

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



Zitting 2008-2009

12 februari 2009

ONTWERP VAN DECREET

betreffende het grond- en pandenbeleid

AMENDEMENTEN

Zie:

2012 (2008-2009)

– Nr. 1: Ontwerp van decreet + Erratum

AMENDEMENT Nr. 1

**voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en
Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens,
Lode Ceyskens, Patrick Lachaert en Bart Martens**

Artikel 2.2.6

In §1, tweede lid, op de tweede en derde regel, de woorden “dienstverlenende vereniging” vervangen door de woorden “intergemeentelijk samenwerkingsverband”.

VERANTWOORDING

Voorliggend amendement heeft betrekking op de mogelijkheid om de opmaak van de leegstandsregisters intergemeentelijk te organiseren. Het ontwerp van decreet stipuleert dat dergelijke intergemeentelijke samenwerking enkel kan gebeuren in de schoot van een dienstverlenende vereniging. Op de hoorzittingen omtrent het ontwerp van decreet werd vanuit de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) terecht gevraagd om de vormen van intergemeentelijke samenwerking niet decretaal te clausuleren, en om ‘maatwerk’ toe te laten. Om die reden laat het amendement toe dat de organisatie van leegstaandsregisters opgedragen kan worden aan ‘een’ interge-

¹ Dat decreet voorziet in volgende samenwerkingsvormen:

1. interlokale vereniging: samenwerkingsvorm zonder rechtspersoonlijkheid en zonder beheersoverdracht. Een overeenkomst tussen de partners, die tegelijkertijd de statuten omvat, vormt de basis. De interlokale vereniging dient vooral voor de realisatie van in omvang beperkte projecten;
2. projectvereniging: samenwerkingsvorm met rechtspersoonlijkheid met een sterk vereenvoudigde structuur. Ook hier is er geen beheersoverdracht; de statuten bepalen de werking en worden goedgekeurd door de partners. De projectvereniging is opnieuw bedoeld voor kleinschalige projecten, maar kan wel optreden als afzonderlijke rechtspersoon, met alle implicaties er aan verbonden (bijvoorbeeld de mogelijkheid eigen personeel te hebben);
3. dienstverlenende vereniging: samenwerkingsvorm met rechtspersoonlijkheid, zonder beheersoverdracht en met door alle partners goedgekeurde statuten. De dienstverlenende vereniging wil voornamelijk activiteiten ontwikkelen voor de aangesloten gemeenten, op domeinen waarvoor deze geen overdracht van hun beheersbevoegdheid kunnen of willen toestaan;
4. opdrachthoudende vereniging: samenwerkingsvorm met rechtspersoonlijkheid en met een beheersoverdracht die statutair vastgelegd is. Daardoor doen de gemeenten afstand van het recht om zelfstandig de opdrachten uit te voeren waarvan de realisatie op grond van hun eigen beslissing toevertrouwd is aan het samenwerkingsverband.

meentelijk samenwerkingsverband; elke samenwerkingsvorm in de zin van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking¹ komt dus in aanmerking.

AMENDEMENT Nr. 2

**voorgesteld door de dames Michèle Hostekint,
Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens,
Lode Ceyskens, Patrick Lachaert en Bart Martens**

Artikel 2.2.7

Een §5 toevoegen, die luidt als volgt:

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

VERANTWOORDING

In gemeenten die vandaag reeds beschikken over een autonome leegstandsheffing, wordt het contentieux inzake die leegstandsheffing vaak reeds professioneel afgehandeld door de gemeentelijke dienst Huisvesting. Die praktijk moet ook in de toekomst kunnen worden gecontinueerd. Om die reden wordt in een sluitende delegatiemachtiging voorzien.

AMENDEMENT Nr. 3

**voorgesteld door de dames Michèle Hostekint,
Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens,
Lode Ceyskens, Patrick Lachaert en Bart Martens**

Artikel 2.2.9

A. In de inleidende bepaling, op de eerste en tweede regel, de woorden “het tijdsplan voor de operationalisering van het leegstandsregister. Zij bepaalt tevens” schrappen.

B. In 8°, op de zesde regel, de woorden “de dienstverlenende vereniging” vervangen door de woorden “het intergemeentelijk samenwerkingsverband”.

VERANTWOORDING

- A. De ‘leegstandsheffing-nieuwe-stijl’ treedt in werking op 1 januari 2010. Het is aldus overbodig om inzake de leegstandsregisters nog een tijdspad te bepalen.
- B. Dit is een technisch gevolg van een ander amendement, dat de mogelijkheid om leegstandsregisters intergemeentelijk te organiseren verruimt; samenwerking wordt niet enkel toegelaten op het niveau van dienstverlenende verenigingen; elke samenwerkingsvorm in de zin van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking komt dus in aanmerking.

AMENDEMENT Nr. 4

voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Lode Ceyskens, Patrick Lachaert en Bart Martens

Artikel 3.1.4

In §1, 1°, op de eerste en tweede regel, de woorden “vóór de aanvang van de renovatiewerken” vervangen door de woorden “op het ogenblik van het sluiten van de renovatieovereenkomst sinds”.

VERANTWOORDING

Het ontwerp van decreet omvat een belastingvermindering voor renovatieovereenkomsten met betrekking tot goederen die (ten hoogste vier jaar) ingeschreven staan op een register van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en/of gebouwen.

Het amendement verduidelijkt twee zaken:

- het criterium ‘ingeschreven staan op een register’ impliceert dat het goed op het ogenblik van het sluiten van de renovatieovereenkomst nog ingeschreven moet zijn; onroerende goederen die in het verleden ingeschreven waren op een register, maar nu niet meer leegstaan of verwaarloosd, ongeschikt of onbewoonbaar zijn, kunnen uiteraard niet meer worden meegenomen bij de beoordeling van het voldaan zijn aan de voorwaarden voor de belastingvermindering; de toevoeging van het woordje ‘sinds’ expliciteert dit;
- het criterium ‘ten hoogste vier jaar ingeschreven staan’ moet worden beoordeeld op het ogenblik van het sluiten van de renovatieovereenkomst. Die sluitingsdatum is een vaststaand en controleerbaar gegeven, nu artikel 3.1.7, §1, van het ontwerp van decreet bepaalt dat de akte aan het

controleorgaan moet worden betekend binnen een termijn van 45 dagen, ingaand de dag na deze van de sluiting van de renovatieovereenkomst.

AMENDEMENT Nr. 5

voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Lode Ceyskens, Patrick Lachaert en Bart Martens

Artikel 3.1.4

- A. Aan §3 een derde lid toevoegen, dat luidt als volgt:**

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

- B. In §4, eerste lid, op de eerste en tweede regel, de woorden “neergelegd in een akte,” schrappen.**

- C. In §4, tweede lid, in de inleidende bepaling, op de eerste regel, de woorden “akte vermeldt uitdrukkelijk dat zij betrekking heeft op een renovatieovereenkomst en” vervangen door het woord “renovatieovereenkomst”.**

- D. In §4, tweede lid, 6°, de woorden “de interesten” vervangen door de woorden “de eventuele interesten”.**

VERANTWOORDING

Het ontwerp van decreet omvat een belastingvermindering voor renovatieovereenkomsten met betrekking tot goederen die (ten hoogste vier jaar) ingeschreven staan op een register van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en/of gebouwen.

Tijdens de hoorzittingen omtrent het ontwerp van decreet hebben vertegenwoordigers van het notariaat gevraagd of het niet mogelijk is om de voorziene formaliteiten in te perken en de procedure ietwat te vereenvoudigen.

