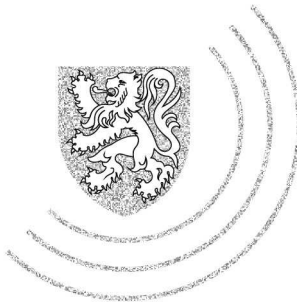


V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2008-2009

9 april 2009

VERZOEKSCHRIFT

over de nefaste effecten van de financiële waarborg bij verkavelingsvergunningen

VERSLAG

**namens de Commissie voor Leefmilieu en Natuur, Landbouw, Visserij en
Plattelandsbeleid en Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door de heer Pieter Huybrechts**

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Patrick Lachaert.

Vaste leden:

de heren Pieter Huybrechts, Leo Pieters, Stefaan Sintobin, mevrouw Marleen Van den Eynde, de heer Frans Wymeersch;

de heer Lode Ceyskens, de dames Tinne Rombouts, Joke Schauvliege, de heer Jan Verfaillie;

de heren Karlos Callens, Patrick De Klerck, Patrick Lachaert; de heren Jos Bex, Bart Martens, André Van Nieuwkerke.

Plaatsvervangers:

mevrouw Agnes Bruyninckx, de heren Felix Strackx, Wim Van Dijck, mevrouw Gerda Van Steenberge;

de heren Jos De Meyer, Erik Matthijs, Frans Peeters, Johan Sauwens;

de dames Stern Demeulenaere, Hilde Eeckhout, Dominique Guns;

de heren Ludo Sannen, Joris Vandenbroucke, Jo Vermeulen.

Toegevoegde leden:

de heer Rudi Daems;

de heer Jan Peumans.

DAMES EN HEREN,

Het verzoekschrift over de nefaste effecten van de financiële waarborg bij verkavelingsvergunningen werd op 24 februari 2009 ingediend en werd op 4 maart 2009 ontvankelijk verklaard (verzoekschrift nr. 28 (2008-09)).

De Commissie voor Leefmilieu en Natuur, Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid en Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed besprak het verzoekschrift op 25 maart 2009.

Overeenkomstig artikel 86.4 van het Reglement besliste de commissie om het verzoekschrift ten gronde te behandelen.

1. Inhoud van het verzoekschrift

De verzoeker is van oordeel dat artikel 101, §3, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening zijn doel voorbijschiet. Artikel 101, §3, bepaalt – kort samengevat – dat een kavel slechts kan worden vervreemd als een attest werd afgeleverd waaruit blijkt dat alle in de verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of dat daarvoor een afdoende financiële waarborg aan de gemeenteontvanger werd gestort. De verzoeker heeft zelf, tot tweemaal toe, ervaren dat deze waarborgregeling problematisch is. Vooreerst kan volgens de verzoeker de koper niet verifiëren of die waarborg effectief is gestort. Bovendien ontnemt deze regeling de ontwikkelaars elke stimulans om voort te maken met de uitrustingswerken, althans bij de zogenaamde vrije verkavelingen. Gevolg is dat de koper soms jarenlang moet wachten vooraleer hij met de bouw kan starten.

De verzoeker vraagt bijgevolg de schrapping in artikel 101, §3, van de zinsnede “of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort in handen van de gemeenteontvanger of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend”. Volgens de verzoeker zou dit tot meer duidelijkheid leiden: ofwel ligt er een voldoende uitgeruste weg en kan het bouwproces meteen beginnen, ofwel is er geen voldoende uitgeruste weg en kan de grond niet als bouwgrond worden verkocht.

2. Bespreking

De commissie legde het verzoekschrift voor aan de heer Dirk Van Mechelen, viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening.

De minister bezorgde de commissie op 25 maart 2009 het volgende antwoord:

“Vanuit de concrete situatie van de betrokkene, die evenwel niet in detail wordt toegelicht, wordt geopperd om de bepaling in kwestie in de op vandaag nog geldende regelgeving ruimtelijke ordening (artikel 101, §3, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening) te schrappen.

