesloten tussen de Vlaamse Regering en één of meer gemeenten. In een sociaal woonbeleidsconvenant verbindt een gemeente zich tot de verwezenlijking van een bepaald aantal sociale huurwoningen en doet de Vlaamse Regering toezeggingen over de bekostiging van dat sociaal woonaanbod.

De sociale woonbeleidsconvenanten bewaken de verhouding die door het Ruimtelijk Structuurplan

Vlaanderen is bepaald voor de ruimtelijke verdeling van bijkomende woongelegenheden in het stedelijk gebied versus het buitengebied. Zij kunnen zowel op het stedelijk gebied als het buitengebied betrekking hebben, maar worden prioritair gesloten met gemeenten die behoren tot de stedelijke gebieden, zoals aangewezen door het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

ONDERAFDELING 3

Provinciaal objectief voor sociale koopwoningen

Artikel 4.1.5

§1. Het provinciaal objectief voor sociale koopwoningen dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt, is gelijk aan het resultaat van volgende formule: "MACRO Koopw x (HH Prov / HH Gew)", waarbij:

1° "MACRO Koopw" gelijk is aan het in de Vlaamse Wooncode vastgelegde gewestelijke macro-objectief op het vlak van de verwezenlijking van sociale koopwoningen, met dien verstande dat dit objectief voor de eerste vaststelling van het provinciaal objectief voor sociale koopwoningen gelijk is aan 21.000;

2° "HH Prov" gelijk is aan het aantal huishoudens op het niveau van de provincie, zoals afgeleid uit de nulmeting;

3° "HH Gew" gelijk is aan het aantal huishoudens op het niveau van het Vlaamse Gewest, zoals opgenomen in de nulmeting.

Voor de eerste vaststelling van het provinciaal objectief voor sociale koopwoningen wordt de uitkomst van de formule, vermeld in het eerste lid, vastgesteld op volgende cijfers, onverminderd het derde lid:

1° voor de provincie West-Vlaanderen: 3846;

2° voor de provincie Oost-Vlaanderen: 4727;

3° voor de provincie Vlaams-Brabant: 3495;

4° voor de provincie Antwerpen: 5782;

5° voor de provincie Limburg: 3150.

De factor "MACRO Koopw", vermeld in het eerste lid, 1°, kan worden verhoogd met een door de provincieraad van de betrokken provincie vastgesteld aanvullend objectief, op voorwaarde dat het Vlaamse Gewest en de provincie een protocolakkoord sluiten over de financiële inspanningen ter dekking van de aldus gegenereerde meerkosten.

§2. Het bedrag dat wordt verkregen in toepassing van §1, wordt als volgt uitgesplitst over de diverse gemeenten binnen de provincie:

1° elke gemeenteraad formuleert op grond van een advies van het gemeentelijk woonoverleg in de zin van artikel 28 van de Vlaamse Wooncode, een gemotiveerd voorstel, rekening houdend met de sociale woonbehoefte, sociale contextfactoren en de bestaande en de geplande ruimtelijke structuur;

2° de deputatie stelt op grond van de gemeentelijke voorstellen een verdelingsschema op, inzonderheid rekening houdend met:

a) de verhouding die door het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is bepaald voor de ruimtelijke verdeling van bijkomende woongelegenheden in het stedelijk gebied versus het buitengebied;

b) de verhoudingen die in de Vlaamse Wooncode worden bepaald voor de verwezenlijking van sociale koopwoningen door enerzijds initiatiefnemers, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, alsook in artikel 4.1.15 van dit decreet, en anderzijds overige actoren, met dien verstande dat voor de eerste vaststelling van het verdelingsschema volgende cijfers gelden:

1) voor de provincie West-Vlaanderen: ten minste 3113 sociale koopwoningen te realiseren door initiatiefnemers, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, alsook in artikel 4.1.15 van dit decreet;

2) voor de provincie Oost-Vlaanderen: ten minste 3827 sociale koopwoningen te realiseren door de initiatiefnemers, vermeld in 1);

3) voor de provincie Vlaams-Brabant: ten minste 2829 sociale koopwoningen te realiseren door de initiatiefnemers, vermeld in 1);

4) voor de provincie Antwerpen: ten minste 4681 sociale koopwoningen te realiseren door de initiatiefnemers, vermeld in 1);

5) voor de provincie Limburg: ten minste 2550 sociale koopwoningen te realiseren door de initiatiefnemers, vermeld in 1).

ONDERAFDELING 4

Provinciaal objectief voor sociale kavels

Artikel 4.1.6

§1. Het provinciaal objectief voor sociale kavels dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt, is gelijk aan het resultaat van volgende formule: "MACRO Kavels x (HH Prov / HH Gew)", waarbij:

1° "MACRO Kavels" gelijk is aan het in de Vlaamse Wooncode vastgelegde gewestelijke macro-objectief op het vlak van de verwezenlijking van sociale koopwoningen, met dien verstande dat dit objectief voor de eerste vaststelling van het provinciaal objectief voor sociale kavels gelijk is aan 1000;

2° "HH Prov" gelijk is aan het aantal huishoudens op het niveau van de provincie, zoals afgeleid uit de nulmeting;

3° "HH Gew" gelijk is aan het aantal huishoudens op het niveau van het Vlaamse Gewest, zoals opgenomen in de nulmeting.

Voor de eerste vaststelling van het provinciaal objectief voor sociale kavels wordt de uitkomst van de formule, vermeld in het eerste lid, vastgesteld op volgende cijfers, onverminderd het derde lid:

1° voor de provincie West-Vlaanderen: 183;

2° voor de provincie Oost-Vlaanderen: 225;

3° voor de provincie Vlaams-Brabant: 167;

4° voor de provincie Antwerpen: 275;

5° voor de provincie Limburg: 150.

De factor "MACRO Kavels", vermeld in het eerste lid, 1°, a), kan worden verhoogd met een door de provincieraad van de betrokken provincie vastgesteld aanvullend objectief, op voorwaarde dat het Vlaamse Gewest en de provincie een protocolakkoord sluiten over de financiële inspanningen ter dekking van de aldus gegenereerde meerkosten.

§2. Het bedrag dat wordt verkregen in toepassing van §1, wordt als volgt uitgesplitst over de diverse gemeenten binnen de provincie:

1° elke gemeenteraad formuleert op grond van een advies van het gemeentelijk woonoverleg in de zin van artikel 28 van de Vlaamse Wooncode, een gemotiveerd voorstel, rekening houdend met de sociale woonbehoefte, sociale contextfactoren en de bestaande en de geplande ruimtelijke structuur;

2° de deputatie stelt op grond van de gemeentelijke voorstellen een verdelingsschema op, inzonderheid rekening houdend met:

a) de verhouding die door het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is bepaald voor de ruimtelijke verdeling van bijkomende woongelegenheden in het stedelijk gebied versus het buitengebied;

b) de verhoudingen die in de Vlaamse Wooncode worden bepaald voor de verwezenlijking van sociale kavels door enerzijds initiatiefnemers, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, alsook in artikel 4.1.15 van dit decreet, en anderzijds overige actoren, met dien verstande dat voor de eerste vaststelling van het verdelingsschema het minimaal aantal sociale kavels, te realiseren door initiatiefnemers, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, alsook in artikel 4.1.15 van dit decreet, gelijk is aan de cijfers, vermeld in §1, tweede lid.

HOOFDSTUK 2

Normen

AFDELING 1

Per gemeente

Artikel 4.1.7

Bij elke algehele herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen berekent elke gemeente, voor haar grondgebied, de gezamenlijke oppervlakte van de onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen en Vlaamse semipublieke rechtspersonen, met uitzondering van:

1° de gronden die voldoen aan één of meer van de bijzondere karakteristieken, vermeld in artikel 3.2.1, 1°;

2° de gronden die eigendom zijn van sociale woonorganisaties, respectievelijk het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992.

Door middel van haar regiefunctie, vermeld in artikel 28 van de Vlaamse Wooncode, waakt de gemeente er over dat de diverse Vlaamse besturen en Vlaamse semipublieke rechtspersonen geconcerteerde acties ondernemen opdat, binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, ten minste een kwart van deze gezamenlijke oppervlakte aangewend wordt voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod. De gemeenteraad stelt ter zake een actieprogramma vast.

AFDELING 2

Per bouw- of verkavelingsproject

ONDERAFDELING 1

Gewestelijke en gemeentelijke normen

Artikel 4.1.8

De bepalingen van deze onderafdeling zijn van toepassing op:

1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;

2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;

3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;

4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.

In elk van de verkavelingsprojecten en bouwprojecten, vermeld in het eerste lid, wordt een sociaal woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan:

1° ten minste twintig en ten hoogste veertig procent van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;

2° ten minste tien en ten hoogste twintig procent van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

Vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, verwezenlijkt is, kan het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen, vermeld in artikel 4.1.9, afzien van het opleggen van een percentage sociaal woonaanbod, of een percentage sociaal woonaanbod hanteren dat lager is dan de normering, vermeld in het tweede lid. Voormelde bekendmaking geschiedt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.

Artikel 4.1.9

§1. De gemeenteraden kunnen in uitvoering van artikel 4.1.8 een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen vaststellen.

Dat gemeentelijk reglement omvat een concrete normering met betrekking tot de omvang van het sociaal woonaanbod dat in de schoot van diverse categorieën verkavelingsprojecten en bouwprojecten moet worden verwezenlijkt door middel van de instrumenten, vermeld in hoofdstuk 3.

Het gemeentelijk reglement kan onderscheiden percentages vastleggen voor de verwezenlijking van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels. Het omvat desgevallend de objectieve en pertinente motieven op grond waarvan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een vergunning afwijkingen in min kan toestaan op de normering, zoals onder meer de omvang, de vorm, de ligging of de inplanting van de verkaveling of het bouwproject of het in de omgeving reeds bestaande sociaal woonaanbod. Deze afwijkingen hebben nooit voor gevolg dat een percentage moet worden verwezenlijkt dat lager is dan de helft van het krachtens het gemeentelijk reglement toepasselijke percentage.

§2. Een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen wordt ten minste driejaarlijks geëvalueerd in functie van de spanning tussen het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, het reeds verwezenlijkte sociaal woonaanbod, en recente ramingen van het behoeftepatroon inzake sociaal wonen.

Artikel 4.1.10

Indien een gemeente niet beschikt over een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen, legt het vergunningverlenende bestuursorgaan de sociale lasten, vermeld in artikel 4.1.16, op, rekening houdend met de decretale voorwaarden en marges, vermeld in artikel 4.1.8, eerste en tweede lid.

Artikel 4.1.11

De gewestelijke en gemeentelijke normen, vermeld in deze onderafdeling, zijn niet van toepassing in plangebieden waarin krachtens artikel 4.1.12 of 4.1.13 vastgestelde procentuele objectieven en voorschriften gelden.

ONDERAFDELING 2

Normen in plangebieden

Artikel 4.1.12

Ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg die een bestemmingswijziging naar woongebied doorvoeren, kunnen eigenstandig procentuele objectieven en voorschriften vaststellen met betrekking tot de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod in de schoot van de verkavelingen, groepswoningbouw en appartementsbouw, vermeld in artikel 4.1.8, eerste lid, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

1° de bestemmingswijziging gebeurt door middel van:

a) hetzij een gewestelijk plan;

b) hetzij een provinciaal of gemeentelijk plan, in welk geval er sprake moet zijn van een omzetting van woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied, of van een zone die geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan en sorteert onder de categorie van gebiedsaanduiding “landbouw”, “bos”, “overig groen” of “reservaat en natuur”, of geordend wordt door een plan van aanleg en aangewezen is als landelijk gebied overeenkomstig het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen;

2° het door middel van het plan gecreëerde woongebied heeft een oppervlakte van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen;

3° het objectief betreft:

a) hetzij ten minste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;

b) hetzij ten minste twintig en ten hoogste vijfentwintig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

De overheid die het plan vaststelt, kan een objectief vaststellen dat lager ligt dan de minimale objectieven, vermeld in het eerste lid, 3°, indien dat gemotiveerd wordt vanuit het bestaande en geplande sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het nieuwe woongebied. Dergelijke afwijking heeft nooit voor gevolg dat een objectief wordt vastgesteld dat lager ligt dan de helft van de minimale objectieven, vermeld in het eerste lid, 3°.

Artikel 4.1.13

In gemeenten waar het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, nog niet is verwezenlijkt, leggen de ruimtelijke uitvoeringsplannen of plannen van aanleg die woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied omzetten naar woongebied, steeds procentuele objectieven op overeenkomstig de beginselen, vermeld in artikel 4.1.12.

AFDELING 3

Overige bepalingen

Artikel 4.1.14

Dit hoofdstuk doet geen afbreuk aan strengere normen die bij of krachtens dit decreet of de Vlaamse Wooncode worden opgelegd aan Vlaamse besturen, Vlaamse semipublieke rechtspersonen en sociale woonorganisaties.

De openbare besturen, vermeld in artikel 4.1.16, §3, 1° en 2°, kunnen steeds hogere normen nastreven dan deze die bij of krachtens dit hoofdstuk worden opgelegd, ook indien zij daar niet toe zijn verplicht.

Artikel 4.1.15

Indien gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden op grond van het actieprogramma, vermeld in artikel 4.1.7, eigenstandig een sociaal woonaanbod verwezenlijken, wordt dat aanbod geacht door een sociale huisvestingsmaatschappij te zijn gerealiseerd, in zoverre alle voorwaarden die gelden in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappijen in acht genomen worden, en het aanbod verwezenlijkt wordt op gronden die de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband op 31 december 2008 in eigendom heeft.

HOOFDSTUK 3

Sociale lasten

AFDELING 1

Beginselen

Artikel 4.1.16

§1. Indien een verkavelingsproject of een bouwproject onderworpen is aan een norm als bepaald krachtens hoofdstuk 2, afdeling 2, wordt aan de verkavelingsvergunning, respectievelijk de stedenbouwkundige vergunning, van rechtswege een sociale last verbonden.

Een sociale last is een last in de zin van artikel 112 van het decreet Ruimtelijke Ordening. Zij verplicht de verkavelaar of de bouwheer ertoe handelingen te stellen opdat een sociaal woonaanbod zou worden verwezenlijkt dat in lijn is met het op het verkavelingsproject of het bouwproject toepasselijke percentage.

§2. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan op uitdrukkelijk en gemotiveerd verzoek van de verkavelaar of de bouwheer een hogere sociale last opleggen dan deze die krachtens de toepasselijke normering principieel vereist is. De motivering dient te steunen op de aan deze vermeerdering verbonden voordelen, meerwaarden en opportuniteiten op het vlak van ruimtegebruik, clustering en inrichtingslogica.

De verkavelaar of de bouwheer verkrijgt een kredieteenheid per extra verwezenlijkte sociale koopwoning, sociale huurwoning of sociale kavel. De verkavelaar of de bouwheer kan deze kredieteenheden in mindering brengen van de principieel uit te voeren sociale lasten bij verkavelingsprojecten en bouwprojecten binnen dezelfde gemeente als deze waar de kredieteenheden zijn verworven.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen betreffende de kredietregeling, vermeld in het tweede lid.

§3. Van §1 wordt geen toepassing gemaakt:

1° indien de bouwheer of verkavelaar een sociale woonorganisatie is, of een openbaar bestuur, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, dat een sociaal woonproject wenst te realiseren;

2° indien het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992 optreedt als bouwheer of verkavelaar;

3° indien de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning uitvoering geeft aan een verkavelingsvergunning waaraan reeds een sociale last is verbonden.

AFDELING 2

Algemene regelen betreffende de uitvoeringswijzen

ONDERAFDELING 1

Principiële uitvoeringswijzen

Artikel 4.1.17

De verkavelaar of de bouwheer kan een sociale last uitvoeren op één van de volgende door hem gekozen wijzen:

1° in natura, overeenkomstig de regelen van artikelen 4.1.20 tot 4.1.24;

2° door de verkoop van de voor het vooropgestelde sociaal woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie, overeenkomstig de regelen van artikel 4.1.25;

3° door verhuring van binnen een verkaveling of een bouwproject verwezenlijkte woningen aan een sociaal verhuurkantoor, overeenkomstig de regelen van artikel 4.1.26;

4° door een combinatie van 1°, 2° en/of 3°.

ONDERAFDELING 2

Overdrachtsmogelijkheden mits instemming van het bestuur

Artikel 4.1.18

De verkavelaar of de bouwheer kan de uitvoering van de sociale last op één van de wijzen, vermeld in artikel 4.1.17, verleggen naar andere terreinen dan deze die gelegen zijn binnen de verkaveling of het bouwproject.

De mogelijkheid, vermeld in het eerste lid, geldt slechts indien het vergunningverlenende bestuursorgaan zijn instemming verleent en op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten:

1° de ontvangende terreinen zijn economisch en ruimtelijk gelijkwaardig aan de terreinen die gelegen zijn binnen de verkaveling of het bouwproject;

2° de ontvangende terreinen zijn gelegen binnen de betrokken gemeente;

3° het verleggen van de uitvoering van de sociale last is verenigbaar met het door de gemeente gevoerde ruimtelijke beleid.