De opmerkingen van het notariaat komen inzonderheid neer op het volgende:

- 1) het feit dat het ontwerp van decreet zowel verwijst naar ‘de renovatieovereenkomst’ als naar ‘de akte’ wekt verwarring.

Dit euvel wordt rechtgezet in amendement nr. 5, B en C, en in amendement nr. 7, A en B;

- 2) het is onduidelijk of al dan niet verplicht interesten moeten worden bedongen.

Amendement nr. 5 verduidelijkt dat interesten niet noodzakelijk zijn. (Als zij toch worden bedongen, gelden de regelingen van artikel 3.1.4, §3, eerste en tweede lid, van het ontwerp van decreet.);

- 3) het is onduidelijk hoelang de kredietgever voorafgaand aan het sluiten van de renovatieovereenkomst geen zakelijk gerechtigde van het goed mag zijn geweest.

Amendement nr. 6, A, schrijft ter zake een uitdrukkelijke termijn van vijf jaar voor;

- 4) het bedrag van de belastingvermindering (max. 625 euro) is eerder gering, nu op de eventuele interesten roerende voorheffing van 15 percent verschuldigd is.

In dat licht wordt de beperking dat de belastingvermindering slechts voor (maximum) acht jaar geldt, geschrapt. De belastingvermindering kan worden toegekend voor de duur van de aanwending van het goed als hoofdverblijfplaats van ten minste één van de kredietnemers (uiteeraard geldt de vermindering slechts in zoverre nog een leenbedrag uitstaat, cf. artikel 3.1.8, §2, eerste lid). Eén en ander maakt het voorwerp uit van amendement nr. 8;

- 5) bij overlijden van de kredietgever kan het voordeel volgens het ontwerp van decreet overgaan op “de rechtverkrijgende die de renovatieovereenkomst in haar geheel overneemt en voldoet aan de voorwaarden”. Quid indien meerdere rechtverkrijgenden de overeenkomst erven doch bij de vereffening alles wordt toebedeeld aan één persoon?

In dat licht verduidelijkt amendement nr. 6, A, dat ook de persoon aan wie de overeenkomst aldus wordt toebedeeld, het voordeel van de belastingvermindering overneemt.

AMENDEMENT Nr. 6

voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Lode Ceyssens, Patrick Lachaert en Bart Martens

Artikel 3.1.5

- A. In het eerste lid, op de derde regel, tussen de woorden “Hij is” en de woorden “voorafgaand aan het sluiten” de woorden “in de periode van vijf jaar” invoegen.
- B. In het derde lid, op de vierde en vijfde regel, de woorden “en voldoet aan de voorwaarden,” ver-

vangen door de woorden “*of waaraan de renovatieovereenkomst in haar geheel wordt toebedeeld, en die voldoet aan de voorwaarden,*”.

VERANTWOORDING

Zie verantwoording bij amendement nr. 5.

AMENDEMENT Nr. 7

voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Lode Ceyssens, Patrick Lachaert en Bart Martens

Artikel 3.1.7

- A. In §1, op de derde en vierde regel, de woorden “akte, vermeld in artikel 3.1.4, §4” **vervangen door de woorden “renovatieovereenkomst”** en op de vierde regel de woorden “De akte” **vervangen door de woorden “De renovatieovereenkomst”**.
- B. In §2 en §3, eerste lid, de woorden “de akte” **telkens vervangen door de woorden “de renovatieovereenkomst”**.

VERANTWOORDING

Zie verantwoording bij amendement nr. 5.

AMENDEMENT Nr. 8

voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Lode Ceyssens, Patrick Lachaert en Bart Martens

Artikel 3.1.8

Aan §2, eerste lid, een tweede zin toevoegen, die luidt als volgt:

“In 2009 geldt als berekeningsgrondslag enkel de som van de ter beschikking gestelde bedragen op 31 december 2009.”.

VERANTWOORDING

De belastingvermindering voor renovatieovereenkomsten wordt berekend op basis van het rekenkundig gemiddelde van alle ter beschikking gestelde bedragen op 1 januari en 31 december van het belastbare tijdperk.

Aangezien het ontwerp van decreet na 1 januari 2009 in werking treedt, stelt zich een specifiek probleem voor de eerste toepassing van de regeling.

Er wordt daarom gekozen voor een eenvoudige en logische oplossing: voor de eerste toepassing van de regeling in 2009 wordt enkel acht geslagen op de som van de ter beschikking gestelde bedragen op 31 december 2009.

AMENDEMENT Nr. 9

voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Lode Ceyssens, Patrick Lachaert en Bart Martens

Artikel 3.1.8

In §4 het eerste lid vervangen door wat volgt:

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

VERANTWOORDING

Zie verantwoording bij amendement nr. 5.

AMENDEMENT Nr. 10

voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Lode Ceyssens, Patrick Lachaert en Bart Martens

Artikel 3.1.10

A. In §1, tweede lid, 1°, op de eerste regel, tussen de woorden “het verkochte onroerend goed is” en de woorden “ten hoogste vier opeenvolgende jaren” het woord “sinds” invoegen.

B. In §1, tweede lid, 2°, op de vierde regel, de woorden “artikel 46bis, derde lid, 2°, c)” vervangen door de woorden “artikel 46bis, vierde lid, 2°, c)”.

VERANTWOORDING

A. Het criterium ‘ingeschreven staan op een register’ impliceert dat het goed op het ogenblik van de beoordeling van het voldaan zijn aan de voorwaarden voor het abattement nog ingeschreven moet zijn; onroerende goederen die in het verleden ingeschreven waren op een register, maar nu niet meer leegstaan of verwaarloosd, ongeschikt of onbewoonbaar zijn, kunnen uiteraard niet meer worden meegenomen bij de beoordeling van het voldaan zijn aan de voorwaarden; de toevoeging van het woordje ‘sinds’ expliciteert dit.

B. Dit is een louter technische aanpassing ten gevolge van het decreet van 19 december 2008 houdende invoering van een verhoogd abattement bij hypotheekvestiging op de enige woning, dat geleid heeft tot een nieuwe indeling van artikel 46bis van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten.

AMENDEMENT Nr. 11

voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Lode Ceyssens, Patrick Lachaert en Bart Martens

Artikel 3.2.8

A. Aan het eerste lid een 4° toevoegen, die luidt als volgt:

“4° door de overheid erkende jeugd- en sportverenigingen.”.

B. In het tweede lid, in de inleidende bepaling, op de laatste regel, de woorden “op voorwaarde dat het kind” vervangen door de woorden “op voorwaarde dat het kind op 1 januari van het heffingsjaar vol doet aan beide hiernavolgende voorwaarden”.

C. In het tweede lid, 1° vervangen door wat volgt:

“1° het heeft de leeftijd van dertig jaar nog niet bereikt ;”.

D. In het tweede lid, 2° vervangen door wat volgt:

“2° het heeft nog geen volle drie jaar een onbebouwde bouwgrond in woongebied, een onbebouwde kavel of een woning in volle eigendom, alleen of met de persoon met wie het wettelijk of feitelijk samenwoont.”.

VERANTWOORDING

A. In de memorie van toelichting wordt aanbevolen om bij de uittekening van het vrijstellingenregime inzake de activeringsheffing rekening te houden met het jeugdruimtebeleid en de jeugdruimteplanning (randnr. 238). In dat kader heeft de Gezinsbond bij de hoorzittingen over het ontwerp van decreet aanbevolen om terreinen van jeugd- en sportverenigingen vrij te stellen van de activeringsheffing. Die vrijstelling wordt in de (suppletieve) decretale lijst opgenomen. Om interpretatieproblemen te vermijden, wordt wel verduidelijkt dat het moet gaan om erkende verenigingen. Voor jeugdverenigingen gaat het zowel om landelijk als om lokaal erkende jeugdverenigingen. Onder erkende sportvereniging wordt verstaan: een sportvereniging aangesloten bij een door de Vlaamse Regering erkende Vlaamse sportfederatie; andere sportverenigingen kunnen erkend worden door de gemeente na advies van de gemeentelijke sportraad (cf. artikel 15 van het decreet van 9 maart 2007 houdende de subsidiëring van gemeente- en provinciebesturen en de Vlaamse Gemeenschapscommissie voor het voeren van een Sport voor Allen-beleid).

B, C en D. Het ontwerp van decreet voorziet in een aantal (suppletieve) vrijstellingen van de activeringsheffing, zoals de vrijstelling van één onbebouwd perceel per kind (tot 30 jaar). De vrijstelling is aan een aantal voorwaarden verbonden; de jongere mag (met zijn partner) geen ander perceel of pand in volle eigendom hebben. De Gezinsbond heeft er tijdens de hoorzittingen op gewezen dat die voor-

waarde een valkuil kan zijn, gezien de gewijzigde samenlevingsvormen tussen jonge mensen. Als een koppel samen een eigendom koopt, maar vrij snel daarna uit elkaar gaat, is, ook als de ene partner terug bij zijn ouders gaat wonen, de vrijstelling weg. De Gezinsbond heeft in dat kader voorgesteld om aan de eigendomsvoorwaarde een redelijke termijn van drie jaar te verbinden. Dat zinvol voorstel wordt hier concreet decretaal verwoord.

AMENDEMENT Nr. 12

voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Lode Ceyssens, Patrick Lachaert en Bart Martens

Artikel 3.2.20

Paragraaf 4 vervangen door wat volgt:

“§4. In voorkomend geval stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het volle eigendomsrecht, of van een recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik, voorafgaand aan de overdracht in kennis van de opname van het goed in het leegstandsregister.

De instrumenterende ambtenaar stelt de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar.”.

VERANTWOORDING

De Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat heeft bij de hoorzittingen over het ontwerp van decreet voorgesteld om zelf in te staan voor de kennisgevingsverplichtingen bij de overdracht van een leegstaand goed. Het gevaar bestaat inderdaad dat deze verplichtingen in de praktijk door de overdrager over het hoofd worden gezien. Dit amendement komt daaraan tegemoet. Het amendement verduidelijkt ook dat het gemeentebestuur enkel in kennis moet worden gesteld van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar. De verplichting van het ontwerp van decreet om een afschrift van de volledige akte over te maken, stuit op deontologische en privacybelemmeringen.

AMENDEMENT Nr. 13

voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en
Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens,
Lode Ceyskens, Patrick Lachaert en Bart Martens

Artikel 4.1.2

Aan §1 een tweede lid toevoegen, dat luidt als volgt:

“Het bindend sociaal objectief wordt bekendgemaakt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.”.

VERANTWOORDING

Bij de hoorzittingen over het ontwerp van decreet werd vanuit vertegenwoordigers van de private bouwsector terecht aangehouden op een duidelijke bekendmaking van het gemeentelijke bindend sociaal objectief, zodanig dat alle actoren zich daarnaar kunnen richten. Artikel 186 van het Gemeentedecreet voorziet in een bekendmaking via aanplakking.

AMENDEMENT Nr. 14

voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en
Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens,
Lode Ceyskens, Patrick Lachaert en Bart Martens

Artikel 4.1.9

Aan §1, eerste lid, de volgende zinsnede toevoegen:

“, met dezelfde rechtskracht en bindende waarde als een stedenbouwkundige verordening”.

VERANTWOORDING

Deze bepaling verduidelijkt dat het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen dezelfde rechtskracht en bindende waarde heeft als een stedenbouwkundige verordening (en dus hetzelfde gezag heeft als de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen).

AMENDEMENT Nr. 15

voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en
Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens,
Lode Ceyskens, Patrick Lachaert en Bart Martens

Artikel 4.1.16

Een §2/1 invoegen, die luidt als volgt:

“§2/1. Onverminderd §2 kan de verkavelaar of de bouwheer tevens CBO-credits in mindering brengen van een principieel uit te voeren sociale last. CBO-credits zijn kredieteenheden die worden verkregen per sociale huurwoning die door de verkavelaar of de bouwheer verwezenlijkt wordt in het kader van een procedure, vermeld in artikel 33, §1, tweede lid, 8°, van de Vlaamse Wooncode, in zoverre daarbij de prijsnormering, bepaald krachtens artikel 38 van de Vlaamse Wooncode, in acht wordt genomen.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen betreffende de kredietregeling, vermeld in het eerste lid.”.

VERANTWOORDING

Het SERV-advies over het ontwerp van decreet stelt:

“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.”

Dit standpunt is herhaald bij de hoorzittingen over het ontwerp van decreet.

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

AMENDEMENT Nr. 16

**voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en
Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens,
Lode Ceyskens, Patrick Lachaert en Bart Martens**

Artikel 4.1.18

Aan het tweede lid een 4° toevoegen, die luidt als volgt:

“4° de verkavelaar of de bouwheer is eigenaar van de ontvangende terreinen of is door de eigenaar van de ontvangende terreinen uitdrukkelijk gemachtigd om toepassing te maken van dit artikel.”.

VERANTWOORDING

Deze bepaling verduidelijkt dat een sociale last slechts kan worden verlegd naar een ander terrein, indien dat terrein eigendom is van de schuldenaar van de last of indien de eigenaar van de ontvangende gronden met het verleggen van de last instemt. Dit amendement komt tegemoet aan een vraag tot verduidelijking vanuit de private bouwsector.

AMENDEMENT Nr. 17

**voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en
Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens,
Lode Ceyskens, Patrick Lachaert en Bart Martens**

Artikel 4.1.20

In §1 het tweede lid vervangen door wat volgt:

“De naleving van de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt gegarandeerd binnen de financiële waarborgregeling, vermeld in artikel 112, §1, vijfde lid, van het decreet Ruimtelijke Ordening.”.

VERANTWOORDING

Dit amendement stelt dat de correcte uitvoering van een sociale last in natura gewaarborgd dient te worden binnen de algemene regeling inzake financiële waarborgen voor de uitvoering van lasten, zoals vermeld in het decreet Ruimtelijke Ordening. Een proliferatie van afzonderlijke waarborgstelsels

is immers niet wenselijk. Via een amendement op het ontwerp van decreet Ruimtelijke Ordening zal worden verduidelijkt dat gemeenten een algemene financiële waarborgregeling dienen aan te houden; het moet de bedoeling zijn om te werken met één ‘waarborgpakket’ voor sociale lasten en eventuele lasten inzake wegeniswerken, de aanleg van groenvoorzieningen en dergelijke meer. Daarbij zal uiteraard moeten worden verduidelijkt welk gedeelte van de waarborg betrekking heeft op welke last.

AMENDEMENT Nr. 18

**voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en
Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens,
Lode Ceyskens, Patrick Lachaert en Bart Martens**

Artikel 4.1.25

Aan het derde lid een zin toevoegen, die luidt als volgt:

“De schattingsprijs is gelijk aan de venale waarde van het goed, zonder rekening te houden met de gevolgen van de sociale last.”.