Overgedragen verplichtingen worden niet in mindering gebracht van de verplichtingen die gelden voor de ontvangende terreinen, in het geval ook deze onderworpen zijn aan een norm als bepaald krachtens hoofdstuk 2, afdeling 2.

ONDERAFDELING 3

Uitzonderlijke bijdrageregeling

Artikel 4.1.19

De verkavelaar of de bouwheer kan een sociale last geheel of gedeeltelijk uitvoeren door middel van de storting van een sociale bijdrage aan de gemeente waarbinnen het verkavelingsproject of het bouwproject ontwikkeld wordt. De sociale bijdrage wordt berekend door het aantal principieel te verwezenlij-

ken sociale woningen of kavels te vermenigvuldigen met 50.000 euro, en dat bedrag te indexeren aan de hand van de ABEX-index, met als basisindex deze van december 2008.

De mogelijkheid, vermeld in het eerste lid, geldt slechts indien het vergunningverlenende bestuursorgaan daarmee instemt en in zoverre het verkavelingsproject of het bouwproject niet gelegen is in een woonuitbreidings- of woonreservegebied of een voormalig woonuitbreidings- of woonreservegebied.

De sociale bijdrage wordt ingezet ten bate van het gemeentelijk sociaal woonaanbod.

AFDELING 3

Bijzondere regelen betreffende
de principiële uitvoeringswijzen

ONDERAFDELING 1

Uitvoering in natura

Artikel 4.1.20

§1. Indien de verkavelaar of de bouwheer een sociale last uitvoert in natura, verwezenlijkt hij het vooropgestelde sociaal woonaanbod onder volgende voorwaarden:

1° het sociaal woonaanbod beantwoordt aan de reglementaire normen die gelden in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappijen;

2° de voltooiing van de werken, zoals deze blijkt uit de voorlopige oplevering of het dagboek der werken, geschiedt binnen de vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg of, indien de vergunning uitdrukkelijk melding maakt van verschillende fasen van het verkavelingsproject of het bouwproject, binnen de vijf jaar na de aanvang van de vergunningsfase waarin het sociaal woonaanbod moet worden verwezenlijkt;

3° het verlijden van de onderhandse akte betreffende de overdracht, vermeld in artikel 4.1.21, respectievelijk de indeplaatsstelling in de zin van artikel 4.1.22, geschiedt binnen een termijn van vier maanden na de voltooiing van de werken, zoals deze blijkt uit de voorlopige oplevering of het dagboek der werken.

De verkavelaar of de bouwheer garandeert de naleving van de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, door de storting van een afdoende financiële waarborg, in welk geval de intresten aan de verkavelaar of de bouwheer toekomen, of door middel van een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

§2. De verkavelaar of de bouwheer aanvaardt bij de verwezenlijking van het vooropgestelde sociaal woonaanbod dat de toezichthouder, vermeld in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode, ter plaatse of op stukken controles kan uitvoeren met betrekking tot:

1° de naleving van de voorwaarden, vermeld in §1, eerste lid;

2° de naleving van de voorwaarden verbonden aan de betoelaging, vermeld in artikel 4.1.23;

3° de naleving van het zorgvuldigheidsbeginsel in de bouwsector.

§3. Vóór de aanvang van de werken spreekt de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen zich uit over de conformiteit van de plannen en lastenboeken met de reglementaire normen die gelden in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappijen. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen kan op gemotiveerd verzoek beperkte afwijkingen op deze reglementaire normen toelaten, in zoverre deze bijdragen aan een meer kwaliteitsvolle architectuur en/of een betere prijszetting. De vaststelling van deze conformiteit wordt neergelegd in een deelattest nummer 1.

Het deelattest nummer 1 impliceert de erkenning van het sociaal gedeelte van het project als zijnde gerealiseerd door een sociale huisvestingsmaatschappij. Deze erkenning geldt voor de toepassing van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten en van de regelgeving inzake de belasting over de toegevoegde waarde, telkens wanneer deze refereert aan de conform gewestelijke regelgeving erkende sociale huisvestingsmaatschappijen.

§4. Na de voltooiing van de werken, maar vóór de overdracht, vermeld in artikel 4.1.21, respectieve-

lijk de indeplaatsstelling in de zin van artikel 4.1.22, spreekt de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen zich uit over de conformiteit van de prijsberekening en de uitvoering van de werken met de reglementaire normen die gelden in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappijen. De vaststelling van deze conformiteit wordt neergelegd in een deelattest nummer 2.

§5. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen attesteert de regelmatigheid van de overdracht, vermeld in artikel 4.1.21, respectievelijk van de indeplaatsstelling in de zin van artikel 4.1.22, in een deelattest nummer 3. Het deelattest nummer 3 omvat de uitdrukkelijke vermelding dat de deelattesten nummer 1 en 2 reeds afgeleverd werden. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen bezorgt een afschrift van het deelattest nummer 3 aan het vergunningverlenende bestuursorgaan.

Het voordeel van §3, tweede lid, wordt geacht nooit te hebben bestaan, indien het deelattest nummer 3 niet wordt verkregen.

De financiële waarborg, vermeld in §1, tweede lid, wordt eerst vrijgegeven of opgeheven vanaf de afgifte van het deelattest nummer 3.

§6. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen verstuurt de beslissing over de afgifte van een deelattest telkens binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen na de betekening van de attestaanvraag. Indien de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen omwille van de onvolledigheid van de aanvraag bijkomende documenten of inlichtingen moet opvragen, wordt de vervaltermijn gestuit. Een nieuwe vervaltermijn van vijfenveertig dagen begint te lopen vanaf de betekening van de opgevraagde documenten of inlichtingen.

Indien de beslissing van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen niet tijdig wordt verstuurd, wordt het betrokken deelattest geacht te zijn afgegeven.

§7. De Vlaamse Regering kan nadere methodologische en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van dit artikel.

Artikel 4.1.21

§1. De op grond van de sociale last verwezenlijkte sociale huurwoningen worden door de bouwheer of verkavelaar verkocht overeenkomstig volgend cascadesysteem:

1° aan een sociale huisvestingsmaatschappij die binnen de gemeente projecten heeft verwezenlijkt, of waarvan de gemeente aandeelhouder is;

2° aan een sociale woonorganisatie met uitzondering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, indien de maatschappij, vermeld in 1°, niet bereid is om de verwezenlijkte sociale huurwoningen over te nemen, of bij gebrek aan een maatschappij in de zin van 1°;

3° aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, die gehouden is tot aankoop indien binnen een termijn van vier maanden na de eerste aanbieding van de verwezenlijkte sociale huurwoningen geen sociale woonorganisatie bereid wordt gevonden om de woningen over te nemen.

De verkoopprijs is ten hoogste gelijk aan de subsidiabele prijsplafonds die worden bepaald in de reglementering betreffende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen, zoals bepaald krachtens artikel 38 van de Vlaamse Wooncode.

§2. De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van §1, in het bijzonder wat betreft:

1° de termijnen waarbinnen sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale woonorganisaties blijk kunnen geven van hun bereidheid om verwezenlijkte sociale huurwoningen over te nemen;

2° de rangorde die geldt wanneer meerdere maatschappijen of organisaties bereid zijn om tot overname over te gaan.

Artikel 4.1.22

De op grond van de sociale last verwezenlijkte sociale koopwoningen en sociale kavels worden in naam en voor rekening van de bouwheer of verkavelaar aangeboden door een sociale huisvestingsmaatschappij tot wiens werkgebied de gemeente behoort. De aanbieding gebeurt onder de door de Vlaamse Regering vastgestelde voorwaarden voor de overdracht van

onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen. De bouwheer of verkavelaar en de sociale huisvestingsmaatschappij sluiten daartoe een administratieovereenkomst.

De sociale huisvestingsmaatschappij oefent ten aanzien van de betrokken sociale koopwoningen en sociale kavels alle bij of krachtens de Vlaamse Wooncode bepaalde rechten uit, als zou zij deze zelf hebben verwezenlijkt.

Artikel 4.1.23

§1. De verwezenlijking van sociale koopwoningen en sociale kavels in uitvoering van een sociale last komt onder de door de Vlaamse Regering bepaalde voorwaarden in aanmerking voor een infrastructuursubsidie, verleend krachtens artikel 64, §1 en §2, van de Vlaamse Wooncode, of krachtens artikel 80 van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, met dien verstande dat:

1° de subsidiëringsvoorwaarden gelden naar rato van het sociaal woonaanbod binnen het volledige verkavelingsproject of bouwproject;

2° de op basis van de infrastructuursubsidie uitgevoerde wegeniswerken beantwoorden aan de normen die worden gesteld in het door de Vlaamse overheid gehanteerde standaardbestek voor wegenbouw.

De bouwheer of verkavelaar hanteert gescheiden boekhoudingen voor, enerzijds, betoelaagde activiteiten, en, anderzijds, niet-betoelaagde activiteiten.

§2. Indien de bouwheer of verkavelaar een infrastructuursubsidie aanvraagt, worden de verplichtingen die voortvloeien uit de sociale last, evenals de daaraan verbonden termijnen, geschorst totdat de infrastructuurverrichtingen zijn opgenomen op het uitvoeringsprogramma, vermeld in artikel 33, §3, van de Vlaamse Wooncode. De schorsingstermijn bedraagt ten hoogste twee jaar.

Artikel 4.1.24

Bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van het sociaal gedeelte van een verkavelingsproject of een bouwproject dat onderworpen is aan een norm als bepaald krachtens hoofdstuk 2, afdeling 2, wordt te allen tijde uitgegaan van volgende woningdichtheden:

1° ten minste 35 en ten hoogste 100 woningen per hectare, in stedelijke gebieden;

2° ten minste 25 en ten hoogste 35 woningen per hectare, in het buitengebied.

ONDERAFDELING 2

Overdracht van gronden aan een sociale woonorganisatie

Artikel 4.1.25

Indien een sociale last uitgevoerd wordt door de verkoop van de voor het vooropgestelde sociaal woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie, geschiedt deze verkoop overeenkomstig volgend cascadesysteem:

1° aan een sociale huisvestingsmaatschappij die binnen de gemeente projecten heeft verwezenlijkt, of waarvan de gemeente aandeelhouder is;

2° aan een sociale woonorganisatie met uitzondering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, indien de maatschappij, vermeld in 1°, niet bereid is om de gronden over te nemen, of bij gebrek aan een maatschappij in de zin van 1°;

3° aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, die gehouden is tot aankoop indien binnen een termijn van vier maanden na de eerste aanbieding van de gronden geen sociale woonorganisatie bereid wordt gevonden om de gronden over te nemen.

De verkoopovereenkomst mag worden gesloten onder de opschortende of ontbindende voorwaarde dat de verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning zal worden afgeleverd.

De verkoopprijs wordt vastgesteld op het bedrag, geraamd door een ontvanger van registratie en

domeinen of een commissaris van het comité tot aankoop.

De overnemer richt de verkochte gronden in als sociale kavels of richt op deze gronden sociale woningen op. De werken worden blijkens de voorlopige oplevering of het dagboek der werken voltooid binnen de vijf jaar na het verlijden van de authentieke akte van verkoop. Deze bouwverplichting wordt geschorst totdat de nodige infrastructuurverrichtingen opgenomen zijn op het uitvoeringsprogramma, vermeld in artikel 33, §3, van de Vlaamse Wooncode.

ONDERAFDELING 3

Verhuring van verwezenlijkte woningen aan een sociaal verhuurkantoor

Artikel 4.1.26

Een sociale last kan slechts uitgevoerd worden door verhuring van binnen een verkaveling of een bouwproject verwezenlijkte woningen aan een sociaal verhuurkantoor, indien voldaan is aan alle volgende voorwaarden:

1° de hoofdhuurovereenkomst tussen de verkavelaar of de bouwheer en het sociaal verhuurkantoor wordt uiterlijk gesloten op de datum van de afgifte van de verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning;

2° de hoofdhuurovereenkomst geldt voor een periode van ten minste 27 jaar;

3° de huurprijs van de woning mag op de inschrijvingsdatum niet meer bedragen dan 485 euro, te verhogen met 7% per persoon ten laste en maximaal te verhogen met 28%, met dien verstande dat deze bedragen gekoppeld worden aan het gezondheidsindexcijfer van oktober 2006 en jaarlijks op 1 januari aangepast worden aan het gezondheidsindexcijfer van de maand oktober, die voorafgaat aan de aanpassing, en afgerond worden op het hogere tiental.

TITEL 2

Verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod

HOOFDSTUK 1

Normen

AFDELING 1

Gewestelijke en gemeentelijke normen

Artikel 4.2.1

De bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op:

1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;

2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;

3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;

4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.

In elk van de verkavelingsprojecten en bouwprojecten, vermeld in het eerste lid, wordt een bescheiden woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan:

1° voor wat betreft gronden die eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen: veertig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod;

2° voor wat betreft gronden die eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen: twintig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.

Vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, verwezenlijkt is, kan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen, vermeld in artikel 4.2.2, afzien van het opleggen van een percentage bescheiden woonaanbod, of een percentage bescheiden woonaanbod hanteren dat lager is dan de normering, vermeld in het tweede lid. Voormelde bekendmaking geschiedt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.

Artikel 4.2.2

§1. De gemeenteraden kunnen een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen vaststellen.

Die gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kan de maximale oppervlakte- en volumenormen, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 1°, verder beperken.

Zij kan in voorkomend geval percentages bescheiden woonaanbod vaststellen in uitvoering van artikel 4.2.1, derde lid.

Zij kan daarenboven de objectieve en pertinente motieven omschrijven op grond waarvan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een vergunning afwijkingen in min kan toestaan op de normering van artikel 4.2.1, tweede lid, zoals onder meer de omvang, de vorm, de ligging of de inplanting van de verkaveling of het bouwproject of het in de omgeving reeds bestaande bescheiden of sociaal woonaanbod. Deze afwijkingsregeling heeft nooit voor gevolg dat een percentage moet worden verwezenlijkt dat lager is dan de helft van het overeenkomstig artikel 4.2.1, tweede lid, toepasselijke percentage.

§2. Indien een gemeente niet beschikt over een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen, legt het vergunningverlenende bestuursorgaan de lasten met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod, vermeld in artikel 4.2.5, op met inachtneming van de voorwaarden en marges, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 1°, en artikel 4.2.1, eerste en tweede lid.

Artikel 4.2.3

De gewestelijke en gemeentelijke normen, vermeld in deze afdeling, zijn niet van toepassing in plangebieden waarin krachtens artikel 4.2.4 vastgestelde procentuele objectieven en voorschriften gelden.

De openbare besturen, vermeld in artikel 4.2.5, §2, 1° en 2°, kunnen steeds hogere normen nastreven dan deze die bij of krachtens deze afdeling worden opgelegd, ook indien zij daar niet toe zijn verplicht.

AFDELING 2

Normen in plangebieden

Artikel 4.2.4

§1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg kunnen eigenstandig procentuele objectieven en voorschriften vaststellen met betrekking tot de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod in de schoot van verkavelingen, groepswoningen en appartementsbouw, vermeld in artikel 4.2.1, eerste lid.

Zij kunnen de maximale oppervlakte- en volumenormen, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 1°, verder beperken.

§2. Ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg, vermeld in artikel 4.1.12 of 4.1.13, bepalen wat betreft het bescheiden woonaanbod in de schoot van verkavelingen, groepswoningen en appartementsbouw, vermeld in artikel 4.2.1, eerste lid, een procentueel objectief dat gelijk is aan veertig procent,

verminderd met het op grond van artikel 4.1.12 of 4.1.13 vastgestelde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.

Het procentueel objectief, vermeld in het eerste lid, kan ten hoogste worden verminderd tot tien procent, in zoverre zulks wordt gemotiveerd vanuit het bestaande en geplande bescheiden en sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het geordende woongebied. Het procentueel objectief kan enkel verder worden verlaagd tot nul procent vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, verwezenlijkt is. Die bekendmaking geschiedt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.

§3. De openbare besturen, vermeld in artikel 4.2.5, §2, 1° en 2°, kunnen steeds hogere normen nastreven dan deze die middels ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg worden opgelegd, ook indien zij daar niet toe zijn verplicht.

HOOFDSTUK 2

Lasten

Artikel 4.2.5

§1. Indien een bouw- of verkavelingsproject onderworpen is aan een norm als bepaald krachtens hoofdstuk 1, wordt aan de verkavelingsvergunning, respectievelijk de stedenbouwkundige vergunning, van rechtswege een last verbonden in de zin van artikel 112 van het decreet Ruimtelijke Ordening. Deze last verplicht de verkavelaar of de bouwheer ertoe handelingen te stellen opdat een bescheiden woonaanbod zou worden verwezenlijkt dat in lijn is met het op het verkavelingsproject of het bouwproject toepasselijke percentage.

De verkavelaar of de bouwheer kan de last uitvoeren in natura, door verkoop van de voor het vooropgestelde bescheiden woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie of aan een openbaar bestuur, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, en/of door de storting van een bijdrage aan de gemeente waarbinnen het verkavelingsproject of het bouwproject ontwikkeld wordt.