VERANTWOORDING

Deze bepaling verduidelijkt dat de schattingsprijzen waartegen gronden overeenkomstig artikel 4.1.25 van het ontwerp van decreet aan een sociale woonorganisatie worden overgedragen, gebaseerd zijn op de werkelijke marktwaarde, ongeacht de opgelegde sociale verplichtingen.

AMENDEMENT Nr. 19

**voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en
Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens,
Lode Ceyskens, Patrick Lachaert en Bart Martens**

Artikel 4.1.25

Aan de tekst, die §1 wordt, een §2 toevoegen, die luidt als volgt:

“§2. Indien een sociale last uitgevoerd wordt overeenkomstig §1, dan kunnen op de aan de sociale woonorganisatie verkochte gronden woningen in de zin van

artikel 1.2, eerste lid, 15°, c), gefinancierd worden door het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992. De woningen tellen mee in de berekeningen betreffende de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod.”.

VERANTWOORDING

Vlabinvest is geen begunstigde in het kader van de sociale last die uitgevoerd wordt door de overdracht van gronden aan een sociale woonorganisatie. Het systeem van uitvoeren van de sociale last door overdracht van de vereiste gronden aan een socialehuisvestingsmaatschappij (cf. artikel 4.1.17, 2°), is slechts werkbaar indien de socialehuisvestingsmaatschappijen over voldoende geldelijke middelen beschikken. Deze premisse is echter niet altijd vervuld doordat liquiditeitsproblemen nu eenmaal bestaan. In dat geval kan Vlabinvest, gezien zijn specifieke taak, de verwerving voorfinancieren in afwachting van de realisatie. Zo’n voorfinanciering gebeurt echter enkel met het oog op de realisatie van ‘gemengde sociaal-Vlabinvest-projecten’, zogenaamde woonprojecten met een sociaal karakter. Daarbij moet men zich rekenschap geven van het feit dat Vlabinvest-woningen buiten de nulmeting worden gehouden, en, zoals de teksten nu luiden, niet opgenomen worden in het sociaal woonaanbod. Deze beleidskeuze valt te verdedigen. Wat de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod betreft, is het echter gewenst dat de Vlabinvest-woningen wel meegeteld zouden worden.

AMENDEMENT Nr. 20

voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Lode Ceysens, Patrick Lachaert en Bart Martens

Artikel 4.1.26

In 3°, op de derde regel, de woorden “per persoon ten laste” vervangen door de woorden “per slaapkamer vanaf de tweede”.

VERANTWOORDING

Artikel 4.1.26 maakt het mogelijk om een sociale last te vol-
doen door het sluiten van een hoofdhuurovereenkomst met
een sociaal verhuurkantoor. Voor die hoofdhuurovereenkomst
wordt een maximale prijs bepaald. Die prijs is gelijk aan de

norm, bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van
2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de
huurprijs voor woonbehoeftige huurders. Die norm heeft ech-
ter betrekking op de relatie tussen de particuliere huurder en
het sociaal verhuurkantoor. Het besluit bepaalt dat het gaat
om een huurprijs van 485 euro, te verhogen met 7 percent ‘per
persoon ten laste’ (waarbij een maximale verhoging met 28
percent geldt).

Dat criterium ‘per persoon ten laste’ kan uiteraard niet wor-
den doorgetrokken naar de huurprijsberekening tussen de ver-
kavelaar of de bouwheer en het sociaal verhuurkantoor. Om
die reden wordt de verhoging met telkens 7 percent gelieerd
aan een verwant criterium, met name het aantal bijkomende
slaapkamers. (Dus twee slaapkamers levert een verhoging met
7 percent op, drie slaapkamers een verhoging met 14 percent
enzovoort waarbij de gecumuleerde verhogingen ten hoogste
gelijk zijn aan 28 percent.)

AMENDEMENT Nr. 21

voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens, Lode Ceysens, Patrick Lachaert en Bart Martens

Artikel 4.2.2

Aan §1, tweede lid, een zin toevoegen, die luidt als volgt:

“Deze normen kunnen worden gemoduleerd in functie van de gezinssamenstelling”.

VERANTWOORDING

Bij de hoorzittingen over het ontwerp van decreet heeft de
Gezinsbond een pleidooi gehouden voor een veralgemeende
toepassing van de gezinsmodulering. Voorliggend amende-
ment geeft aan gemeenten de ruimte om bij de omschrijving
van het bescheiden woonaanbod rekening te houden met de
gezinsgrootte. De bepaling heeft geen betrekking op het soci-
aal woonaanbod, dat geregeld wordt door de Vlaamse Woon-
code en de uitvoeringsreglementering (bij deze normering
wordt uiteraard reeds rekening gehouden met elementen van
gezinssamenstelling).

AMENDEMENT Nr. 22

voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en
Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens,
Lode Ceyskens, Patrick Lachaert en Bart Martens

Artikel 4.2.4

Aan §1, tweede lid, een zin toevoegen, die luidt als volgt:

“Deze normen kunnen worden gemoduleerd in functie van de gezinssamenstelling.”.

VERANTWOORDING

Zie verantwoording bij amendement nr. 21.

AMENDEMENT Nr. 23

voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en
Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens,
Lode Ceyskens, Patrick Lachaert en Bart Martens

Artikel 4.2.6

Aan §2, derde lid, een zin toevoegen, die luidt als volgt:

“Bij de raming van deze venale waarde wordt geen rekening gehouden met de gevolgen van de last.”.

VERANTWOORDING

Deze bepaling verduidelijkt dat de schattingsprijzen waartegen gronden overeenkomstig artikel 4.2.6, §3, derde lid, van het ontwerp van decreet worden overgedragen, gebaseerd zijn op de werkelijke marktwaarde (in dit specifieke geval gaat het om de venale waarde ten tijde van de afgifte van de verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning), ongeacht de opgelegde last met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod. ‘De last’ verwijst hier dus naar de specifieke lastenregeling inzake het bescheiden woonaanbod, zoals vervat in het ontwerp van decreet.

AMENDEMENT Nr. 24

voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en
Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens,
Lode Ceyskens, Patrick Lachaert en Bart Martens

Artikel 4.2.7

Aan het eerste lid een zin toevoegen, die luidt als volgt:

“De schattingsprijs is gelijk aan de venale waarde van het goed, zonder rekening te houden met de gevolgen van de last.”.

VERANTWOORDING

Deze bepaling verduidelijkt dat de schattingsprijzen waartegen gronden overeenkomstig artikel 4.2.7 van het ontwerp van decreet worden overgedragen, gebaseerd zijn op de werkelijke marktwaarde, ongeacht de opgelegde last met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod. ‘De last’ verwijst hier dus naar de specifieke lastenregeling inzake het bescheiden woonaanbod, zoals vervat in het ontwerp van decreet.

AMENDEMENT Nr. 25

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

Artikel 4.3.2

A. In het eerste lid, op de derde regel, de woorden “in januari 2009” vervangen door de woorden “uiterlijk in de maand die volgt op de inwerkingtreding van dit decreet”.

B. In het eerste lid de tweede zin vervangen door wat volgt:

“De stuurgroep bestaat uit één of meer vertegenwoordigers van de Vlaamse overheid, van sociale woonorganisaties, van private woonactoren, van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, en

eventueel van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat en van de federale Administratie voor Patrimoniumdocumentatie.”.