§2. Van §1 wordt geen toepassing gemaakt:

1° indien de bouwheer of verkavelaar een sociale woonorganisatie is, of een openbaar bestuur, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode;

2° indien het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992 optreedt als bouwheer of verkavelaar;

3° indien de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning uitvoering geeft aan een verkavelingsvergunning waaraan reeds een last in de zin van §1 is verbonden.

Artikel 4.2.6

§1. Indien de verkavelaar of de bouwheer ervoor opteert om de last in natura uit te voeren, verwezenlijkt hij het vooropgestelde bescheiden woonaanbod binnen een termijn van acht jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg of, indien de vergunning uitdrukkelijk melding maakt van verschillende fasen van het verkavelingsproject of het bouwproject, binnen de acht jaar na de aanvang van de vergunningsfase waarin het bescheiden woonaanbod moet worden verwezenlijkt.

§2. De verkavelaar of de bouwheer waarborgt de uitvoering van de last door middel van het verlenen van een aankoopoptie ten bate van een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode. In afwijking van de gemeenrechtelijke regelen van het decreet Ruimtelijke Ordening, mag van de vergunning eerst gebruik worden gemaakt vanaf het verlijden van de onderhandse akte waarin de aankoopoptie wordt verleend.

Op grond van de aankoopoptie stemt de verkavelaar of de bouwheer toe in de verkoop, aan de beneficiaris van de optie, van de op het verkavelings- of bouwplan voor een bescheiden woonaanbod aangewezen gronden. De beneficiaris kan de optie eerst lichten indien het vooropgestelde bescheiden woonaanbod niet is verwezenlijkt binnen de termijn, vermeld in §1. Het optierecht vervalt indien het niet wordt uitgeoefend binnen de drie jaar na het verstrijken van de termijn, vermeld in §1.

Indien de aankoopoptie wordt gelicht, betaalt de beneficiaris voor de verkochte gronden de venale waarde ten tijde van de afgifte van de verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning, zoals geraamd door een ontvanger van registratie en domeinen of een commissaris van het comité tot aankoop.

De op grond van de aankoopoptie verkochte gronden worden ingezet ten bate van het gemeentelijk woonbeleid.

§3. Bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van het bescheiden gedeelte van een verkavelingsproject of een bouwproject dat onderworpen is aan een norm als bepaald krachtens hoofdstuk 1, wordt te allen tijde uitgegaan van volgende woningdichtheden:

1° ten minste 35 en ten hoogste 100 woningen per hectare, in stedelijke gebieden;

2° ten minste 25 en ten hoogste 35 woningen per hectare, in het buitengebied.

Artikel 4.2.7

De verkavelaar of de bouwheer kan ervoor opteren om de last uit te voeren door middel van de verkoop van de voor het vooropgestelde bescheiden woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, desgevallend onder de opschortende of ontbindende voorwaarde dat de vergunning zal worden afgeleverd. De verkoopprijs wordt vastgesteld op het bedrag, geraamd door een ontvanger van registratie en domeinen of een commissaris van het comité tot aankoop.

De verkochte gronden worden ingezet ten bate van het gemeentelijk woonbeleid.

Artikel 4.2.8

De verkavelaar of de bouwheer kan de last geheel of gedeeltelijk uitvoeren door middel van de storting van een bijdrage aan de gemeente waarbinnen het verkavelingsproject of het bouwproject ontwikkeld wordt. De bijdrage is gelijk aan het geïndexeerde forfaitair bedrag voor het grondaandeel bij de aankoop van een bestaande woning waaraan hoogstens beperkte investeringen moeten worden gedaan voor ze ter beschikking kan worden gesteld als sociale huurwoning.

De mogelijkheid, vermeld in het eerste lid, geldt slechts indien het vergunningverlenende bestuursorgaan daarmee instemt en in zoverre het verkavelingsproject of het bouwproject niet gelegen is in een woonuitbreidings- of woonreservegebied of een voormalig woonuitbreidings- of woonreservegebied.

De bijdrage wordt ingezet ten bate van het gemeentelijk sociaal of bescheiden woonaanbod.

HOOFDSTUK 3

Indicatieve streefprijzen

Artikel 4.2.9

De Vlaamse Regering stelt indicatieve streefprijzen op voor de verkoop of verhuur van woningen en de verkoop van kavels die deel uitmaken van het bescheiden woonaanbod. De indicatieve streefprijzen dienen de transparantie van de grond- en pandenmarkt. Zij kunnen niet op bindende wijze worden afgedwongen.

De indicatieve streefprijzen worden vastgesteld na een marktconsultatie naar aanleiding van de open uitbouw van de kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen, vermeld in artikel 4.3.1.

Zij houden in het bijzonder rekening met de typologie, de kwaliteit, de oppervlakte of het volume, en de locatie van de woningen of kavels.

TITEL 3

Kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen

Artikel 4.3.1

§1. De Vlaamse Regering gunt aan een instelling of een organisatie de opbouw en het beheer van een kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen. Deze databank omvat ten behoeve van woonbehoeftigen en ter bevordering van een transparante grond- en pandenmarkt:

1° locatie- en prijsgegevens over beschikbare bouwgronden, kavels en woningen binnen het Vlaamse Gewest, in het bijzonder wat betreft het sociaal en bescheiden woonaanbod en bijzondere woonvormen, zoals woonvormen die verbonden zijn met sociale of welzijnsvoorzieningen of kaderen binnen zorgprojecten;

2° geanonimiseerde gegevens over recente overdrachten van de bouwgronden, kavels en woningen, vermeld in 1°.

Bij de beschikbare bescheiden woningen en kavels worden de indicatieve streefprijzen, vermeld in artikel 4.2.9, aangegeven.

De opname van huurprijzen in de databank houdt rekening met artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek.

§2. De Vlaamse Regering bepaalt de minimale specificaties waaraan de kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen moet voldoen. Zij kan de wijze bepalen waarop de kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen technisch en inhoudelijk afgestemd wordt op bestaande gewestelijke databanken waarin woongerelateerde gegevens zijn opgenomen.

Artikel 4.3.2

De opbouw van de kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen wordt aangestuurd door een stuurgroep, die in januari 2009 door de Vlaamse Regering wordt samengesteld. De stuurgroep bestaat, telkens voor één derde, uit vertegenwoordigers van de Vlaamse Regering, van sociale woonorganisaties en van private woonactoren.

De databank wordt slechts operationeel indien de architectuur en de inhoudelijke opbouw ervan gevalideerd zijn door de stuurgroep.

Artikel 4.3.3

De kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen wordt na oplevering ervan eigendom van het Vlaamse Gewest.

De Vlaamse Regering sluit met de beherende instelling of organisatie een concessieovereenkomst, waarin ten minste volgende elementen zijn opgenomen:

1° garanties omtrent de raadpleegbaarheid van de databank in elke gemeente;

2° technische en organisatorische maatregelen betreffende de eerbiediging van de privacy en de bescherming van persoonsgegevens;

3° de vergoedingen die de beherende instelling of organisatie voor het gebruik van de databank kan vragen.

BOEK 5

Wonen in eigen streek

TITEL 1

Monitoring

Artikel 5.1.1

De Vlaamse Regering stelt driejaarlijks, en voor het eerst in de kalendermaand waarin dit decreet in werking treedt, een lijst vast van de gemeenten die op grond van het meest recente statistisch materiaal beantwoorden aan beide hiernavolgende kenmerken:

1° de gemeente behoort tot de 40 procent Vlaamse gemeenten waar de gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter het hoogst is;

2° de gemeente behoort tot:

a) ofwel de 25 procent Vlaamse gemeenten met de hoogste interne migratie-intensiteit;

b) ofwel de 10 procent Vlaamse gemeenten met de hoogste externe migratie-intensiteit.

De lijst, vermeld in het eerste lid, wordt bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder "migratie-intensiteit" verstaan: de som van de gemeentelijke in- en uitwijkingen waargenomen in de loop van een observatieperiode, uitsplitsbaar in:

1° interne migratie, verwijzend naar verhuisbewegingen tussen gemeenten in België;

2° externe migratie, verwijzend naar verhuisbewegingen van en naar het buitenland.

TITEL 2

Operationalisering

Artikel 5.2.1

§1. Er geldt een bijzondere voorwaarde voor de overdracht van gronden en de daarop opgerichte constructies in de gebieden die voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° zij sorteren onder de gebiedsbestemming "woonuitbreidingsgebied", vermeld in het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, en dat op de datum van inwerkingtreding van dit decreet;

2° zij zijn op het ogenblik van de ondertekening van de onderhandse overdrachtsakte gelegen in de doelgemeenten die voorkomen op de meest recente in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakte lijst, vermeld in artikel 5.1.1, met dien verstande dat de onderhandse overdrachtsakte voor de toepassing van deze bepaling geacht wordt te zijn ondertekend zes maand vóór het verkrijgen van een vaste datum, indien tussen de datum van ondertekening en de datum van het verkrijgen van een vaste datum méér dan zes maand gelegen zijn.

De bijzondere overdrachtsvoorwaarde houdt in dat gronden en daarop opgerichte constructies slechts (verder) overgedragen kunnen worden aan personen die blijkens het oordeel van een provinciale beoordelingscommissie beschikken over een voldoende band met de gemeente. Onder "overdragen" wordt verstaan: verkopen, verhuren voor méér dan negen jaar of bezwaren met een recht van erfpacht of opstal.

De bijzondere overdrachtsvoorwaarde geldt niet:

1° in het geval van een gedwongen overdracht;

2° indien de overdracht geschiedt op grond van een krachtens decreet vastgesteld toewijzingsreglement;

3° indien de overdracht geschiedt aan een natuurlijke of rechtspersoon die in de uitoefening van zijn beroep of activiteit onroerende goederen koopt, verkavelt, bouwt, overdraagt of verhuurt, in zoverre deze overdracht gericht is op de ontwikkeling van een verkavelings- of bouwproject, en met dien verstande dat de bijzondere overdrachtsvoorwaarde wél geldt ten aanzien van het overdragen, in de zin van het tweede lid, van onroerende goederen binnen dat verkavelings- of bouwproject.

De bijzondere overdrachtsvoorwaarde vervalt, definitief en zonder dat zij kan worden hernieuwd, na twintig jaar vanaf het ogenblik waarop de initieel aan de voorwaarde onderworpen overdracht vaste datum heeft verkregen.

De bijzondere overdrachtsvoorwaarde vervalt tevens ten aanzien van die gronden die blijkens een voorlopig vastgesteld of aangenomen bestemmingsplan niet onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" zullen worden gebracht.

§2. Een persoon beschikt voor de toepassing van §1, tweede lid, over een voldoende band met de gemeente indien hij voldoet aan één of meer van volgende voorwaarden:

1° gedurende ten minste zes jaar onafgebroken woonachtig zijn geweest in de gemeente of in een aangrenzende gemeente, op voorwaarde dat deze eveneens voorkomt op de lijst, vermeld in artikel 5.1.1;

2° op de datum van de overdracht werkzaamheden verrichten in de gemeente, voor zover deze werkzaamheden gemiddeld ten minste een halve werkweek in beslag nemen;

3° op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de gemeente hebben opgebouwd.

§3. De provinciale beoordelingscommissie, vermeld in §1, tweede lid, wordt samengesteld door de deputatie en bestaat uit een voorzitter-jurist en personen met deskundigheid op het vlak van vormen van toewijzingsbeleid inzake wonen.

Het lidmaatschap van een provinciale beoordelingscommissie is onverenigbaar met het lidmaatschap van een wetgevende vergadering, een provincieraad, een gemeenteraad, een districtsraad of een raad van een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn.

Artikel 5.2.2

In alle akten betreffende overdrachten die onderworpen zijn aan de bijzondere overdrachtsvoorwaarde, vermeld in artikel 5.2.1, §1, neemt de instrumenterende ambtenaar een verwijzing op naar deze titel en naar het oordeel van de provinciale beoordelingscommissie.

Inbreuken op de informatieplicht, vermeld in het eerste lid, worden gelijkgesteld met de inbreuken, vermeld in artikel 146, eerste lid, 4°, van het decreet Ruimtelijke Ordening.

Artikel 5.2.3

De provinciale beoordelingscommissie en derdenbenadeelden kunnen de nietigheid vorderen van de overdracht die plaatsvond in strijd met deze titel.

Artikel 5.2.4

De Vlaamse Regering kan nadere methodologische en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van deze titel.

TITEL 3

Verruimd toepassingsgebied

Artikel 5.3.1

De bijzondere overdrachtsvoorwaarde, vermeld in titel 2, geldt eveneens ten aanzien van gronden en de daarop opgerichte constructies in de gebieden die voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° zij maken het voorwerp uit van een planologische afwijking op artikel 8, §2, van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, toegekend bij een vanaf de datum van inwerkingtreding van dit decreet voorlopig vastgesteld of aangenomen bestemmingsplan, met dien verstande dat de door het bestemmingsplan toegekende afwijking méér woonlagen dient toe te laten dan voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat bestemmingsplan het geval was;

2° zij zijn op het ogenblik van de ondertekening van de onderhandse overdrachtsakte gelegen in de doelgemeenten die voorkomen op de meest recente in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakte lijst, vermeld in artikel 5.1.1, met dien verstande dat de onderhandse overdrachtsakte voor de toepassing van deze bepaling geacht wordt te zijn ondertekend zes maand vóór het verkrijgen van een vaste datum, indien tussen de datum van ondertekening en de datum van het verkrijgen van een vaste datum méér dan zes maand gelegen zijn.

De planificerende overheid kan op gemotiveerde wijze afwijken van het beginsel, vermeld in het eerste lid, in zoverre zij aantoont dat de toepassingsmogelijkheden van artikel 5.1.1 voldoende ruim zijn om te voldoen aan endogene woonbehoeften. Zij wint over deze afwijking het bindend oordeel van de Vlaamse Regering in.

Artikel 5.3.2

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van deze titel. Zij kan daarbij inzonderheid bepalen op welke wijze de inwinning van het bindend oordeel van de Vlaamse Regering, vermeld in artikel 5.3.1, tweede lid, geïntegreerd wordt in de planningsprocedure.

BOEK 6

Kapitaalschade ten gevolge van aspecten van het grondbeleid

TITEL 1

Kapitaalschadecommissies

Artikel 6.1.1

§1. De Vlaamse Regering is belast met de organisatie en samenstelling van vijf kapitaalschadecommissies. Zij wijst aan elke kapitaalschadecommissie een provinciaal werkingsgebied toe.

§2. Elke kapitaalschadecommissie is voor het grondgebied van de haar toegewezen provincie belast met de opmaak van kapitaalschaderapporten aangaande ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg die aanleiding kunnen geven tot kapitaalschade. De kapitaalschadecommissies dienen de Vlaamse Regering, respectievelijk de Vlaamse Landmaatschappij tevens van advies over beschikkingen houdende het

opleggen van een erfdienstbaarheid tot openbaar nut, overeenkomstig artikel 6.3.1, derde lid. De kapitaalschaderapporten en adviezen omvatten alle nuttige gegevens voor de berekening van de compensaties, vermeld in titel 2, respectievelijk titel 3.

De Vlaamse Regering bepaalt richtsnoeren voor de berekening en raming van grondwaarden en waardeverminderingen in de kapitaalschaderapporten en de adviezen van de kapitaalschadecommissies. De richtsnoeren voor de toepassing van titel 2 zijn zo veel als mogelijk geforfaitariseerd.

§3. Een kapitaalschadecommissie bezorgt binnen negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek over het ontwerpplan een voorlopig kapitaalschaderapport aan de overheid, bevoegd voor het definitief vaststellen of aannemen van het ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg, en aan de Vlaamse Landmaatschappij.

De kapitaalschadecommissie bezorgt het definitieve kapitaalschaderapport aan de Vlaamse Landmaatschappij, binnen een ordetermijn van dertig dagen na de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg.

§4. De kapitaalschadecommissies worden alle voorgezeten door dezelfde persoon.

De kapitaalschadecommissies bestaan benevens de voorzitter uit vier deskundigen. Twee deskundigen worden aangewezen op voordracht van de Vlaamse Landmaatschappij. De twee overige deskundigen worden aangewezen op voordracht van, respectievelijk, de gewestelijke administratie belast met de uitvoering van het beleid inzake landbouw en visserij en de gewestelijke administratie belast met de uitvoering van het beleid inzake natuurbehoud en de vrijwaring van het natuurlijk milieu en van het milieubeleid.

Voor elk commissielid wordt een plaatsvervanger aangeduid.

§5. De leden van de kapitaalschadecommissies hebben voor de uitoefening van hun werkzaamheden inzage in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem.

Zij delen de daarin opgenomen gegevens niet mee aan anderen dan diegenen die gerechtigd zijn er kennis van te nemen.

§6. Elke kapitaalschadecommissie kan in het kader van haar opdracht een beroep doen op deskundigen om de adviezen in te winnen die zij nuttig acht.