VERANTWOORDING

De aanduiding van de stuurgroep die waakt over de opbouw van de kruispunt databank Betaalbaar Wonen dient te geschieden (onmiddellijk) na de inwerkingtreding van het decreet. De vooropgestelde samenstelling van de stuurgroep (overheid, private woonactoren, sociale woonorganisaties) is niet voldoende adequaat. Er wordt voorgesteld om tevens een vertegenwoordiging van andere sterk betrokken partijen op te nemen of uit te nodigen: de VVSG, de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat en de federale administratie van het kadaster, de registratie en de domeinen.

AMENDEMENT Nr. 26

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

Artikel 5.2.1

A. Aan §1, derde lid, een 4° toevoegen, die luidt als volgt:

“4° indien de overdracht geschiedt aan een sociale woonorganisatie, het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, of een openbaar bestuur, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode.”.

B. Een §4 toevoegen, die luidt als volgt:

“§4. De provinciale beoordelingscommissie spreekt zich uit binnen een termijn van zestig dagen, te rekenen vanaf de betekening van het verzoek daartoe per beveiligde zending. Bij overschrijding van deze termijn, wordt de provinciale beoordelingscommissie geacht een voldoende band met de gemeente te hebben vastgesteld.”.

VERANTWOORDING

Het ontwerp van decreet voorziet in een regeling inzake ‘wonen in eigen streek’.

In bepaalde gemeenten en in welomschreven gevallen wordt aan de overdracht van onroerende goederen een bijzondere voorwaarde verbonden: de overdracht en elke verdere overdracht (binnen een periode van 20 jaar) dient te geschieden aan een persoon die blijkens het oordeel van een provinciale beoordelingscommissie beschikt over een voldoende band met de gemeente.

Punt A houdt in dat de bijzondere overdrachtsvoorwaarde uiteraard niet wordt toegepast op overdrachten aan een sociale woonorganisatie, Vlabinvest, of een openbaar bestuur, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode. Deze actoren kunnen zelf via toewijzingsreglementering een beleid inzake het ‘wonen in eigen streek’ voeren. Dit punt betekent onder meer dat de verkoop van gronden aan een sociale woonorganisatie in uitvoering van een sociale last, niet wordt gehinderd of verhinderd.

Punt B stelt voor om een termijn te bepalen (60 dagen) waarbinnen de provinciale beoordelingscommissie een oordeel moet vellen. Doet ze dit niet, dan neemt ze een stilzwijgende beslissing: de voldoende band met de gemeente wordt geacht voorhanden te zijn.

AMENDEMENT Nr. 27

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

Artikel 5.3.1

A. In het eerste lid, 1°, op de eerste en tweede regel, de woorden “planologische afwijking op” vervangen door de woorden “planologische afwijking, hervorming of vervanging van”, op de derde regel, de woorden “toegekend bij” vervangen door de woorden “toegekend of ingevoerd bij”, en op de zesde en zevende regel, de woorden “de door het bestemmingsplan toegekende afwijking” vervangen door de woorden “het bestemmingsplan”.

B. In het tweede lid de tweede zin vervangen door wat volgt:

“Indien het gaat om een planinitiatief van gemeentelijk of provinciaal niveau, dan wint de planificerende overheid over deze afwijking het bindend oordeel in van de toezichthoudende overheid die het definitief vastgestelde of aangenomen bestemmingsplan dient goed te keuren. Het bindend oordeel wordt schriftelijk vastgesteld en uiterlijk op de plenaire vergadering gegeven. Indien het bindend oordeel niet tijdig wordt gegeven, wordt de toezicht-

houdende overheid geacht een negatief oordeel te hebben uitgebracht.”.

VERANTWOORDING

Punt A verduidelijkt het begrip ‘planologische afwijking’ conform hetgeen reeds in de toelichting staat vermeld: het gaat om een afwijking, bij bijzonder plan van aanleg (BPA), van het gewestplanvoorschrift inzake het aantal woonlagen in Asse-Halle-Vilvoorde, maar ook om ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP’s) die dat gewestplanvoorschrift (of een eerdere daarop verleende afwijking) in meer gunstige zin hervormen of vervangen.

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

AMENDEMENT Nr. 28

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

Artikel 5.3.2

De tweede zin schrappen.

VERANTWOORDING

Omwille van de procedureregeling in amendement nr. 27, B, is het overbodig om nog verdere specifieke procedureregelen uit te werken bij besluit.

AMENDEMENT Nr. 29

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

TITEL 4 (nieuw)

Aan boek 5 een titel 4, die bestaat uit een artikel 5.3.3 toevoegen, die luidt als volgt:

“TITEL 4

Facultatieve toepassing

Artikel 5.3.3

§1. Op grond van een gemeentelijk reglement kan een bestemmingsplan of een verkavelingsvergunning de bijzondere overdrachtsvoorwaarde, vermeld in titel 2, eveneens van toepassing verklaren ten aanzien van gronden en de daarop opgerichte constructies in (gedeelten van) door het bestemmingsplan afgebakende woongebieden respectievelijk in (gedeelten van) verkavelingen.

In het geval, vermeld in het eerste lid, geldt de bijzondere overdrachtsvoorwaarde slechts wanneer en in zoverre de gemeente op het ogenblik van de ondertekening van de onderhandse overdrachtsakte voorkomt op de meest recente in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakte lijst, vermeld in artikel 5.1.1, met dien verstande dat de onderhandse overdrachtsakte voor de toepassing van deze bepaling geacht wordt te zijn ondertekend zes maand vóór het verkrijgen van een vaste datum, indien tussen de datum van ondertekening en de datum van het verkrijgen van een vaste datum méér dan zes maand gelegen zijn.

De toepassing van dit artikel heeft nimmer voor gevolg dat de bijzondere overdrachtsvoorwaarde in een gemeente van toepassing wordt op een oppervlakte die ten opzichte van de op 1 september 2009 bestaande totale gemeentelijke oppervlakte van woongebieden en woonuitbreidingsgebieden groter is dan tien percent.

§2. De bepalingen van §1 worden na drie jaar door de Vlaamse Regering geëvalueerd. Het evaluatierapport wordt ter informatie voorgelegd aan het Vlaams Parlement.”.

VERANTWOORDING

De afdeling Wetgeving van de Raad van State heeft bijzondere aandacht gehecht aan het feit dat “In de toelichting bij het ontwerp van decreet 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’.” (Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2012/1, p. 540).

Vanuit die filosofie wordt bepaald dat gemeenten via RUP of via verkavelingsvergunning (dus ten aanzien van percelen zonder bouw- of ontwikkelingsrechten) de bijzondere overdrachtsvoorwaarde vrijwillig kunnen opleggen, op voorwaarde dat deze vrijwillige regeling nimmer voor gevolg heeft dat de totale gemeentelijke oppervlakte waar de bijzondere overdrachtsvoorwaarde geldt, groter wordt dan 10 percent van de totale gemeentelijke oppervlakte van woon(uitbreidings)gebieden. Die 10 percentnorm is afgeleid van de globale gewestelijke verhouding ‘woonuitbreidingsgebied / woongebieden + woonuitbreidingsgebieden’ (met andere woorden het door de afdeling Wetgeving van de Raad van State bedoelde ‘relatief klein deel’).

Op die manier wordt gegarandeerd dat alle gemeenten die onder de voorwaarden inzake grondprijzen en migratiestromen vallen, dezelfde mogelijkheden hebben wat het voeren van een beleid inzake ‘wonen in eigen streek’ betreft.

Aan de gemeenten wordt de nodige vrijheid gelaten om via hun planologisch en vergunningenbeleid ‘maatwerk’ te leveren.

AMENDEMENT Nr. 30

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

Artikel 6.2.2

Een tweede zin toevoegen, die luidt als volgt:

“Ook de toepassing van artikel 6.2.10 komt ten laste van deze bijzondere dotatie.”.

VERANTWOORDING

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

AMENDEMENT Nr. 31

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

Artikel 6.3.1

In het eerste lid, op de veertiende regel, de woorden “de basismilieukwaliteit” vervangen door de woorden “de op de vooravond van de beperkingen bestaande basismilieukwaliteit”.

VERANTWOORDING

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

AMENDEMENT Nr. 32

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

Artikel 6.3.2

Aan het eerste lid een zin toevoegen, die luidt als volgt:

“Ook de overeenkomstige toepassing van artikel 6.2.10 komt ten laste van deze bijzondere dotatie.”.

VERANTWOORDING

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

AMENDEMENT Nr. 33

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

Artikel 7.2.1

In de voorgestelde tekst van artikel 46ter, in §1, 2°, op de laatste regel, de woorden “artikel 46bis, derde lid, 2°, c)” vervangen door de woorden “artikel 46bis, vierde lid, 2°, c)”.

VERANTWOORDING

Dit is een louter technische aanpassing ten gevolge van het decreet van 19 december 2008 houdende invoering van een verhoogd abattement bij hypotheekvestiging op de enige woning, dat geleid heeft tot een nieuwe indeling van artikel 46bis van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten.

AMENDEMENT Nr. 34

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

Artikel 7.2.1/1 (nieuw)

Aan boek 7, titel 2, hoofdstuk 1, een artikel 7.2.1/1 toevoegen, dat luidt als volgt:

“Artikel 7.2.1/1

Artikel 161, 8°, van hetzelfde wetboek, opgeheven bij wet van 10 januari 1978, wordt opnieuw opgenomen in volgende lezing:

“8° de akten houdende ruiling van gronden bij wijze van bestemmingswijzigingscompensatie of compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften, waarbij de Vlaamse Grondenbank optreedt overeenkomstig artikel 6.2.10 van het decreet van [...] betreffende het grond- en pandenbeleid.”.

VERANTWOORDING

Het ontwerp van decreet voorziet in een vorm van bestemmingswijzigingscompensatie c.q. compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften, dit wil zeggen compensatiemechanismen voor schade die geleden wordt door eigenaars ingevolge planningsprocessen c.q. beschikkingen die de economische aanwending van gronden negatief beïnvloeden in het kader van de doelstelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen om 38.000 hectare extra natuurgebied en 10.000 hectare bosgebied te realiseren.

De Vlaamse Grondenbank kan naar aanleiding van een aanvraag voor een bestemmingswijzigingscompensatie c.q. een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften een aanbod doen tot ruil van een gelijkwaardige grond.

Aangezien het hier om een vorm van schadeloosstelling van overheidswege gaat, bepaalt voorliggend amendement duidelijkheidshalve dat dergelijke ruilakten kosteloos worden geregistreerd.

Procedureel dient gewezen te worden op het feit dat de Vlaamse Regering het amendement na gebeurlijke goedkeuring in de bevoegde commissie, zal dienen mede te delen aan de federale minister van Financiën, een en ander op basis van artikel 12 van het samenwerkingsakkoord tussen de federale staat en de gewesten van 7 december 2001 betreffende de uitwisseling van informatie in het kader van de uitoefening van hun fiscale bevoegdheden en betreffende de overlegprocedures inzake technische uitvoerbaarheid van door de gewesten voorgenomen wijzigingen aan de gewestelijke belastingen en inzake de technische uitvoerbaarheid van de invoering door de gewesten van algemene belastingverminderingen of -vermeerderingen van de verschuldigde personenbelasting.

AMENDEMENT Nr. 35

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

Artikel 7.2.1/2 (nieuw)

Aan boek 7, titel 2, hoofdstuk 1, een artikel 7.2.1/2 toevoegen, dat luidt als volgt:

“Artikel 7.2.1/2

In artikel 212ter van hetzelfde wetboek, ingevoegd bij decreet van 1 februari 2002 en gewijzigd bij de decreten

van 20 december 2002, 24 december 2004 en 19 december 2008, worden volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden tussen de woorden “Ingeval de in artikel 46bis” en de woorden “bepaalde vermindering van de heffingsgrondslag” de woorden “en/of artikel 46ter” gevoegd;

2° in het derde lid worden tussen de woorden “bij het artikel 46bis, vierde lid, 2°, b), c) en d),” en de woorden “bij het artikel 61/4, eerste lid, 2° en 3°,” de woorden “bij het artikel 46ter,” gevoegd.”.

VERANTWOORDING

Artikel 212ter van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten voorziet in een mogelijkheid tot teruggave van registratierechten wanneer het voordeel van het abattement niet werd verkregen bij de registratie van het document waarop het evenredig recht werd geheven. Die mogelijkheid werd bij decreet van 19 december 2008 uitgebreid tot het bijabattement bij hypotheekvestiging op de enige woning. In diezelfde logica dient de mogelijkheid ook te worden uitgebreid tot het in het ontwerp van decreet uitgetekende abattement voor de overdracht van onbenutte bedrijfsruimten, gebouwen of woningen met het oog op renovatie en de vestiging van een hoofdverblijfplaats.

Procedureel dient gewezen te worden op het feit dat de Vlaamse Regering het amendement na gebeurlijke goedkeuring in de bevoegde commissie, zal dienen mede te delen aan de federale minister van Financiën, een en ander op basis van artikel 12 van het samenwerkingsakkoord tussen de federale staat en de gewesten van 7 december 2001 betreffende de uitwisseling van informatie in het kader van de uitoefening van hun fiscale bevoegdheden en betreffende de overlegprocedures inzake technische uitvoerbaarheid van door de gewesten voorgenomen wijzigingen aan de gewestelijke belastingen en inzake de technische uitvoerbaarheid van de invoering door de gewesten van algemene belastingverminderingen of -vermeerderingen van de verschuldigde personenbelasting.

AMENDEMENT Nr. 36

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

Artikel 7.2.17

A. In de inleidende bepaling op de tweede en derde regel, de woorden “wordt een punt 8° toegevoegd” vervangen door de woorden “worden een punt 8° en een punt 9° toegevoegd”.

B. Aan de voorgestelde tekst een 9° toevoegen, die luidt als volgt:

“9° de taken met betrekking tot het grond- en pandenbeleid uitoefenen dewelke worden toegewezen bij of krachtens het decreet van [...] betreffende het grond- en pandenbeleid.”.

VERANTWOORDING

Het ontwerp van decreet kent een aantal bijkomende taken toe aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), inzonderheid het afleveren van attesten in het kader van de uitvoering in natura van sociale lasten. Het verdient duidelijkheidshalve aanbeveling om de VMSW-taken binnen het grond- en pandenbeleid toe te voegen aan de opdrachtenlijst van de VMSW die is opgenomen in de Vlaamse Wooncode, zonder dat een en ander budgettaire consequenties heeft op de VMSW-middelen.

AMENDEMENT Nr. 37

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

Artikel 7.2.18

In de voorgestelde tekst van §2, op de veertiende regel, de woorden “in de zin van titel VI” vervangen door de woorden “in de zin van titel VI of in de zin van artikelen 80, 94, 95 of 96 van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971”.