§7. De Vlaamse Regering stelt op voorstel van de Vlaamse Landmaatschappij een deontologische code vast voor de leden van de kapitaalschadecommissies. Deze code omvat het geheel van beginselen, gedragsregels, richtlijnen en principes, die de leden van de kapitaalschadecommissies tot leidraad dienen bij de uitoefening van hun mandaat.

§8. De Vlaamse Landmaatschappij verzorgt het secretariaat van de kapitaalschadecommissies.

§9. De kosten verbonden aan de werkzaamheden van de kapitaalschadecommissies en het secretariaat komen ten laste van de begroting van de Vlaamse Landmaatschappij, onder de voorwaarden als omschreven in de beheersovereenkomst met de Vlaamse Regering.

TITEL 2

Bestemmingswijzigingscompensatie

HOOFDSTUK 1

Begrip

Artikel 6.2.1

Een bestemmingswijzigingscompensatie is een gewestelijke, perceelsgebonden, financiële en subsidiaire compensatie voor de kapitaalschade ten gevolge van:

1° een gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “landbouw” valt, omzet naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “reservaat en natuur”, “bos” of “overig groen” valt;

2° een plan van aanleg dat een agrarisch gebied omzet naar een groengebied, een bosgebied of een parkgebied.

HOOFDSTUK 2

Gewestelijk

Artikel 6.2.2

Het Vlaamse Gewest voorziet jaarlijks in een bijzondere dotatie aan de Vlaamse Landmaatschappij voor

de bekostiging van de bestemmingswijzigingscompensaties.

Artikel 6.2.3

De Vlaamse Landmaatschappij is belast met de behandeling van aanvragen voor een bestemmingswijzigingscompensatie en met de vereffening van de bedragen verbonden aan de beslissingen houdende de toekenning van een bestemmingswijzigingscompensatie.

HOOFDSTUK 3

Perceelsgebonden

Artikel 6.2.4

Een bestemmingswijzigingscompensatie wordt toegekend voor een perceel dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° het perceel is in het kalenderjaar voorafgaand aan het jaar waarin het ruimtelijk uitvoeringsplan of het plan van aanleg definitief wordt vastgesteld of aangenomen, geregistreerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem;

2° het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep van getroffen percelen van dezelfde eigenaar met een totale oppervlakte van ten minste 0,5 hectare.

HOOFDSTUK 4

Financieel

Artikel 6.2.5

Een bestemmingswijzigingscompensatie bedraagt tachtig procent van de waardevermindering, die op basis van het kapitaalschaderapport berekend wordt door de gemiddelde venale waarde van het perceel te vermenigvuldigen met een waardeverminderingscoëfficiënt.

HOOFDSTUK 5

Subsidiair

Artikel 6.2.6

Een planschadevergoeding, vermeld in artikel 84 van het decreet Ruimtelijke Ordening, kan niet worden verleend ten aanzien van kapitaalschade die in aanmerking komt voor een bestemmingswijzigingscompensatie.

Artikel 6.2.7

Indien een perceel na de toekenning van een bestemmingswijzigingscompensatie wordt onteigend voor de verwezenlijking van het ruimtelijk uitvoeringsplan of het plan van aanleg dat de gedekte kapitaalschade heeft doen ontstaan, wordt het bedrag van de onteigeningsvergoeding verminderd met het bedrag van de bestemmingswijzigingscompensatie.

Artikel 6.2.8

Onverminderd artikel 6.2.7 geldt dat lopende betalingen worden stopgezet en reeds betaalde tranches teruggevorderd worden, indien de door een bestemmingswijzigingscompensatie reeds gedekte waardevermindering gecompenseerd wordt door middel van de toepassing van een publiekrechtelijk instrument van het grond- en pandenbeleid.

Artikel 6.2.9

Indien in een periode van vijf jaar voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of het plan van aanleg verwervingssubsidies verkregen zijn, wordt het bedrag van deze subsidies in mindering gebracht van de bestemmingswijzigingscompensatie.

Artikel 6.2.10

§1. De Vlaamse Grondenbank kan naar aanleiding van een aanvraag voor een bestemmingswijzigings-

compensatie een aanbod doen tot ruil van een gelijkwaardige grond.

Indien de naakte eigenaar van het getroffen perceel, die dit perceel niet effectief gebruikt, dat aanbod weigert, vervallen zijn aanspraken op een bestemmingswijzigingscompensatie.

In elk ander geval leidt de weigering van het aanbod niet tot het verval van de aanspraken op een bestemmingswijzigingscompensatie.

§2. De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van §1.

HOOFDSTUK 6

Kapitaalschade

Artikel 6.2.11

Een bestemmingswijzigingscompensatie kan slechts worden aangevraagd door de persoon die op het ogenblik van de inwerkingtreding van de bestemmingswijziging titularis is van ten minste het naakte eigendomsrecht op het perceel, of aan de persoon waaraan dit eigendomsrecht of naakt eigendomsrecht kosteloos of ingevolge erfopvolging of testament wordt overgedragen.

Een bestemmingswijzigingscompensatie kan evenwel niet worden aangevraagd door het Vlaamse Gewest en de diensten, instellingen, besturen en vennootschappen, vermeld in artikel 19, §2, tweede, derde en vierde lid, van het decreet Ruimtelijke Ordening.

HOOFDSTUK 7

Procedure

Artikel 6.2.12

Aanvragen voor een bestemmingswijzigingscompensatie worden bij de Vlaamse Landmaatschappij ingediend binnen een door de Vlaamse Regering bepaalde vervaltermijn.

Artikel 6.2.13

De Vlaamse Landmaatschappij stelt de aanvrager per beveiligde zending in kennis van haar ontwerpbeslissing. De aanvrager kan bezwaren omtrent deze ontwerpbeslissing formuleren binnen een door de Vlaamse Regering te bepalen vervaltermijn.

Indien geen tijdig bezwaar is ingediend, neemt de Vlaamse Landmaatschappij onmiddellijk een definitieve beslissing. Zij stelt de aanvrager daarvan per beveiligde zending in kennis.

In het geval van een tijdig ingediend bezwaar stelt de Vlaamse Landmaatschappij een onderzoek in naar de gegrondheid van de zienswijzen van de aanvrager. In zoverre het bezwaar betrekking heeft op het kapitaalschaderapport van de kapitaalschadecommissie, kan zij de kapitaalschadecommissie horen, haar bevelen een aanvullend onderzoek te verrichten en haar desgevallend opdragen het kapitaalschaderapport dienovereenkomstig aan te passen. De Vlaamse Landmaatschappij neemt na de behandeling van het bezwaar een definitieve beslissing en stelt de aanvrager daarvan per beveiligde zending in kennis.

Artikel 6.2.14

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

1° de wijze van aanvraag van een bestemmingswijzigingscompensatie;

2° de wijze van behandeling van de aanvraag en eventuele bezwaren door de Vlaamse Landmaatschappij;

3° de wijze van uitbetaling van de bestemmingswijzigingscompensatie en de uitbetalingstermijnen.

TITEL 3

Compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften

Artikel 6.3.1

Een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften is een gewestelijke, perceelsgebonden, financiële en subsidiaire compensatie voor de kapitaalschade ten gevolge van gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg of gewestelijke, provinciale of gemeentelijke beschikkingen houdende het opleggen van een erfdienstbaarheid tot openbaar nut, dewelke op een

agrarisch gebied of op een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt, meer beperkingen op het vlak van de economische aanwending van de grond opleggen dan redelijkerwijs geduld moet worden in het algemeen belang en ter vrijwaring van de basismilieukwaliteit, zijnde de kwaliteit die wordt bereikt door het naleven van de gebruikelijke goede landbouwmethoden, door de naleving van de eisen gesteld in de artikelen 3, 4 en 5 van de Verordening (EG) nr. 1782/2003 tot vaststelling van gemeenschappelijke voorschriften voor regelingen inzake rechtstreekse steunverlening in het kader van het gemeenschappelijk landbouwbeleid en tot vaststelling van bepaalde steunregelingen voor landbouwers, en door de naleving van de voorschriften van de Vlaamse regelgeving omtrent milieu en natuur.

Indien de kapitaalschade voortvloeit uit een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg, is aan het criterium, vermeld in het eerste lid, slechts voldaan, en wordt de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften slechts toegekend, indien beide hiernavolgende vereisten zijn vervuld:

1° de aangebrachte overdruk betreft een nieuwe overdruk die nieuwe beschermingsvoorschriften betreffende inrichting en beheer oplegt;

2° de aangebrachte overdruk betreft de overdruk "ecologisch belang", "ecologische waarde", "overstromingsgebied", "reservaat" of "valleigebied", of een vergelijkbare, door de Vlaamse Regering aangewezen, overdruk.

Indien de kapitaalschade voortvloeit uit een beschikking houdende het opleggen van een erfdienstbaarheid tot openbaar nut, wordt de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften slechts toegekend indien de Vlaamse Landmaatschappij op grond van een advies van de territoriaal bevoegde kapitaalschadecommissie oordeelt dat deze erfdienstbaarheid tot openbaar nut voldoet aan het criterium, vermeld in het eerste lid. Indien de erfdienstbaarheid tot openbaar nut opgelegd wordt door de Vlaamse Regering, wordt deze afweging door de Vlaamse Regering zelf gemaakt, eveneens op grond van een advies van de territoriaal bevoegde kapitaalschadecommissie.

Artikel 6.3.2

Het Vlaamse Gewest voorziet jaarlijks in een bijzondere dotatie aan de Vlaamse Landmaatschappij voor de bekostiging van de uitzonderlijke compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften.

De Vlaamse Landmaatschappij is belast met de behandeling van aanvragen voor een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften en met de vereffening van de bedragen verbonden aan de beslissingen houdende de toekenning van een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften.

Artikel 6.3.3

De voorwaarden en procedureregelen van artikelen 6.2.4 tot 6.2.14 zijn van overeenkomstige toepassing.

BOEK 7

Slotbepalingen

TITEL 1

Evaluatie

Artikel 7.1.1

De Vlaamse Regering onderwerpt dit decreet aan een wetenschappelijke evaluatie, overeenkomstig een vooraf vastgestelde methodologie.

De evaluatie gaat in het bijzonder de doelmatigheid na van de tariefregeling, vermeld in artikel 3.2.5, §1, tweede lid, en van de borging van het sociaal en bescheiden woonaanbod.

De conclusies van de evaluatie worden vastgelegd in een rapport, dat tevens beleidsaanbevelingen aangaande mogelijke nieuwe of aangepaste instrumenten voor de realisatie van een bescheiden woonaanbod omvat.

Het rapport wordt in 2014 aan het Vlaams Parlement bezorgd.

TITEL 2

Wijzigingsbepalingen

HOOFDSTUK 1

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

Artikel 7.2.1

In het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt een artikel 46ter ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Artikel 46ter

§1. De heffingsgrondslag voor de bepaling van de registratierechten ten aanzien van verkopingen, als bepaald in de artikelen 45 en 46, wordt verminderd met 30.000 euro ingeval van aankoop van een onroerend goed om er een hoofdverblijfplaats te vestigen.

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

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

a) het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.6, van het decreet van […] betreffende het grond- en pandenbeleid;

b) de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, §1, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

c) de lijsten van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen, vermeld in artikel 28, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;

2° het goed wordt gerenoveerd en een hoofdverblijfplaats wordt gevestigd op de plaats van het aangekochte goed binnen de termijnen, vermeld in artikel 46bis, derde lid, 2°, c);

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

a) uitdrukkelijk vermelden dat zij de toepassing van de verminderingsregeling vragen;

b) verklaren dat voldaan is aan de voorwaarde, vermeld in 1°, en dat de verplichting, vermeld in 2°, nageleefd wordt.

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

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

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

HOOFDSTUK 2

Wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992

Artikel 7.2.2

In artikel 253, eerste lid, 8°, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, toegevoegd bij decreet van 20 december 2002, worden de woorden "renovatiewerkzaamheden in de zin van artikel 24, 4°, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996" vervangen door de woorden "renovatiewerkzaamheden, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 18°, van de Vlaamse Woon-

code, alsmede sloopwerkzaamheden gevolgd door vervangingsbouw;".

HOOFDSTUK 3

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

Artikel 7.2.3

In hoofdstuk VIII van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, worden in het opschrift van afdeling 2 de woorden "leegstand en" geschrapt.

Artikel 7.2.4

In artikel 24 van hetzelfde decreet, wordt punt 8°, ingevoegd bij decreet van 7 mei 2004, opgeheven.

Artikel 7.2.5

In artikel 25 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 7 mei 2004, worden volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden de woorden "leegstaande en/of" en het woord "leegstaande" geschrapt;

2° het tweede en derde lid worden opgeheven.

Artikel 7.2.6

In artikel 27 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 7 mei 2004 en 23 december 2005, worden volgende wijzigingen aangebracht:

1° in §2 worden de woorden "leegstand en" geschrapt;

2° in §3 wordt het woord "leegstand" geschrapt.

Artikel 7.2.7

In artikel 28, §1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 24 december 2004, worden volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, worden de woorden "- leegstaande gebouwen en/of woningen" geschrapt;

2° in het tweede lid, worden de woorden ", de leegstand" geschrapt;

3° in het vierde lid, worden de woorden "of leegstaat" geschrapt.

Artikel 7.2.8

Artikel 30 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 8 juli 1997, 18 mei 1999, 7 mei 2004 en 24 december 2004, wordt opgeheven.

Artikel 7.2.9

Artikel 33 van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 24 december 2004 en gewijzigd bij decreet van 24 maart 2006, wordt opgeheven.

Artikel 7.2.10

In artikel 34bis, §2, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 24 december 2004, worden de woorden "leegstand en" geschrapt.

Artikel 7.2.11

In artikel 35 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 8 juli 1997, 7 mei 2004 en 24 maart 2006, worden volgende wijzigingen aangebracht:

1° in §1 worden de woorden "- meer dan 50 procent van de totale vloeroppervlakte van het gebouw, zoals bedoeld in artikel 30, §1, na de periode van leegstand, meer dan 6 opeenvolgende maanden effectief wordt gebruikt overeenkomstig haar bestemming;" geschrapt;

2° in §2 worden de woorden "- de woning, na de periode van leegstand, meer dan 6 opeenvolgende maanden effectief wordt gebruikt overeenkomstig haar bestemming;" geschrapt;

3° in §4 worden de woorden "van het effectief gebruik en/of", "de eerste dag van bewoning", en "bewoning, effectief gebruik of" geschrapt.

Artikel 7.2.12

In artikel 36, §1, van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 7 mei 2004 en gewijzigd bij decreten van 24 december 2004 en 23 december 2005, worden de woorden "het bedrag van de heffing is gelijk aan het

resultaat van de volgende formule voor leegstaande gebouwen en/of woningen (KI + M) x (P – 2), waarbij de heffing nooit negatief mag zijn;" geschrapt.

Artikel 7.2.13

In artikel 42 van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 7 mei 2004, worden §2, 4° en 6°, en §3 opgeheven.

HOOFDSTUK 4

Wijziging van de Vlaamse Wooncode

Artikel 7.2.14

In titel IV, hoofdstuk II, van de Vlaamse Wooncode, wordt vóór artikel 22 een nieuwe titel ingevoegd, die luidt als volgt:

"Afdeling 1. Algemene bepalingen".

Artikel 7.2.15

In artikel 22 van de Vlaamse Wooncode, vervangen bij decreet van 24 maart 2006, worden volgende wijzigingen aangebracht:

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

"Bij de planning van de investeringen wordt tevens rekening gehouden met:

1° de resultaten van de nulmeting, vermeld in artikel 4.1.1 van het decreet van […] betreffende het grond- en pandenbeleid, en de beginselen van artikelen 4.1.4 tot 4.1.6, van voormeld decreet;

2° de bepalingen van afdeling 2.";

2° aan §2, tweede lid, tweede zin, wordt volgende zinsnede toegevoegd:

", waarbij het door de gemeenten vastgestelde bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, van het decreet van […] betreffende het grond- en pandenbeleid, in rekening gebracht wordt";

3° in §2, vierde lid, 1°, worden de woorden "58.035.353 euro" vervangen door de woorden "420.065.000 euro";

4° in §2, vierde lid, 2°, worden de woorden "58.035.353 euro" vervangen door de woorden "171.323.000 euro";

5° in §2, vierde lid, 3°:

a) worden tussen de woorden "grond- en pandenbeleid" en de woorden "en de aanleg van" de woorden "(overeenstemmend met een investeringsvolume van ten minste 15.000.000 euro op jaarbasis)" gevoegd;

b) worden na de woorden "vermeld in 1° en 2°" de woorden "(overeenstemmend met een investeringsvolume van ten minste 36.516.000 euro op jaarbasis)" toegevoegd.

Artikel 7.2.16

Aan titel IV, hoofdstuk II, van de Vlaamse Wooncode, wordt een afdeling 2 toegevoegd, bestaande uit artikel 22/1, die luidt als volgt:

"AFDELING 2

Gewestelijke objectieven voor sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels. Bijzondere inhaalbeweging 2009-2020. Monitoring

Artikel 22/1

§1. In de periode 2009-2020 breidt de Vlaamse overheid het bestaande sociaal woonaanbod, zoals dat blijkt uit de nulmeting, vermeld in artikel 4.1.1 van het decreet van […] betreffende het grond- en pandenbeleid, uit met 65.000 eenheden. De uitbreiding betreft 43.000 sociale huurwoningen, 21.000 sociale koopwoningen en 1000 sociale kavels.

De Vlaamse Regering is ertoe gemachtigd om de cijfers voor de sociale koopsector, vermeld in het eerste

lid, op te trekken, indien uit een wetenschappelijke studie, op te leveren in 2011, blijkt dat deze cijfers ten opzichte van de reële behoefte onderraamd zijn en/of dat de onderlinge verhouding tussen sociale koopwoningen en sociale kavels niet adequaat is ten opzichte van de sociale woonbehoefte.

De uitbreiding, vermeld in het eerste lid, wordt verwezenlijkt:

1° op initiatief van:

a) de initiatiefnemers, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, alsook in artikel 4.1.15 van het decreet van […] betreffende het grond- en pandenbeleid, met dien verstande dat zij instaan voor:

1) de verwezenlijking van ten minste 17.000 sociale koopwoningen;

2) de verwezenlijking van ten minste 1000 sociale kavels;

b) private actoren, voor zover voldaan wordt aan alle voorwaarden die worden bepaald in artikelen 4.1.20 tot 4.1.23 van het decreet van […] betreffende het grond- en pandenbeleid;

2° op grond van:

a) de reguliere investeringen voor sociale huisvesting, in de zin van artikel 22;

b) een op grond van specifieke begrotingskredieten georganiseerde inhaalbeweging, bijzondere inhaalbeweging 2009-2020 genoemd.

Ongeacht de reële toename, in de periode 2009-2020, van de door de sociale verhuurkantoren in de huisvesting van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden ingeschakelde privéhuurwoningen, worden in die periode ten hoogste 6000 eenheden meegeteld voor het behalen van het gewestelijk objectief voor sociale huurwoningen, vermeld in het eerste lid.

§2. Met het oog op de bewaking van de verwezenlijking van de gewestelijke objectieven, vermeld in §1, voert de Vlaamse Regering in 2012 een voortgangstoets uit over de implementatie van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet van […] betreffende het grond- en pandenbeleid. Indien de Vlaamse Regering vaststelt dat een gemeente kennelijk onvoldoende inspanningen levert om het bindend sociaal objectief tijdig te bereiken, sluit zij een overeenkomst met sociale woonorganisaties die bereid worden gevonden om het vereiste sociaal woonaanbod op het grondgebied van de gemeente te verwezenlijken.

De Vlaamse Regering bepaalt de methodologie en de criteria aan de hand waarvan de voortgangstoets, vermeld in het eerste lid, wordt uitgevoerd. Zij legt een nadere omschrijving vast van het begrip "kennelijk onvoldoende inspanningen om het bindend sociaal objectief te bereiken", met dien verstande dat daaronder ten minste moet worden verstaan: het niet of onregelmatig aanwenden van de instrumentaria, vermeld in boek 4 van het decreet van […] betreffende het grond- en pandenbeleid.

De Vlaamse Regering waakt over de medewerking van de gemeenten aan de implementatie van de overeenkomsten met sociale woonorganisaties, vermeld in het eerste lid. Onverminderd gevallen van overmacht kan zij daartoe elk financieel mechanisme aanwenden dat in rechte is voorgeschreven ter sanctionering van de niet-uitvoering van gemeentelijke verplichtingen.".

Artikel 7.2.17

Aan artikel 33, §1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, vervangen bij decreet van 24 maart 2006, wordt een punt 8° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"8° periodiek oproepen lanceren tot private actoren om projectvoorstellen in te dienen met betrekking tot de verwezenlijking van sociale huurwoningen overeenkomstig de voor de sociale huisvestingsmaatschappijen geldende prijs- en

kwaliteitsnormen, rekening houdend met volgende modaliteiten:

a) de VMSW wordt door middel van lastgeving gemandateerd door de sociale huisvestingsmaatschappijen van de betrokken gebieden;

b) de kandidaten die voldoen, worden uitgenodigd om een voorontwerp, met een prijs voor de grond en een prijs voor de opbouw in te dienen;

c) de voorontwerpen en de prijzen worden door een jury naar haalbaarheid getoetst;

d) de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij gaat voor de verdere realisatie in onderhandeling met de inschrijver of de inschrijvers, voor de oppuntstelling van het uitvoeringsdossier;

e) na de goedkeuring, door de VMSW, van de definitieve offertebedragen en op voorwaarde dat de vereiste stedenbouwkundige vergunning door de inschrijver werd verkregen, verwerft de sociale huisvestingsmaatschappij het terrein waarna zij de aannemingsopdracht gunt aan de inschrijver.".

Artikel 7.2.18

Aan artikel 41 van de Vlaamse Wooncode, opgeheven en opnieuw ingevoegd bij decreet van 24 maart 2006, waarvan de huidige tekst §1 wordt, wordt een §2 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§2. De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen, benevens hun taken van openbare dienst, ten belope van ten hoogste 20 procent van hun jaarlijkse investeringsvolume een bescheiden woonaanbod in de zin van artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het decreet van […] betreffende het grond- en pandenbeleid, verwerven, verwezenlijken en vervreemden. Dat bescheiden woonaanbod wordt verhuurd of vervreemd aan woonbehoeftigen die geen andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben. De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen voor deze autonome taken met betrekking tot een bescheiden woonaanbod geen subsidies of tegemoetkomingen in de zin van titel VI ontvangen of aanwenden. Zij hanteren gescheiden boekhoudingen voor hun openbaredienstaken en hun autonome taken. De middelen die voortkomen uit hun autonome taken worden wederaangewend voor deze taken of voor de openbaredienstaken.".

Artikel 7.2.19

Artikel 42, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, opnieuw ingevoegd bij decreet van 24 maart 2006 wordt vervangen door wat volgt:

"De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen eveneens hun onroerende goederen uit de hand verkopen aan derden, en hun rechten op grondreserves onder bezwarende titel afstaan aan derden, telkens om woonprojecten te verwezenlijken middels publiek-private samenwerking of om woonprojecten te verwezenlijken waarbij een menging wordt gerealiseerd van enerzijds sociale koopwoningen, sociale huurwoningen of sociale kavels, en anderzijds woningen van de privésector.".

Artikel 7.2.20

In artikel 60, §2, van de Vlaamse Wooncode worden tussen de woorden "Onverminderd de uitzonderingen die in dit hoofdstuk" en de woorden ""zijn bepaald" de woorden "en in artikel 4.1.15 van het decreet van […] betreffende het grond- en pandenbeleid" gevoegd.

Artikel 7.2.21

In artikel 85, §1, tweede lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode, worden tussen de woorden "die is opgenomen" en "op een van de lijsten van de inventaris" de woorden "in het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet van […] betreffende het grond- en pandenbeleid, of" gevoegd.

Artikel 7.2.22

In artikel 90, §1, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode, worden de woorden "op de lijst van leegstaande

gebouwen en/of woningen, bedoeld in artikel 28, §1, van het decreet op de heffing ter bestrijding van de leegstand en verkrotting" vervangen door de woorden "in het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet van […] betreffende het grond- en pandenbeleid".

HOOFDSTUK 5

Wijziging van het decreet Ruimtelijke Ordening

Artikel 7.2.23

Artikel 5 van het decreet Ruimtelijke Ordening wordt opgeheven.

Artikel 7.2.24

In artikel 19 van het decreet Ruimtelijke Ordening, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000, 21 november 2003 en 10 maart 2006, worden volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan §2, vierde lid, wordt volgende zin toegevoegd:

"Van het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt afgeweken indien zulks genoodzaakt wordt door maatregelen die vereist zijn voor de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet van […] betreffende het grond- en pandenbeleid.";

2° aan §3, eerste lid, wordt volgende zin toegevoegd:

"Onverminderd voormelde uitzonderingsgronden wordt tevens van het richtinggevend gedeelte van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan afgeweken indien zulks genoodzaakt wordt door maatregelen die vereist zijn voor de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet van […] betreffende het grond- en pandenbeleid.".

Artikel 7.2.25

In het opschrift van hoofdstuk IV, van titel II, van het decreet Ruimtelijke Ordening wordt het woord "grondbeleidsplan" vervangen door de woorden "register van onbebouwde percelen".

Artikel 7.2.26

Artikel 61 van het decreet Ruimtelijke Ordening, gewijzigd bij decreet van 10 maart 2006, wordt opgeheven.

Artikel 7.2.27

In artikel 62 van het decreet Ruimtelijke Ordening, gewijzigd bij decreet van 10 maart 2006, worden volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan het eerste lid worden volgende zinnen toegevoegd:

"Bij de opbouw van het register wordt artikel 2.2.5 van het decreet van […] betreffende het grond- en pandenbeleid in acht genomen. De opmaak en de actualisering van het register kunnen worden opgedragen aan een dienstverlenende vereniging in de zin van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking.";

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

"De Vlaamse Regering kan de specifieke wijze bepalen waarop artikel 261 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, respectievelijk artikel 75 van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking, geoperationaliseerd wordt indien het gemeentebestuur of de dienstverlenende vereniging, vermeld in het eerste lid, zich niet gedraagt naar de bij of krachtens dit artikel voorgeschreven regelen.".

Artikel 7.2.28

In artikel 143 van het decreet Ruimtelijke Ordening, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000 en 10 maart 2006, worden volgende wijzigingen aangebracht:

1° §1, 1°, wordt opgeheven;

2° in §1, 2°, worden de woorden "wonen en" geschrapt;

3° §2, eerste lid, 1°, 4°, 5° en 6°, worden opgeheven;

4° in §2, tweede lid, worden de woorden "het eerste lid, 1°, 2° en 6° verleende ontheffingen" vervangen door de woorden "het eerste lid, 2°, verleende ontheffingen";

5° §3, eerste lid, wordt opgeheven.

Artikel 7.2.29

In titel IV van het decreet Ruimtelijke Ordening wordt een hoofdstuk VI, bestaande uit artikelen 145/5 tot 145/7, toegevoegd, dat luidt als volgt:

"HOOFDSTUK VI

Woonuitbreidingsgebieden.
Ontwikkelingsmogelijkheden

Artikel 145/5

Dit hoofdstuk is van toepassing op de gebieden die ressorteren onder de gebiedsbestemming "woonuitbreidingsgebied", vermeld in artikel 5.1.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen.

Artikel 145/6

Een gemeente kan een woonuitbreidingsgebied eerst omzetten naar woongebied door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg, voor zover een toelichtingsnota bij dat bestemmingsplan een beleidsvisie op het gemeentelijk woonbeleid insluit of naar een bestaande beleidsvisie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan verwijst. Een beleidsvisie bestaat ten minste uit een prioriteitenbepaling en een fasering met betrekking tot het ontwikkelen van de bijkomende ruimte voor woningbouw vanuit een globale visie op het wonen in de gemeente.

Het eerste lid vindt toepassing ten aanzien van planningsprocessen waarbij de voorlopige vaststelling of de voorlopige aanneming geschiedt vanaf 1 januari 2009.

Artikel 145/7

§1. In woonuitbreidingsgebieden wordt de aanvraag van een sociale woonorganisatie voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning ingewilligd indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

1° de gronden zijn niet gelegen in een overstromingsgebied, als vermeld in artikel 2, §1, 16°, a), 10);

2° de gronden palen aan woongebied, al dan niet met landelijk karakter;

3° de gronden worden niet belast door een bouwverbod ingevolge het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen;

4° het aangevraagde vormt geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale habitat- of vogelbeschermingszone, of komt ondanks het sociaal karakter van de geplande activiteit niet in aanmerking voor een afwijking, vermeld in artikel 36ter, §5, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;

5° de inrichtingsaspecten van het bouw- of verkavelingsproject zijn in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijk ordening.

De bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kunnen nimmer worden ingeroepen om de afgifte van de vergunningen, vermeld in het eerste lid, af te wijzen.

§2. Buiten de gevallen, vermeld in §1, en onverminderd de gevallen, toegelaten bij artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, kan een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning in woonuitbreidingsgebied eerst worden afgeleverd, indien de aanvrager

beschikt over een principieel akkoord van de deputatie.

In een principieel akkoord bevestigt de deputatie dat de vooropgestelde ontwikkeling ingepast kan worden in het lokaal woonbeleid, zoals vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en desgevallend in andere openbare beleidsdocumenten. De deputatie wint daaromtrent het voorafgaand advies van de gemeenteraad in. Indien de gemeenteraad geen advies aflevert binnen een termijn van negentig dagen, ingaande de dag na deze van de betekening van de adviesvraag, kan aan deze adviesverplichting worden voorbijgegaan.

Een principieel akkoord verplicht de gemeente ertoe om binnen het jaar een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg op te maken.

De Vlaamse Regering kan nadere materiële en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van deze paragraaf.

§3. De bepalingen van §1 en §2 vinden toepassing ten aanzien van bouwprojecten of verkavelingen waarvoor de vergunningsaanvragen vanaf 1 januari 2009 betekend worden bij het college van burgemeester en schepenen, of, bij toepassing van de bijzondere procedure, vermeld in artikel 133/30, §1, 2°, de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.”.

HOOFDSTUK 6

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

Artikel 7.2.30

Aan het decreet van 22 maart 2002 houdende de ondersteuning van stadsvernieuwingsprojecten, waarvan de huidige tekst van artikel 1 “Hoofdstuk 1. Algemene bepaling” zal worden, en de huidige tekst van artikelen 2 tot 8 “Hoofdstuk 2. Subsidiëring”, zal worden, wordt een hoofdstuk 3 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“HOOFDSTUK 3

Voorkooprecht

Artikel 9

§1. Gemeenteraden van de steden, vermeld in artikel 3, kunnen zones afbakenen waar een recht van voorkoop geldt op de gronden die dienstig kunnen zijn voor de verwezenlijking van een stadsvernieuwingsproject dat beantwoordt aan de criteria, vermeld in artikel 5, 1° tot 4°. De gemeenteraad bepaalt welk bestuur of welke van de gemeente afhangende rechtspersoon begunstigd is met het voorkooprecht. Indien meerdere instanties begunstigd worden, bepaalt de gemeenteraad een rangorde.

§2. De afbakening van een zone waar een recht van voorkoop geldt, gebeurt na een openbaar onderzoek.

Het openbaar onderzoek wordt aangekondigd door aanplakking aan het gemeentehuis en door bekendmaking in drie lokale dag- of weekbladen, met vermelding van de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek, dat dertig dagen duurt. De eigenaars van de onroerende goederen, gelegen binnen de perimeter van een af te bakenen zone waar een recht van voorkoop geldt, worden bij aangetekend schrijven verwittigd van de organisatie van het openbaar onderzoek.

Bezwaren en opmerkingen worden uiterlijk de laatste dag van het openbaar onderzoek aan het college van burgemeester en schepenen of een daartoe aangewezen persoon toegezonden per aangetekende brief of afgegeven tegen ontvangstbewijs.

§3. Het recht van voorkoop, vermeld in §1, geldt slechts voor:

1° openbare verkopen waarvan de eerste of enige zitdag gehouden wordt twee maand of meer na de inwerkingtreding van het afbakeningsbesluit van de gemeenteraad;

2° verkopen uit de hand waarvan de akte wordt verleden vier maand of meer na de inwerkingtreding van het afbakeningsbesluit van de gemeenteraad.

§4. Het recht van voorkoop, vermeld in §1, vervalt indien het niet wordt uitgeoefend binnen een termijn van zes jaar, te rekenen vanaf de datum waarop definitief over de afbakening van de zone is beslist.

§5. De bepalingen van artikelen 64 tot 68 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening zijn van overeenkomstige toepassing op het recht van voorkoop, vermeld in §1.

§6. De bepalingen van titel IV, hoofdstukken I, II en VI, van het decreet van 16 juni 2006 betreffende de oprichting van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen zijn van toepassing op het recht van voorkoop, vermeld in §1.".

HOOFDSTUK 7

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

Artikel 7.2.31

Aan artikel 5 van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen worden §§4 tot 7 toegevoegd, die luiden als volgt:

"§4. De Vlaamse Grondenbank kan, op verzoek en in naam en voor rekening van de administratieve overheden in het Vlaamse Gewest, de aan deze overheden toebehorende bevoegdheden inzake onroerende en domaniale verrichtingen uitvoeren.

De Vlaamse Grondenbank dient daarbij tegenover derden niet te doen blijken van een bijzondere lastgeving.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van deze paragraaf.

§5. De Vlaamse Grondenbank kan, op verzoek en in naam en voor rekening van de administratieve overheden in het Vlaamse Gewest, aan de personen die onteigend worden, gelijkwaardige gronden aanbieden. Het bedrag van de ingevolge artikel 16 van de Grondwet verschuldigde geldelijke schadeloosstelling wordt in voorkomend geval vereffend of verminderd door de voorgestelde grondenruil. Dergelijke grondenruil kan nimmer worden opgelegd aan de onteigende, onverminderd de wetgeving op de ruilverkaveling van landeigendommen.