VERANTWOORDING

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

AMENDEMENT Nr. 38

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

Artikel 7.2.27

A. In de in 1° voorgestelde tekst de woorden “dienstverlenende vereniging” vervangen door de woorden “intergemeentelijk samenwerkingsverband”.

B. In de in 2° voorgestelde tekst de woorden “de dienstverlenende vereniging” vervangen door de woorden “het intergemeentelijk samenwerkingsverband”.

VERANTWOORDING

Voorliggend amendement heeft betrekking op de mogelijkheid om de opmaak van de ‘registers onbebouwde percelen’ intergemeentelijk te organiseren. Het ontwerp van decreet stipuleert dat dergelijke intergemeentelijke samenwerking enkel kan gebeuren in de schoot van een dienstverlenende vereniging. Op de hoorzittingen omtrent het ontwerp van decreet werd vanuit de VVSG terecht gevraagd om de vormen van intergemeentelijke samenwerking niet decretaal te clausuleren, en om ‘maatwerk’ toe te laten.

Om die reden laat het amendement toe dat de organisatie van ‘registers onbebouwde percelen’ opgedragen kan worden aan ‘een’ intergemeentelijk samenwerkingsverband; elke samenwerkingsvorm in de zin van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking komt dus in aanmerking.

AMENDEMENT Nr. 39

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

Artikel 7.2.29

In de voorgestelde tekst van artikel 145/6, tweede lid, op de derde en vierde regel de woorden “vanaf 1 januari 2009” vervangen door de woorden “vanaf de inwerkingtreding van het decreet van [...] betreffende het grond- en pandenbeleid”.

VERANTWOORDING

Dit amendement stemt de inwerkingtreding van de in het decreet van 18 mei 1999 in te schrijven bepalingen inzake woonuitbreidingsgebieden af op de inwerkingtredingsdatum van het ontwerp van decreet. Retroactiviteit wordt dus vermeden.

AMENDEMENT Nr. 40

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

Artikel 7.2.29

In de voorgestelde tekst van artikel 145/7, §2, tweede lid, tussen de tweede en de derde zin, een nieuwe zin invoegen, die luidt als volgt:

“Dat advies is bindend in zoverre het negatief is.”.

VERANTWOORDING

Dit amendement expliciteert dat de deputatie bij de beoordeling van de inpasbaarheid van een voorgenomen ontwikkeling in het lokale woonbeleid, gebonden is door het advies van de gemeenteraad, in zoverre dat negatief is. Men zal hier verwijzen naar de lokale regisseursrol van de gemeente inzake wonen.

AMENDEMENT Nr. 41

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

Artikel 7.2.29

A. In de voorgestelde tekst van artikel 145/7, §3, op de derde regel, de woorden “vanaf 1 januari 2009” vervangen door de woorden “vanaf de inwerkingtreding van het decreet van [...] betreffende het grond- en pandenbeleid”.

B. Aan de voorgestelde tekst van artikel 145/7, §3, een tweede lid toevoegen, dat luidt als volgt:

“De deputaties leveren hun principiële akkoorden vanaf de inwerkingtreding van het decreet van [...] betreffende het grond- en pandenbeleid af met toepassing van §2. Principiële akkoorden die voorheen werden afgeleverd op grond van de Omzendbrief RO/2002/03 van 25 oktober 2002 “in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie” sorteren vanaf voormelde inwerkingtredingsdatum het gevolg, vermeld in §2, eerste lid.”.

VERANTWOORDING

Punt A stemt de inwerkingtreding van de in het decreet van 18 mei 1999 in te schrijven bepalingen inzake woonuitbreidingsgebieden af op de inwerkingtredingsdatum van het ontwerp van decreet. Retroactiviteit wordt dus vermeden.

Punt B biedt een duidelijker plaatje omtrent de inwerkingtreding van de bepalingen inzake woonuitbreidingsgebieden. Eén en ander kan kort als volgt worden geschetst:

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

AMENDEMENT Nr. 42

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

Artikel 7.3.2

Een derde lid toevoegen, dat luidt als volgt:

“Het eerste en het tweede lid zijn van overeenkomstige toepassing op de gemeentelijke leegstandsregisters die in het jaar 2009 worden aangehouden in gemeenten die beschikken over een autonome leegstandsheffing. Deze regeling kan echter nooit voor gevolg hebben dat een gebouw of woning vanaf 1 januari 2010 als leegstaand wordt beschouwd op grond van andere leegstandscriteria dan deze, vermeld in artikel 2.2.6.”.

VERANTWOORDING

Het ontwerp van decreet vermijdt dat de ‘teller’ van de leegstand op 1 januari 2010, bij de invoering van de nieuwe gemeentelijke inventarissen, op nul zal worden gezet. Het is de bedoeling dat de datum waarop een in een gemeente gelegen leegstaand gebouw of woning in de huidige lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen werd opgenomen, overgenomen wordt in het nieuwe leegstandsregister van de betrokken gemeente. Artikel 7.3.2, eerste lid, van het ontwerp van decreet stelt dan ook dat de gegevens van voornoemde lijst worden overgedragen naar en opgenomen in het leegstandsregister.

Door het tweede lid van artikel 7.3.2, waarin wordt bepaald dat, zolang de overdracht en opname niet zijn gerealiseerd, de huidige lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen beschouwd wordt als het leegstandsregister van de betrokken gemeente, is er juridisch gezien geen sprake van een nieuwe inventaris en kan de ‘teller’ van de leegstand blijven doorlopen. Die systematiek geldt echter niet voor de vandaag bestaande ‘eigen’ registers van gemeenten die beschikken over een gemeentelijke leegstandsheffing.

Het amendement voorziet ook dat de gegevens van die registers zonder cesuur ingebracht kunnen worden in de nieuwe leegstandsregisters, zonder dat de ‘teller’ dus op nul moet worden geplaatst. Uiteraard mag die overgangsregeling nimmer voor gevolg hebben dat een gebouw of woning als leegstaand wordt beschouwd op grond van vroegere (autonome) gemeentelijke leegstandscriteria, wanneer deze afwijken van de criteria, vermeld in artikel 2.2.6.

AMENDEMENT Nr. 43

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

Artikel 7.3.7

Op de zesde regel de woorden “artikel 4.1.4, §1, derde lid,” vervangen door de woorden “artikel 4.1.4, §1, tweede lid,” op de zesde regel de woorden “artikel 4.1.5, §1, tweede lid,” vervangen door de woorden “artikel 4.1.5, §1, derde lid,” en op de zevende regel de woorden “artikel 4.1.6, §1, tweede lid,” vervangen door de woorden “artikel 4.1.6, §1, derde lid.”

VERANTWOORDING

Dit is een technische correctie. Het amendement verwijst naar de correcte rechtsgronden voor de provinciale verhogingen van de sociale objectieven.

AMENDEMENT Nr. 44

voorgesteld door de dames Michèle Hostekint en
Joke Schauvliege en de heren Karlos Callens,
Lode Ceyskens, Patrick Lachaert en Bart Martens

Artikel 7.3.11/1 (nieuw)

Een artikel 7.3.11/1 invoegen, dat luidt als volgt:

“Artikel 7.3.11/1

Bij het opleggen van een sociale last of een last met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod wordt geen rekening gehouden met gronden waarbij voldaan is aan alle volgende voorwaarden:

1° de onderhandse akte betreffende de aankoop van de gronden heeft vaste datum gekregen in de periode vanaf 1 januari 2003 tot en met de dag voorafgaand aan de indiening van het ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid bij het Vlaams Parlement;

2° de gronden zijn op het ogenblik van de ondertekening van de onderhandse akte gelegen in woongebied;

3° uiterlijk op de dag voorafgaand aan de indiening van het ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid bij het Vlaams Parlement heeft een financiële transactie tussen koper en verkoper plaatsgevonden, inzonderheid de betaling van een voorschot.