§6. De Vlaamse Grondenbank kan aan personen die een compensatie voor kapitaalschade, vermeld in boek 6 van het decreet van […] betreffende het grond- en pandenbeleid aanvragen, het aanbod doen om de schadelijdende percelen te ruilen voor gelijkwaardige gronden.

§7. De Vlaamse Grondenbank kan, op verzoek en in naam en voor rekening van de betrokken gewestelijke administratie, de conform artikel 126, §2, eerste, tweede en derde lid, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening aangekochte goederen aanhouden, beheren en zakelijke rechten daarop overdragen, en de ruiloperaties, vermeld in artikel 126, §2, vierde lid, van voormeld decreet, doorvoeren.".

HOOFDSTUK 8

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

Artikel 7.2.32

§1. In de bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen wordt de eerste gebiedsspecifieke typebepaling voor de "Categorie van gebiedsaanduiding 1: Wonen" evenals de bijhorende toelichting vervangen door twee gebiedsspecifieke typebepalingen, die luiden als volgt:

"Gebiedsspecifieke typebepaling

In dit gebied kan een vergunning voor: 1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten; 2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden; 3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden; 4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan; pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een sociaal woonaanbod verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan: a) hetzij ten minste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen; b) hetzij ten minste twintig en ten hoogste vijfentwintig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen. Opmerking. Er kan een objectief worden vastgesteld dat lager ligt dan de minimale objectieven, vermeld in de eerste alinea, a) respectievelijk b), indien dat gemotiveerd wordt vanuit het bestaande en geplande sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het nieuwe woongebied. Dergelijke afwijking heeft nooit voor gevolg dat een objectief wordt vastgesteld dat lager ligt dan de helft van de minimale objectieven, vermeld in de eerste alinea, a) respectievelijk b).	Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage" sociaal wonen" te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd. Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB). Om die reden moeten de gehanteerde begrippen gelezen worden in de zin die het DGPB daaraan geeft. Meer bepaald moet worden verstaan onder: 1° sociaal woonaanbod: het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden: a) zij zijn volledig onderhevig aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode; b) zij worden bestemd tot hoofdverblijfplaats, respectievelijk tot oprichting van een woning die tot hoofdverblijfplaats zal worden bestemd; 2° Vlaamse besturen: a) de Vlaamse ministeries, agentschappen en openbare instellingen; b) de Vlaamse provincies, gemeenten en districten; c) de Vlaamse gemeentelijke en provinciale extern verzelfstandigde agentschappen; d) de Vlaamse verenigingen van provincies en gemeenten, vermeld in de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales, en de samenwerkingsvormen, vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking; e) de Vlaamse openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de verenigingen, vermeld in hoofdstuk 12 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn;

	f) de polders, vermeld in de wet van 3 juni 1957 betreffende de polders, en de wateringen, vermeld in de wet van 5 juni 1956 betreffende de wateringen; g) de Vlaamse kerkfabrieken en de instellingen die belast zijn met het beheer van de temporaliën van de erkende erediensten; 3° Vlaamse semipublieke rechtspersonen: rechtspersonen die niet behoren tot de Vlaamse besturen, doch met één of meer Vlaamse besturen een bijzondere band vertonen, doordat zij voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden: a) hun werkzaamheden worden in hoofdzaak gefinancierd of gesubsidieerd door één of meer Vlaamse besturen; b) hun werking is rechtstreeks of onrechtstreeks onderworpen aan enig toezicht in hoofde van een Vlaams bestuur middels één van de hiernavolgende regimes: 1) een administratief toezicht; 2) een toezicht op de aanwending van de werkingsmiddelen; 3) de aanwijzing, door een Vlaams bestuur, van ten minste de helft van de leden van de directie, van de raad van bestuur, of van de raad van toezicht. Ingevolge het DGPB kan de gebiedsspecifieke typebepaling worden opgelegd via alle gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die een bestemmingswijziging naar woongebied doorvoeren, voor zover het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen. Informatief kan worden gesteld dat de gebiedsspecifieke typebepaling ook in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen kan worden opgenomen, voor zover er sprake is van een omzetting van woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied, of van een zone die geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan en sorteert onder de categorie van gebiedsaanduiding “landbouw”, “bos”, “overig groen” of “reservaat en natuur”, of geordend wordt door een plan van aanleg en aangewezen is als landelijk gebied overeenkomstig het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen. Ook hier geldt de voorwaarde dat het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen.

	Voor alle planniveaus geldt de verplichting om de gebiedsspecifieke typebepaling op te nemen in gemeenten waar het bindend sociaal objectief nog niet is verwezenlijkt. Het bindend sociaal objectief is de gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt. (Artikel 4.1.2 DGPB). De gebiedsspecifieke typebepaling doet geen afbreuk aan strengere normen die bij of krachtens het DGPB of de Vlaamse Wooncode worden opgelegd aan Vlaamse besturen, Vlaamse semipublieke rechtspersonen en sociale woonorganisaties. De openbare besturen, vermeld in artikel 4.1.16, §3, 1° en 2°, van het DGPB kunnen steeds hogere normen nastreven dan deze die bij of krachtens de gebiedsspecifieke typebepaling worden opgelegd, ook indien zij daar niet toe zijn verplicht. Nota bene. Artikel 4.1.8 – 4.1.11 van het DGPB regelen de wijze waarop verkavelings- en bouwprojecten buiten de gevallen als vermeld in deze gebiedsspecifieke typebepaling kunnen of moeten worden onderworpen aan lasten met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.

Gebiedsspecifieke typebepaling

In dit gebied kan een vergunning voor: 1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten; 2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden; 3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden; 4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan; pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt van x procent.	Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage “bescheiden wonen” te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd. Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.2.4 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB). Om die reden moeten de gehanteerde begrippen gelezen worden in de zin die het DGPB daaraan geeft. Onder bescheiden woonaanbod moet worden begrepen: het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m², woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³, respectievelijk overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³. Het ruimtelijk uitvoeringsplan kan deze maximale oppervlakte- en volumenormen verder beperken. Ingevolge het DGPB kan de gebiedsspecifieke typebepaling worden opgelegd door middel van elk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het DGPB bepaalt dat een welomschreven percentage (zie de “opmerking” in de linkerkolom) moet worden

Opmerking. Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die een woongebied creëren met een oppervlakte van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen, bepalen steeds een percentage bescheiden wonen dat gelijk is aan veertig procent. Dat procentueel objectief kan ten hoogste worden verminderd tot tien procent, in zoverre dat wordt gemotiveerd vanuit het bestaande en geplande bescheiden en sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het geordende woongebied. Het procentueel objectief kan enkel verder worden verlaagd tot nul procent vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief verwezenlijkt is. Het bindend sociaal objectief is de gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt. (Artikel 4.1.2 DGPB). De bekendmaking van het gemeentelijk bericht geschiedt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.	opgelegd via gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die een bestemmingswijziging naar woongebied doorvoeren, voor zover het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen. Informatief kan worden gesteld dat dezelfde verplichting (met dezelfde modaliteiten) geldt in hoofde van provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, voor zover er sprake is van een omzetting van woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied, of van een zone die geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan en sorteert onder de categorie van gebiedsaanduiding “landbouw”, “bos”, “overig groen” of “reservaat en natuur”, of geordend wordt door een plan van aanleg en aangewezen is als landelijk gebied overeenkomstig het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen. Ook voor de provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen geldt de voorwaarde dat het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen. De openbare besturen, vermeld in artikel 4.2.5, §2, 1° en 2°, van het DGPB kunnen steeds hogere normen nastreven dan deze die middels ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg worden opgelegd, ook indien zij daar niet toe zijn verplicht. Nota bene. Artikelen 4.2.1 – 4.2.3 van het DGPB regelen de wijze waarop verkavelings- en bouwprojecten buiten de gevallen als vermeld in deze gebiedsspecifieke typebepaling kunnen of moeten worden onderworpen aan lasten met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.

”.

De Vlaamse Regering is ertoe gemachtigd om de gebiedsspecifieke typebepalingen, vermeld in het eerste lid, aan te passen, in zoverre zulks genoodzaakt of toegelaten wordt door de bepalingen van boek 4, met inbegrip van alle latere wijzigingen van dat boek.

TITEL 3

Overgangsmaatregelen

HOOFDSTUK 1

Opmaak grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen

Artikel 7.3.1

§1. In het jaar 2009:

1° wordt een voorlopig grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen vastgesteld, met een tijdshorizon tot en met 31 december 2011;

2° worden een eerste visieontwikkeling op het grond- en pandenbeleid en een eerste omschrijving van grond- en pandenbeleidsinstrumenten geïntegreerd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bij de eerste gedeeltelijke herziening van dat structuurplan.

In de periode 2009-2011 kunnen provincies en gemeenten eveneens aspecten van hun grond- en pandenbeleid opnemen in hun ruimtelijk structuurplan, in zoverre dat in die periode gedeeltelijk wordt herzien.

§2. In het jaar 2012 wordt een definitief grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen vastgesteld, waarvan de tijdshorizon overeenstemt met deze van de alge-

hele herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen in datzelfde jaar.

HOOFDSTUK 2

Opbouw leegstandsregister

Artikel 7.3.2

De gegevens als opgenomen in de lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen, vermeld in artikel 28, §1, eerste lid, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, worden overgedragen naar en opgenomen in het leegstandsregister. Voor wat betreft de gegevens die op basis van deze overdracht opgenomen worden in het leegstandsregister, is de procedure, vermeld in artikel 2.2.7 niet van toepassing. De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen aangaande de wijze van gegevensoverdracht.

Zolang deze overdracht en opname niet zijn gerealiseerd, wordt de lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen, voor de toepassing van dit decreet en van de Vlaamse Wooncode, beschouwd als leegstandsregister.

HOOFDSTUK 3

Activeringsprojecten voor een doelgroepengericht woonbeleid

Artikel 7.3.3

§1. Tot en met het begrotingsjaar 2016 worden krachtens artikel 3.1.2, §2, tweede lid, ten minste oproepen gelanceerd voor activeringsprojecten die in hoofdzaak zijn gericht op:

1° enerzijds de renovatie van onroerende goederen die ten hoogste vier opeenvolgende jaren zijn opgenomen in één of meer van volgende registers, inventarissen of lijsten, gelijktijdig of consecutief:

a) het leegstandsregister;

b) de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, §1, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

c) de lijsten van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen, vermeld in artikel 28, §1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;

2° anderzijds de terbeschikkingstelling van de gerenoveerde onroerende goederen voor de creatie van een sociaal of bescheiden woonaanbod.

§2. In de aanvragen op basis van de oproepen, vermeld in §1, moet worden aangetoond dat de projectorganisatoren niet aan de oorzaak liggen van de opname van de onroerende goederen in het leegstandsregister, de inventaris, vermeld in §1, 1°, b), of de lijsten, vermeld in §1, 1°, c).

Daartoe wordt ten minste een verklaring op eer opgenomen, waarin wordt gesteld dat geen van de projectorganisatoren langer dan een door de Vlaamse Regering te bepalen maximumtermijn eigenaar is van de betrokken onroerende goederen.

Voor de toepassing van deze bepaling worden volgende natuurlijke of rechtspersonen niet als nieuwe eigenaar beschouwd:

1° een vennootschap waarover de vroegere eigenaar de controle, vermeld in artikel 5 van het Wetboek van Vennootschappen, uitoefent;

2° bloed- en aanverwanten van de vroegere eigenaar tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht door erfopvolging of testament.

HOOFDSTUK 4

Invoering activeringsheffing

Artikel 7.3.4

De gemeentelijke belastingreglementen die op de dag vóór de inwerkingtreding van dit decreet uitvoering gaven aan het op dat ogenblik geldende artikel 143 van het decreet Ruimtelijke Ordening, blijven onder-

worpen aan dat decreetartikel, en dit voor de vooropgestelde duur van het reglement.

HOOFDSTUK 5

Invoering gemeentelijke leegstandsheffing

Artikel 7.3.5

De gewestelijke of gemeentelijke heffingen op leegstaande gebouwen of woningen waarvoor het kohier uiterlijk op 31 december 2009 uitvoerbaar is verklaard, worden afgehandeld overeenkomstig de decretale of reglementaire bepalingen overeenkomstig dewelke deze heffingen zijn vastgesteld.

Hetzelfde geldt ten aanzien van de gemeentelijke opcentiemen die op de gewestelijke heffing, vermeld in het eerste lid, worden geheven.

HOOFDSTUK 6

Nulmeting en bindend sociaal objectief

Artikel 7.3.6

In afwijking van artikel 4.1.1, tweede lid wordt de eerste nulmeting op het vlak van het bestaande sociaal woonaanbod, toegevoegd als bijlage bij dit decreet, bekrachtigd. De resultaten van deze nulmeting gelden voor de periode vanaf 2009 tot en met 31 december 2020.

Artikel 7.3.7

In afwijking van artikel 4.1.2, §1, gelden de eerste bindende sociale objectieven voor de periode vanaf de inwerkingtreding van dit decreet tot en met 31 december 2020, met dien verstande dat zij desgevallend worden bijgesteld in functie van de toepassing van artikel 4.1.4, §1, derde lid, artikel 4.1.5, §1, tweede lid, of artikel 4.1.6, §1, tweede lid, van dit decreet, en/of van artikel 22/1, §1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode.

Artikel 7.3.8

In 2012 omvatten de bij het Vlaams Parlement in te dienen beleidsbrieven over het beleidsdomein "ruimtelijke ordening, woonbeleid en onroerend erfgoed" een voortgangsrapportering over de aard en de intensiteit van de lopende en geplande gemeentelijke processen die het bindend sociaal objectief bewerkstelligen.

HOOFDSTUK 7

Normen sociaal en bescheiden woonaanbod

Artikel 7.3.9

De eerste gemeentelijke berekening van de gezamenlijke oppervlakte van de onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen en Vlaamse semipublieke rechtspersonen gebeurt in afwijking van artikel 4.1.7, eerste lid, in de maand volgend op de kalendermaand waarin dit decreet in werking treedt. De resultaten gelden tot en met 31 december 2020.

Artikel 7.3.10

Artikelen 4.1.12 en 4.1.13 gelden ten aanzien van alle ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg die voorlopig worden vastgesteld of aangenomen vanaf de inwerkingtreding van dit decreet.

Artikel 7.3.11

De bij dit decreet bepaalde verplichtingen om sociale lasten en lasten inzake de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod te verbinden aan specifieke stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen, gelden ten aanzien van alle betrokken vergunningsaanvragen die vanaf de inwerkingtreding van dit decreet in eerste administratieve aanleg worden ingediend. De datum van indiening is de datum waarop de aanvraag regelmatig bij het vergunningverlenende bestuursorgaan wordt betekend. De herindiening van een eerder niet ontvankelijk en /of niet volledig verklaard dossier wordt beschouwd als een nieuwe aanvraag.

Ten aanzien van aanvragen voor verkavelingswijzigingen die vanaf de inwerkingtreding van dit decreet in eerste administratieve aanleg worden ingediend, geldt het eerste lid enkel indien de verkavelingswijziging leidt tot een uitbreiding van het project, wat betreft het aantal loten en/of de grondoppervlakte, die voor gevolg heeft dat het nog niet bebouwde,

verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4.1.8, eerste lid, voldoet. De omvang van de sociale last wordt berekend op basis van dat nog niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte.

Artikel 7.3.12

Gemeentelijke reglementen en verordeningen die op de dag vóór de inwerkingtreding van dit decreet reeds normen omvatten aangaande de creatie van een sociaal of een bescheiden woonaanbod, kunnen ongewijzigd en desgevallend in afwijking van artikel 4.1.8 en 4.2.1 worden aangehouden, uiterlijk tot 30 juni 2013.

HOOFDSTUK 8

Invoering compensaties voor kapitaalschade

Artikel 7.3.13

De compensaties voor kapitaalschade, vermeld in boek 6, kunnen worden toegekend naar aanleiding van ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg die vanaf 1 januari 2008 definitief zijn vastgesteld of aangenomen.

De kapitaalschadecommissies, vermeld in artikel 6.1.1, stellen bij prioriteit een kapitaalschaderapport op omtrent de in 2008 definitief vastgestelde of aangenomen ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg.

Voor wat betreft kapitaalschade uit in 2008 definitief vastgestelde of aangenomen ruimtelijke uitvoeringsplannen of plannen van aanleg neemt de krachtens artikel 6.2.12 vastgestelde aanvraagtermijn slechts een aanvang vanaf de inwerkingtreding van dit decreet.

HOOFDSTUK 9

Ondersteuning van de implementatie van dit decreet

Artikel 7.3.14

De Vlaamse Regering bepaalt binnen de beschikbare begrotingskredieten de wijze waarop de gemeenten door middel van de toekenning van financiële, personele of materiële middelen ondersteund worden bij de implementatie van dit decreet.

TITEL 4

Opdracht tot codificatie

Artikel 7.4.1

De Vlaamse Regering brengt de bepalingen van dit decreet en volgende wetten en decreten, in zoverre zij betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid, onder in een Vlaamse codex grond- en pandenbeleid:

1° de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet;

2° de wet van 12 juli 1976 houdende bijzondere maatregelen inzake ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet bij de uitvoering van grote infrastructuurwerken;

3° de wet van 10 januari 1978 houdende bijzondere maatregelen inzake ruilverkaveling van landeigendommen in der minne;

4° de wet van 27 april 1978 inzake ruil van ongebouwde landeigendommen en bossen;

5° het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

6° afdeling 2 van hoofdstuk VIII van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;

7° het decreet van 21 december 1998 houdende de oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij;

8° het decreet van 27 juni 2003 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2003;

9° het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen.

De Vlaamse Regering neemt daarbij de wijzigingen in acht die in bedoelde wetten en decreten uitdrukkelijk of stilzwijgend zijn of worden aangebracht tot aan het tijdstip van de codificatie.

In functie van de opdracht tot codificatie kan de Vlaamse Regering:

1° de volgorde en de nummering van de te codificeren bepalingen veranderen en in het algemeen de teksten naar de vorm wijzigen;

2° de verwijzingen die voorkomen in de te codificeren bepalingen, met de nieuwe nummering overeenbrengen;

3° zonder afbreuk te doen aan de beginselen die in de te codificeren bepalingen vervat zijn, de redactie ervan wijzigen teneinde eenheid in de terminologie te brengen, de bepalingen onderling te doen overeenstemmen en ze in overeenstemming te brengen met de actuele stand van de regelgeving;

4° in de bepalingen die niet in de codificatie zijn opgenomen, de verwijzingen naar de gecodificeerde bepalingen aanpassen.

TITEL 5

Inwerkingtredingsbepaling

Artikel 7.5.1

Dit decreet treedt in werking op 1 maart 2009, met uitzondering van:

1° artikelen 2.2.6 tot 2.2.9, artikelen 3.2.17 tot 3.2.29 en artikelen 7.2.3 tot 7.2.13, die in werking treden op 1 januari 2010;

2° artikel 2.2.5 en artikel 2.2.10, die in werking treden op een door de Vlaamse Regering bepaalde datum.

Indien de reglementaire normen die gelden in hoofde van sociale huisvestingsmaatschappijen op 1 maart 2009 nog niet in werking zijn getreden, zullen artikel 4.1.15, artikel 4.1.17, 1°, artikelen 4.1.20 tot 4.1.24, en artikel 7.2.20 eerst gevolg hebben vanaf de inwerkingtreding van het besluit dat voormelde reglementaire normen vaststelt.

Brussel, 5 december 2008.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Kris PEETERS

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening,

Dirk VAN MECHELEN

Bijlage. Nulmeting 2009-'20

gemeente	sociale koopwoningen 31/12/2007	Soc Kavels 31/12/2007	sociale huurwoningen (SHM) 31/12/2007	sociale huurwoningen (SVK) 31/12/2007	nulmeting absolute cijfers	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel sociaal woonaanbod
AALST	47	1	1 322	0	1 370	35 082	3.77%	0.14%	3.91%
AALTER	27	0	163	9	199	7 474	2.30%	0.36%	2.66%
AARSCHOT	17	0	342	13	372	12 344	2.88%	0.14%	3.01%
AARTSELAAR	0	0	3	0	3	5 738	0.05%	0.00%	0.05%
AFFLIGEM	0	0	76	2	78	4 855	1.61%	0.00%	1.61%
ALKEN	46	0	92	4	142	4 329	2.22%	1.06%	3.28%
ALVERINGEM	20	0	50	4	74	1 930	2.80%	1.04%	3.83%
ANTWERPEN	144	0	22 465	271	22 880	224 470	10.13%	0.06%	10.19%
ANZEGEM	60	0	162	1	223	5 492	2.97%	1.09%	4.06%
ARDOOIE	0	0	160	1	161	3 629	4.44%	0.00%	4.44%
ARENDONK	0	0	204	0	204	4 868	4.19%	0.00%	4.19%
AS	0	0	142	1	143	2 997	4.77%	0.00%	4.77%
ASSE	8	1	365	12	386	12 398	3.04%	0.07%	3.11%
ASSENEDE	17	17	113	7	154	5 639	2.13%	0.60%	2.73%
AVELGEM	23	0	319	12	354	3 970	8.34%	0.58%	8.92%
BAARLE-HERTOG	0	0	99	0	99	992	9.98%	0.00%	9.98%
BALEN	26	1	91	8	126	8 347	1.19%	0.32%	1.51%
BEERNEM	53	0	122	1	176	5 717	2.15%	0.93%	3.08%
BEERSE	54	0	319	2	375	6 365	5.04%	0.85%	5.89%
BEERSEL	17	0	347	4	368	9 207	3.81%	0.18%	4.00%
BEGIJNENDIJK	27	0	0	0	27	3 811	0.00%	0.71%	0.71%
BEKKEVOORT	0	0	18	4	22	2 312	0.95%	0.00%	0.95%
BERINGEN	173	0	1 129	15	1 317	15 852	7.22%	1.09%	8.31%
BERLAAR	0	0	84	11	95	4 296	2.21%	0.00%	2.21%
BERLARE	10	0	318	19	347	5 945	5.67%	0.17%	5.84%
BERTEM	0	0	172	0	172	3 612	4.76%	0.00%	4.76%

gemeente	sociale koopwoningen 31/12/2007	Soc Kavels 31/12/2007	sociale huurwoningen (SHM) 31/12/2007	sociale huurwoningen (SVK) 31/12/2007	nulmeting absolute cijfers	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel sociaal woonaanbod
BEVER	0	2	5	4	11	821	1.10%	0.24%	1.34%
BEVEREN	150	0	1 210	12	1 372	18 697	6.54%	0.80%	7.34%
BIERBEEK	0	0	5	0	5	3 490	0.14%	0.00%	0.14%
BILZEN	43	5	546	0	594	11 865	4.60%	0.40%	5.01%
BLANKENBERGE	0	21	518	1	540	9 267	5.60%	0.23%	5.83%
BOCHOLT	135	8	144	9	296	4 826	3.17%	2.96%	6.13%
BOECHOUT	23	0	78	0	101	4 689	1.66%	0.49%	2.15%
BONHEIDEN	10	0	78	5	93	5 642	1.47%	0.18%	1.65%
BOOM	7	0	851	0	858	7 150	11.90%	0.10%	12.00%
BOORTMEERBEEK	0	1	10	0	11	4 582	0.22%	0.02%	0.24%
BORGLOON	22	0	87	7	116	4 164	2.26%	0.53%	2.79%
BORNEM	171	0	679	2	852	8 250	8.25%	2.07%	10.33%
BORSBEEK	0	0	20	0	20	4 533	0.44%	0.00%	0.44%
BOUTERSEM	14	1	18	0	33	2 879	0.63%	0.52%	1.15%
BRAKEL	38	0	97	0	135	5 690	1.70%	0.67%	2.37%
BRASSCHAAT	101	0	246	36	383	15 359	1.84%	0.66%	2.49%
BRECHT	0	0	253	5	258	10 412	2.48%	0.00%	2.48%
BREDENE	88	0	307	44	439	6 590	5.33%	1.34%	6.66%
BREE	63	2	240	0	305	5 898	4.07%	1.10%	5.17%
BRUGGE	94	11	3 230	218	3 553	51 767	6.66%	0.20%	6.86%
BUGGENHOUT	12	0	107	21	140	5 705	2.24%	0.21%	2.45%
DAMME	41	1	104	0	146	4 217	2.47%	1.00%	3.46%
DE HAAN	0	7	135	0	142	5 770	2.34%	0.12%	2.46%
DE PANNE	0	0	196	30	226	4 974	4.54%	0.00%	4.54%
DE PINTE	0	0	0	2	2	3 988	0.05%	0.00%	0.05%
DEERLIJK	41	0	193	11	245	4 545	4.49%	0.90%	5.39%
DEINZE	53	0	203	0	256	11 918	1.70%	0.44%	2.15%
DENDERLEEUW	106	0	327	0	433	7 513	4.35%	1.41%	5.76%
DENDERMONDE	143	10	1 749	32	1 934	18 736	9.51%	0.82%	10.32%
DENTERGEM	0	0	149	2	151	3 129	4.83%	0.00%	4.83%

gemeente	sociale koopwoningen 31/12/2007	Soc Kavels 31/12/2007	sociale huurwoningen (SHM) 31/12/2007	sociale huurwoningen (SVK) 31/12/2007	nulmeting absolute cijfers	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel sociaal woonaanbod
DESSEL	46	0	118	0	164	3 567	3.31%	1.29%	4.60%
DESTELBERGEN	105	0	51	30	186	7 135	1.14%	1.47%	2.61%
DIEPENBEEK	124	0	171	0	295	7 141	2.39%	1.74%	4.13%
DIEST	29	0	614	16	659	9 745	6.46%	0.30%	6.76%
DIKSMUIDE	80	0	266	35	381	6 487	4.64%	1.23%	5.87%
DILBEEK	140	0	631	22	793	16 145	4.04%	0.87%	4.91%
DILSEN-STOKKEM	84	0	678	4	766	7 415	9.20%	1.13%	10.33%
DROGENBOS	0	0	110	0	110	2 053	5.36%	0.00%	5.36%
DUFFEL	0	1	677	10	688	6 627	10.37%	0.02%	10.38%
EDEGEM	0	0	312	0	312	9 145	3.41%	0.00%	3.41%
EEKLO	29	28	692	43	792	8 937	8.22%	0.64%	8.86%
ERPE-MERE	62	0	210	0	272	7 900	2.66%	0.78%	3.44%
ESSEN	37	0	154	43	234	6 721	2.93%	0.55%	3.48%
EVERGEM	73	0	342	2	417	13 010	2.64%	0.56%	3.21%
GALMAARDEN	3	0	58	1	62	3 257	1.81%	0.09%	1.90%
GAVERE	27	0	70	24	121	4 839	1.94%	0.56%	2.50%
GEEL	35	0	667	34	736	14 820	4.73%	0.24%	4.97%
GEETBETS	0	0	0	7	7	2 352	0.30%	0.00%	0.30%
GENK	105	0	3 233	9	3 347	24 080	13.46%	0.44%	13.90%
GENT	211	0	12 422	232	12 865	113 847	11.11%	0.19%	11.30%
GERAARDSBERGEN	21	0	311	0	332	13 326	2.33%	0.16%	2.49%
GINGELOM	80	0	88	11	179	3 160	3.13%	2.53%	5.66%
GISTEL	127	14	221	8	370	4 596	4.98%	3.07%	8.05%
GLABBEEK	0	0	0	3	3	2 004	0.15%	0.00%	0.15%
GOOIK	0	0	49	1	50	3 426	1.46%	0.00%	1.46%
GRIMBERGEN	16	0	398	15	429	14 702	2.81%	0.11%	2.92%
GROBBENDONK	33	0	69	6	108	4 260	1.76%	0.77%	2.54%
HAACHT	0	0	191	0	191	5 417	3.53%	0.00%	3.53%
HAALTERT	24	0	110	0	134	7 308	1.51%	0.33%	1.83%
HALEN	7	0	121	0	128	3 578	3.38%	0.20%	3.58%

gemeente	sociale koopwoningen 31/12/2007	Soc Kavels 31/12/2007	sociale huurwoningen (SHM) 31/12/2007	sociale huurwoningen (SVK) 31/12/2007	nulmeting absolute cijfers	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel sociaal woonaanbod
HALLE	0	1	964	63	1 028	15 008	6.84%	0.01%	6.85%
HAM	73	12	201	1	287	3 963	5.10%	2.14%	7.24%
HAMME	9	15	1 122	21	1 167	9 572	11.94%	0.25%	12.19%
HAMONT-ACHEL	9	0	223	11	243	5 462	4.28%	0.16%	4.45%
HARELBEKE	28	0	602	25	655	11 008	5.70%	0.25%	5.95%
HASSELT	122	0	1 393	5	1 520	31 711	4.41%	0.38%	4.79%
HECHTEL-EKSEL	33	0	129	15	177	4 519	3.19%	0.73%	3.92%
HEERS	10	0	26	8	44	2 783	1.22%	0.36%	1.58%
HEIST-OP-DEN-BERG	79	0	1 127	21	1 227	16 221	7.08%	0.49%	7.56%
HEMIKSEM	0	0	182	0	182	4 197	4.34%	0.00%	4.34%
HERENT	12	0	344	6	362	7 567	4.63%	0.16%	4.78%
HERENTALS	211	0	812	0	1 023	11 237	7.23%	1.88%	9.10%
HERENTHOUT	47	0	301	2	350	3 517	8.62%	1.34%	9.95%
HERK-DE-STAD	62	0	118	0	180	4 748	2.49%	1.31%	3.79%
HERNE	0	0	0	3	3	2 515	0.12%	0.00%	0.12%
HERSELT	73	0	212	0	285	5 751	3.69%	1.27%	4.96%
HERSTAPPE	0	0	0	0	0	34	0.00%	0.00%	0.00%
HERZELE	0	0	93	37	130	6 906	1.88%	0.00%	1.88%
HEUSDEN-ZOLDER	151	0	798	28	977	11 543	7.16%	1.31%	8.46%
HEUVELLAND	19	22	125	2	168	3 236	3.92%	1.27%	5.19%
HOEGAARDEN	48	0	0	0	48	2 524	0.00%	1.90%	1.90%
HOEILAART	3	0	170	2	175	4 160	4.13%	0.07%	4.21%
HOESELT	0	0	173	0	173	3 708	4.67%	0.00%	4.67%
HOLSBEEK	0	0	13	1	14	3 564	0.39%	0.00%	0.39%
HOOGLEDE	24	0	79	10	113	3 783	2.35%	0.63%	2.99%
HOOGSTRATEN	34	0	248	0	282	7 461	3.32%	0.46%	3.78%
HOREBEKE	0	0	0	0	0	749	0.00%	0.00%	0.00%
HOUTHALEN-HELCHTEREN	210	0	846	18	1 074	10 839	7.97%	1.94%	9.91%
HOUTHULST	6	12	91	7	116	3 653	2.68%	0.49%	3.18%

gemeente	sociale koopwoningen 31/12/2007	Soc Kavels 31/12/2007	sociale huurwoningen (SHM) 31/12/2007	sociale huurwoningen (SVK) 31/12/2007	nulmeting absolute cijfers	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel sociaal woonaanbod
HOVE	0	0	66	0	66	3 135	2.11%	0.00%	2.11%
HULDENBERG	0	0	66	0	66	3 566	1.85%	0.00%	1.85%
HULSHOUT	12	0	243	0	255	3 951	6.15%	0.30%	6.45%
ICHTEGEM	65	1	176	40	282	5 490	3.93%	1.20%	5.14%
IEPER	37	26	1 080	49	1 192	14 511	7.78%	0.43%	8.21%
INGELMUNSTER	0	0	95	1	96	4 283	2.24%	0.00%	2.24%
IZEGEM	18	0	321	54	393	11 290	3.32%	0.16%	3.48%
JABBEKE	50	1	61	1	113	5 249	1.18%	0.97%	2.15%
KALMTHOUT	89	0	29	0	118	6 775	0.43%	1.31%	1.74%
KAMPENHOUT	32	0	21	0	53	4 293	0.49%	0.75%	1.23%
KAPELLEN	0	0	35	0	35	10 629	0.33%	0.00%	0.33%
KAPELLE-OP-DEN-BOS	9	1	197	0	207	3 616	5.45%	0.28%	5.72%
KAPRIJKE	8	13	43	3	67	2 464	1.87%	0.85%	2.72%
KASTERLEE	0	0	310	0	310	6 948	4.46%	0.00%	4.46%
KEERBERGEN	0	4	48	10	62	4 864	1.19%	0.08%	1.27%
KINROOI	4	2	302	0	308	4 520	6.68%	0.13%	6.81%
KLUISBERGEN	0	0	79	2	81	2 556	3.17%	0.00%	3.17%
KNESSELARE	0	0	140	5	145	3 330	4.35%	0.00%	4.35%
KNOKKE-HEIST	30	0	267	31	328	16 474	1.81%	0.18%	1.99%
KOEKELARE	39	0	53	9	101	3 428	1.81%	1.14%	2.95%
KOKSIJDE	34	0	338	28	400	10 360	3.53%	0.33%	3.86%
KONTICH	0	0	160	0	160	7 978	2.01%	0.00%	2.01%
KORTEMARK	0	0	138	14	152	4 785	3.18%	0.00%	3.18%
KORTENAKEN	0	0	0	15	15	3 036	0.49%	0.00%	0.49%
KORTENBERG	18	0	210	0	228	7 639	2.75%	0.24%	2.98%
KORTESSEM	50	0	214	0	264	3 159	6.77%	1.58%	8.36%
KORTRIJK	208	0	2 359	317	2 884	32 057	8.35%	0.65%	9.00%
KRAAINEM	3	0	126	0	129	5 092	2.47%	0.06%	2.53%
KRUIBEKE	14	0	510	5	529	6 278	8.20%	0.22%	8.43%
KRUISHOUTEM	48	0	0	0	48	3 098	0.00%	1.55%	1.55%