Indien het gaat om een aankoop onder opschortende voorwaarde geldt naast de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, de bijkomende eis dat de termijn tussen de ondertekening van de akte en de uiterste realisatiedatum van de voorwaarde ten hoogste twee jaar bedraagt.

De bewijslast rust op de aanvrager van de stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning.”.

VERANTWOORDING

De voorgestelde bepaling omvat een redelijke overgangsmaatregel op het vlak van de sociale lasten c.q. de lasten inzake een bescheiden woonaanbod.

Gronden worden niet in rekening gebracht bij het bepalen van de omvang van een last en maken geen voorwerp uit van een last indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- zij zijn gelegen in gronden gelegen in woongebied (dus bijvoorbeeld niet in woonuitbreidingsgebied; aldus wordt het aanleggen van een grondreserve om speculatieve redenen niet gedekt);
- vóór de indiening van het ontwerp van decreet bij het Vlaams Parlement is de eigendom over deze gronden verworven (blijkens een akte met vaste datum) of is een koopovereenkomst (met vaste datum) gesloten waarin een opschortende voorwaarde wordt bepaald in functie van het verkrijgen van een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning binnen een periode van ‘x maand of x jaar’; die termijn van ‘x maand of x jaar’ mag niet langer zijn dan twee jaar (opnieuw om louter speculatieve ‘opties’ uit te sluiten);
- vóór de indiening van het ontwerp van decreet bij het Vlaams Parlement moet een financiële transactie koper-verkoper (= voorschotten) hebben plaatsgevonden (opnieuw wordt aldus gewaarborgd dat het gaat om een waarachtige transactie);
- de koopovereenkomst (al dan niet onder opschortende voorwaarde) moet vaste datum hebben verkregen vanaf 1 januari 2003.

De bewijslast ligt bij de aanvrager van de vergunning.

Juridisch kan het volgende worden aangestipt.

Ten eerste: het doel van de maatregel is de personen die het zwaarst getroffen worden door de nieuwe verplichtingen en die het opleggen ervan niet konden voorzien of niet hoefden te voorzien bij de aankoop van gronden, daarvan vrij te stellen.

Het advies van de afdeling Wetgeving van de Raad van State omtrent het ontwerp van regeringsamendement dat aanleiding heeft gegeven tot dit amendement, heeft uitdrukkelijk bevestigd dat dergelijke doelstelling legitiem is.

Ten tweede: het feit dat enkel waarachtige overdrachten worden geïmplementeerd door de overgangsmaatregel, kan worden verantwoord refererend aan de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof omtrent het Grinddecreet. Het Hof stelde meer bepaald dat het niet onredelijk is dat de decreetgever, die tot de geleidelijke afbouw van de grindwinning in Limburg heeft kunnen beslissen, ermee rekening houdt dat degenen die reeds aan grindwinning deden of die een recht van eigendom of van ontginning hadden verworven op gronden die in een grindwinningsgebied zijn gelegen, zwaarder door de afbouwmaatregel konden worden getroffen, waardoor voor hen redelijkerwijs in een overgangsstelsel van planmatige en geleidelijke afbouw kon worden voorzien².

Ten derde: de datum van 1 januari 2003 kan worden verantwoord vanuit het feit dat de minderopbrengst ten gevolge van de creatie van sociale in plaats van private woongelegenheden (blijkens de VRIND-indicatoren) volledig gecompenseerd wordt door de stijgende grondprijzen, zodra de betrokken grond is aangekocht in 2002 of eerder. Daarenboven is het in rede niet aannemelijk dat gronden die méér dan zes jaar geleden zijn verworven, en vervolgens nog steeds geen voorwerp uitmaken van enige ontwikkeling, daadwerkelijk wezenlijk zijn voor het productie- of investeringsschema.

Het advies van de afdeling Wetgeving van de Raad van State omtrent het ontwerp van regeringsamendement dat aanleiding heeft gegeven tot dit amendement, heeft ter zake gesteld:

“Voor zover de verantwoording betrekking heeft op de gronden aangekocht vóór 1 januari 2003, kan worden aangenomen dat de grondeigenaars die nog geen verkavelingsvergunning hebben ingediend in principe gecompenseerd worden door de stijgende grondprijzen”.

Ten vierde: de Raad van State oordeelde echter dat de maatregel geen onderscheid vermag te maken tussen (vrijgestelde) eigenaars die de grond hebben aangekocht tussen 1 januari 2003 en 31 december 2007 en (niet-vrijgestelde) eigenaars die de grond hebben aangekocht vanaf 1 januari 2008.

Rekening houdend met deze bemerkingen is het amendement geherformuleerd in die zin dat de cesuur gelegd wordt op de datum van de indiening van het ontwerp van decreet bij het Vlaams Parlement (17 december 2008).

² Grondwettelijk Hof, nr. 35/95, 25 april 1995, BS 24 mei 1995.

Onwenselijke vormen van grondspeculatie na deze indieningsdatum (die onmiddellijk leidt tot de bekendmaking van de stukken op de website van het Vlaams Parlement) moeten terecht worden vermeden.

Men mag er ook van uitgaan dat aankopers van gronden vanaf deze indieningsdatum redelijkerwijs kunnen en moeten anticiperen op de regeling, aangezien het vanaf de indiening van het ontwerp van decreet bij het parlement duidelijk is dat reeds een belangrijk beleidsmatig draagvlak bestaat voor minstens het principe van de sociale last.

Het gebruik van de indieningsdatum als referentiepunt kan inderdaad worden verantwoord vanuit de rechtsleer die stelt dat “een persoon maatregelen [moet] voorzien als gevolg van gewijzigde of abnormale toestanden. Van hem wordt verwacht dat hij de sociaal-economische context en de politieke discussies volgt en daaruit beleidsconsequenties trekt. Met name het Hof van Justitie is veeleisend voor de ondernemer wanneer het gaat om wijzigingen in de Europese regelgeving die zijn geïnspireerd door evoluties in de economische context van die bepaalde bedrijfstak. [...] Dat geldt in het bijzonder voor regelingen die uit hun aard afhangen van wijzigende economische of conjunctuurpolitieke overwegingen of die uit hun aard flexibel zijn, zoals belastingen en subsidieregelingen. [...] Dit criterium speelt nog sterker wanneer de overheid het rechts-subject heeft gewezen op bepaalde evoluties of op inzichten over de werking van de oude norm, en om die reden wijzigingen in de regelgeving heeft aangekondigd. Het gaat dan zowel om formele aankondigingen, van neergelegde ontwerpen van regelgeving, als om publieke toezeggingen en beloften”³.

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

AMENDEMENT Nr. 45

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

Artikel 7.5.1

A. In het eerste lid, op de eerste regel, de woorden “1 maart 2009” vervangen door de woorden “1 september 2009”.

³ P. POPELIER, Toepassing van de wet in de tijd, Antwerpen, Kluwer, 1999, 189-190.

B. In het tweede lid, op de tweede en derde regel, de woorden “1 maart 2009” vervangen door de woorden “de algemene inwerkingtredingsdatum, vermeld in het eerste lid.”.

VERANTWOORDING

De inwerkingtreding van het ontwerp van decreet wordt gelegd op 1 september 2009, aldus wordt een redelijke voorbereidingstermijn gewaarborgd.