gemeente	sociale koopwoningen 31/12/2007	Soc Kavels 31/12/2007	sociale huurwoningen (SHM) 31/12/2007	sociale huurwoningen (SVK) 31/12/2007	nulmeting absolute cijfers	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel sociaal woonaanbod
KUURNE	0	0	444	0	444	5 188	8.56%	0.00%	8.56%
LAAKDAL	15	0	428	4	447	6 142	7.03%	0.24%	7.28%
LAARNE	14	0	122	10	146	4 860	2.72%	0.29%	3.00%
LANAKEN	89	0	259	10	358	10 247	2.63%	0.87%	3.49%
LANDEN	13	1	457	0	471	6 309	7.24%	0.22%	7.47%
LANGEMARK-POELKAPELLE	13	0	133	4	150	3 041	4.51%	0.43%	4.93%
LEBBEKE	53	0	138	0	191	7 379	1.87%	0.72%	2.59%
LEDE	0	0	195	0	195	7 279	2.68%	0.00%	2.68%
LEDEGEM	0	0	146	6	152	3 687	4.12%	0.00%	4.12%
LENDELEDE	12	0	81	0	93	2 192	3.70%	0.55%	4.24%
LENNIK	51	0	0	7	58	3 444	0.20%	1.48%	1.68%
LEOPOLDSBURG	137	2	280	18	437	6 083	4.90%	2.29%	7.18%
LEUVEN	98	0	3 385	79	3 562	45 350	7.64%	0.22%	7.85%
LICHTERVELDE	8	12	116	3	139	3 377	3.52%	0.59%	4.12%
LIEDEKERKE	48	1	2	1	52	4 977	0.06%	0.98%	1.04%
LIER	0	0	821	25	846	14 554	5.81%	0.00%	5.81%
LIERDE	0	0	94	0	94	2 561	3.67%	0.00%	3.67%
LILLE	0	1	171	1	173	6 102	2.82%	0.02%	2.84%
LINKEBEEK	0	0	0	0	0	1 923	0.00%	0.00%	0.00%
LINT	39	0	182	0	221	3 017	6.03%	1.29%	7.33%
LINTER	0	0	9	0	9	2 791	0.32%	0.00%	0.32%
LOCHRISTI	41	22	298	0	361	7 898	3.77%	0.80%	4.57%
LOKEREN	173	0	1 490	0	1 663	15 355	9.70%	1.13%	10.83%
LOMMEL	91	0	496	19	606	12 738	4.04%	0.71%	4.76%
LONDERZEEL	12	0	137	9	158	7 148	2.04%	0.17%	2.21%
LO-RENINGE	4	3	57	1	65	1 226	4.73%	0.57%	5.30%
LOVENDEGEM	0	0	78	0	78	3 796	2.05%	0.00%	2.05%
LUBBEEK	58	0	9	4	71	5 223	0.25%	1.11%	1.36%
LUMMEN	131	0	182	19	332	5 488	3.66%	2.39%	6.05%

gemeente	sociale koopwoningen 31/12/2007	Soc Kavels 31/12/2007	sociale huurwoningen (SHM) 31/12/2007	sociale huurwoningen (SVK) 31/12/2007	nulmeting absolute cijfers	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel sociaal woonaanbod
MAARKEDAL	0	0	53	0	53	2 366	2.24%	0.00%	2.24%
MAASEIK	208	0	801	21	1 030	9 658	8.51%	2.15%	10.66%
MAASMECHELEN	100	0	1 425	67	1 592	14 082	10.60%	0.71%	11.31%
MACHELEN	0	0	259	0	259	5 295	4.89%	0.00%	4.89%
MALDEGEM	87	14	153	18	272	9 216	1.86%	1.10%	2.95%
MALLE	0	0	136	2	138	5 422	2.55%	0.00%	2.55%
MECHELEN	75	0	3 220	16	3 311	34 163	9.47%	0.22%	9.69%
MEERHOUT	76	0	88	5	169	3 880	2.40%	1.96%	4.36%
MEEUWEN-GRUITRODE	0	0	100	12	112	4 699	2.38%	0.00%	2.38%
MEISE	101	3	239	2	345	7 158	3.37%	1.45%	4.82%
MELLE	16	0	144	9	169	4 334	3.53%	0.37%	3.90%
MENEN	95	24	1 431	47	1 597	13 744	10.75%	0.87%	11.62%
MERCHTEM	0	3	106	0	109	6 212	1.71%	0.05%	1.75%
MERELBEKE	18	18	162	0	198	9 078	1.78%	0.40%	2.18%
MERKSPLAS	22	24	136	4	186	3 017	4.64%	1.52%	6.17%
MESEN	0	5	57	2	64	418	14.11%	1.20%	15.31%
MEULEBEKE	26	0	108	7	141	4 387	2.62%	0.59%	3.21%
MIDDELKERKE	67	0	136	25	228	8 885	1.81%	0.75%	2.57%
MOERBEKE	0	0	180	0	180	2 402	7.49%	0.00%	7.49%
MOL	11	0	586	17	614	13 824	4.36%	0.08%	4.44%
MOORSLEDE	0	0	171	1	172	4 321	3.98%	0.00%	3.98%
MORTSEL	0	0	242	2	244	10 675	2.29%	0.00%	2.29%
NAZARETH	8	0	54	9	71	4 265	1.48%	0.19%	1.66%
NEERPELT	84	0	237	10	331	6 392	3.86%	1.31%	5.18%
NEVELE	47	0	126	0	173	4 478	2.81%	1.05%	3.86%
NIEL	0	0	222	0	222	3 867	5.74%	0.00%	5.74%
NIEUWERKERKEN	32	0	37	0	69	2 649	1.40%	1.21%	2.60%
NIEUWPOORT	72	23	403	51	549	5 316	8.54%	1.79%	10.33%
NIJLEN	38	0	145	6	189	8 506	1.78%	0.45%	2.22%
NINOVE	42	0	754	21	817	15 238	5.09%	0.28%	5.36%

gemeente	sociale koopwoningen 31/12/2007	Soc Kavels 31/12/2007	sociale huurwoningen (SHM) 31/12/2007	sociale huurwoningen (SVK) 31/12/2007	nulmeting absolute cijfers	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel sociaal woonaanbod
OLEN	6	4	372	0	382	4 597	8.09%	0.22%	8.31%
OOSTENDE	120	0	2 775	97	2 992	35 108	8.18%	0.34%	8.52%
OOSTERZELE	47	1	76	2	126	5 076	1.54%	0.95%	2.48%
OOSTKAMP	89	4	392	5	490	8 823	4.50%	1.05%	5.55%
OOSTROZEBEKE	0	1	97	7	105	2 947	3.53%	0.03%	3.56%
OPGLABBEEK	68	0	2	7	77	3 646	0.25%	1.87%	2.11%
OPWIJK	0	0	43	17	60	5 055	1.19%	0.00%	1.19%
OUDENAARDE	8	18	477	9	512	12 223	3.98%	0.21%	4.19%
OUDENBURG	44	0	22	9	75	3 598	0.86%	1.22%	2.08%
OUD-HEVERLEE	0	0	25	2	27	4 100	0.66%	0.00%	0.66%
OUD-TURNHOUT	38	0	62	1	101	4 869	1.29%	0.78%	2.07%
OVERIJSE	75	0	110	9	194	9 456	1.26%	0.79%	2.05%
OVERPELT	0	3	140	20	163	5 414	2.96%	0.06%	3.01%
PEER	125	11	181	12	329	6 063	3.18%	2.24%	5.43%
PEPINGEN	10	0	0	0	10	1 564	0.00%	0.64%	0.64%
PITTEM	0	12	141	3	156	2 522	5.71%	0.48%	6.19%
POPERINGE	51	3	385	12	451	7 873	5.04%	0.69%	5.73%
PUTTE	24	0	160	20	204	6 533	2.76%	0.37%	3.12%
PUURS	196	0	471	21	688	6 551	7.51%	2.99%	10.50%
RANST	0	0	0	3	3	7 009	0.04%	0.00%	0.04%
RAVELS	53	14	245	0	312	5 489	4.46%	1.22%	5.68%
RETIE	29	0	103	0	132	4 133	2.49%	0.70%	3.19%
RIEMST	55	12	29	0	96	6 377	0.45%	1.05%	1.51%
RIJKEVORSEL	0	8	199	5	212	4 221	4.83%	0.19%	5.02%
ROESELARE	114	0	1 306	35	1 455	23 950	5.60%	0.48%	6.08%
RONSE	48	0	599	31	678	10 267	6.14%	0.47%	6.60%
ROOSDAAL	0	0	112	10	122	4 203	2.90%	0.00%	2.90%
ROTSELAAR	7	1	74	0	82	6 001	1.23%	0.13%	1.37%
RUISELEDE	23	0	43	0	66	1 990	2.16%	1.16%	3.32%
RUMST	77	0	268	0	345	5 832	4.60%	1.32%	5.92%

gemeente	sociale koopwoningen 31/12/2007	Soc Kavels 31/12/2007	sociale huurwoningen (SHM) 31/12/2007	sociale huurwoningen (SVK) 31/12/2007	nulmeting absolute cijfers	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel sociaal woonaanbod
SCHELLE	0	0	437	0	437	3 236	13.50%	0.00%	13.50%
SCHERPENHEUVEL-ZICHEM	0	0	26	14	40	9 500	0.42%	0.00%	0.42%
SCHILDE	0	0	2	0	2	7 602	0.03%	0.00%	0.03%
SCHOTEN	0	0	211	3	214	13 780	1.55%	0.00%	1.55%
SINT-AMANDS	49	0	284	10	343	3 022	9.73%	1.62%	11.35%
SINT-GENESIUS-RODE	0	0	86	1	87	6 808	1.28%	0.00%	1.28%
SINT-GILLIS-WAAS	10	2	336	8	356	7 143	4.82%	0.17%	4.98%
SINT-KATELIJNE-WAVER	74	0	217	6	297	7 687	2.90%	0.96%	3.86%
SINT-LAUREINS	0	0	10	6	16	2 725	0.59%	0.00%	0.59%
SINT-LIEVENS-HOUTEM	16	0	8	2	26	3 879	0.26%	0.41%	0.67%
SINT-MARTENS-LATEM	0	1	32	0	33	3 359	0.95%	0.03%	0.98%
SINT-NIKLAAS	182	21	1 611	89	1 903	29 812	5.70%	0.68%	6.38%
SINT-PIETERS-LEEUW	10	1	875	13	899	12 506	7.10%	0.09%	7.19%
SINT-TRUIDEN	171	0	1 168	36	1 375	16 548	7.28%	1.03%	8.31%
SPIERE-HELKIJN	16	0	143	3	162	823	17.74%	1.94%	19.68%
STABROEK	24	0	147	6	177	7 245	2.11%	0.33%	2.44%
STADEN	44	0	126	5	175	4 263	3.07%	1.03%	4.11%
STEENOKKERZEEL	0	0	127	2	129	4 374	2.95%	0.00%	2.95%
STEKENE	95	0	239	0	334	6 842	3.49%	1.39%	4.88%
TEMSE	9	0	1 189	0	1 198	11 044	10.77%	0.08%	10.85%
TERNAT	56	0	274	8	338	5 887	4.79%	0.95%	5.74%
TERVUREN	53	0	370	1	424	8 191	4.53%	0.65%	5.18%
TESSENDERLO	118	0	359	16	493	6 992	5.36%	1.69%	7.05%
TIELT	115	0	516	44	675	8 059	6.95%	1.43%	8.38%
TIELT-WINGE	0	0	44	27	71	4 060	1.75%	0.00%	1.75%
TIENEN	54	0	439	46	539	14 587	3.32%	0.37%	3.70%
TONGEREN	252	9	786	4	1 051	12 525	6.31%	2.08%	8.39%
TORHOUT	23	0	175	0	198	8 154	2.15%	0.28%	2.43%
TREMELO	75	0	110	40	225	5 550	2.70%	1.35%	4.05%

gemeente	sociale koopwoningen 31/12/2007	Soc Kavels 31/12/2007	sociale huurwoningen (SHM) 31/12/2007	sociale huurwoningen (SVK) 31/12/2007	nulmeting absolute cijfers	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel sociaal woonaanbod
TURNHOUT	113	0	1 243	62	1 418	17 984	7.26%	0.63%	7.88%
VEURNE	61	0	494	13	568	4 708	10.77%	1.30%	12.06%
VILVOORDE	0	0	1 681	23	1 704	15 663	10.88%	0.00%	10.88%
VLETEREN	0	0	70	3	73	1 384	5.27%	0.00%	5.27%
VOEREN	0	0	14	0	14	1 650	0.85%	0.00%	0.85%
VORSELAAR	7	0	115	0	122	2 966	3.88%	0.24%	4.11%
VOSSELAAR	4	0	85	1	90	3 920	2.19%	0.10%	2.30%
WAARSCHOOT	0	0	242	2	244	3 200	7.63%	0.00%	7.63%
WAASMUNSTER	22	0	245	0	267	4 096	5.98%	0.54%	6.52%
WACHTEBEKE	58	0	347	0	405	2 765	12.55%	2.10%	14.65%
WAREGEM	72	35	1 071	32	1 210	14 562	7.57%	0.73%	8.31%
WELLEN	40	0	54	0	94	2 862	1.89%	1.40%	3.28%
WEMMEL	2	0	20	0	22	6 244	0.32%	0.03%	0.35%
WERVIK	110	1	821	8	940	7 295	11.36%	1.52%	12.89%
WESTERLO	217	0	475	0	692	9 442	5.03%	2.30%	7.33%
WETTEREN	18	0	583	38	639	10 172	6.10%	0.18%	6.28%
WEVELGEM	9	14	689	27	739	12 362	5.79%	0.19%	5.98%
WEZEMBEEK-OPPEM	0	0	453	0	453	5 155	8.79%	0.00%	8.79%
WICHELEN	27	0	85	12	124	4 611	2.10%	0.59%	2.69%
WIELSBEKE	0	0	288	3	291	3 504	8.30%	0.00%	8.30%
WIJNEGEM	41	0	9	0	50	3 643	0.25%	1.13%	1.37%
WILLEBROEK	0	0	1 547	4	1 551	9 840	15.76%	0.00%	15.76%
WINGENE	15	0	97	4	116	5 278	1.91%	0.28%	2.20%
WOMMELGEM	0	0	7	0	7	4 854	0.14%	0.00%	0.14%
WORTEGEM-PETEGEM	0	0	17	0	17	2 342	0.73%	0.00%	0.73%
WUUSTWEZEL	53	0	412	10	475	7 140	5.91%	0.74%	6.65%
ZANDHOVEN	44	0	3	2	49	4 649	0.11%	0.95%	1.05%
ZAVENTEM	0	0	460	0	460	12 388	3.71%	0.00%	3.71%
ZEDELGEM	51	29	490	7	577	8 653	5.74%	0.92%	6.67%
ZELE	42	0	489	0	531	7 954	6.15%	0.53%	6.68%

gemeente	sociale koopwoningen 31/12/2007	Soc Kavels 31/12/2007	sociale huurwoningen (SHM) 31/12/2007	sociale huurwoningen (SVK) 31/12/2007	nulmeting absolute cijfers	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel sociaal woonaanbod
ZELZATE	83	0	796	0	879	5 376	14.81%	1.54%	16.35%
ZEMST	38	9	222	8	277	8 463	2.72%	0.56%	3.27%
ZINGEM	0	0	62	0	62	2 792	2.22%	0.00%	2.22%
ZOERSEL	0	0	35	20	55	7 895	0.70%	0.00%	0.70%
ZOMERGEM	0	0	169	4	173	3 233	5.35%	0.00%	5.35%
ZONHOVEN	95	0	119	0	214	7 817	1.52%	1.22%	2.74%
ZONNEBEKE	0	0	216	2	218	4 670	4.67%	0.00%	4.67%
ZOTTEGEM	0	1	228	5	234	10 528	2.21%	0.01%	2.22%
ZOUTLEEUW	0	0	30	0	30	3 278	0.92%	0.00%	0.92%
ZUIENKERKE	0	6	49	0	55	1 091	4.49%	0.55%	5.04%
ZULTE	44	4	184	0	232	5 832	3.16%	0.82%	3.98%
ZUTENDAAL	0	0	67	7	74	2 701	2.74%	0.00%	2.74%
ZWALM	9	5	86	0	100	3 084	2.79%	0.45%	3.24%
ZWEVEGEM	35	35	956	2	1 028	9 580	10.00%	0.73%	10.73%
ZWIJNDRECHT	0	1	581	0	582	7 803	7.45%	0.01%	7.46%
totalen Vlaanderen	12 041	664	139 358	3 868	155 931	2 576 974	5.56%	0.49%	6.05%

Gezien om gevoegd te worden bij het decreet van […] betreffende het grond- en pandenbeleid.