Die bepaling heeft betrekking op de onderscheiden mogelijkheden die gelden om vervreemding van kavels door de instrumenterende ambtenaar (notaris) in een goedgekeurde verkaveling toe te laten. De twee mogelijkheden omvatten ofwel het geval dat het college van burgemeesters en schepenen een attest kan voorleggen waaruit blijkt dat alle in de verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd, ofwel dat voor de uitvoering van die lasten een afdoende financiële waarborg is gestort in handen van de gemeenteontvanger of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend.

Het gaat hier klaarblijkelijk om een verkaveling met een nieuwe wegenis. De verkavelaar is nog niet overgegaan tot uitvoering van de wegenis, maar de loten, of althans dit van de verzoeker, zijn reeds verkocht. Uitgaande van boven aangehaald decreetsartikel, kan het dus niet anders dan dat voor de uitvoering van de wegeniswerken een financiële waarborg in handen van de gemeente is gegeven. Vooral nog worden de werken, en dit reeds sedert een aantal jaren, niet uitgevoerd.

Er kan uiteraard begrip opgebracht worden voor de moeilijke situatie waarin de betrokkene zich bevindt, doch vanuit beleids oogpunt is er geen argument om de kwestieuze bepaling uit het decreetsartikel te wijzigen. Ook het behoud van het principe in de recent (op 18 maart 2009) door het Vlaams Parlement goedgekeurde wijzigingsteksten van het decreet bevestigt dit¹.

Het is duidelijk dat men met de mogelijkheid van de financiële waarborg enerzijds de kopers wil beschermen en anderzijds de verkavelaars financiële mogelijkheden wil geven om lasten uit te voeren. De praktijk leert dat dit goed werkt en de continuïteit ervan in de wetgeving bevestigt dit.

Het principe dat geen perceel in de verkaveling mag worden vervreemd zolang de wegenbouwwerken niet zijn uitgevoerd of de voor de uitvoering te stellen financiële garantie niet is gestort, was overigens reeds in de stedenbouwwetgeving opgenomen sinds

¹ *Parl. St. VI. Parl. 2008-09, nr. 2011/7.*

de wet van 22 december 1970 (artikel 57bis). Opzet was om geschillen te voorkomen, aldus de memorie van toelichting.

Bij latere coördinatie of wets- of decreetswijzigingen, is gebleken dat men dit principe steeds heeft willen behouden. Zo wordt het herbevestigd in artikels 101, §3 en 130, §1, tweede lid, van het decreet van 18 mei 1999, voor de eerste maal een integrale hervorming van de ruimtelijke ordeningsregelgeving: “Paragraaf 3 heeft de bedoeling om rechtszekerheid in te bouwen voor de uitvoering van infrastructuurwerken”.

Ten slotte houden de teksten die zeer recent plenair zijn aangenomen in het Vlaams Parlement en van kracht zullen zijn vanaf 1 september 2009 wederom een bevestiging in van het principe:

“§1. Een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden.

(...)

“§2. De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:

- 1° de storting van een afdoende financiële waarborg;
- 2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Het attest, vermeld in het eerste lid, kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.”

Er werden wel wijzigingen aangebracht, die echter een eerdere legistische rechtzetting voor ogen hadden.

Uit het geschetste overzicht van de bewuste regelgeving ten aanzien van de verkoop van loten uit een goedgekeurde verkaveling, moge dus de duidelijke garantie blijken ten aanzien van de koper: ofwel voert de verkavelaar de werken zelf uit vooraleer te verkopen, ofwel wordt een financiële waarborg geboden om die uitvoering desnoods na de verkoop snel te kunnen laten verlopen. Zelfs dan nog kan de verkavelaar de lasten zelf uitvoeren, en geldt de waarborg als een tijdelijke garantie daartoe, ofwel

biedt het de mogelijkheid aan de gemeente om – in de plaats van de verkavelaar – de werken zelf uit te voeren, een beroep doende op de financiële waarborg. De finaliteit is in elk der gevallen dezelfde, namelijk een zo snel mogelijk realiseren van de met de vergunning gepaard gaande werken.

Uit het schrijven van de verzoeker is niet duidelijk waarom de gemeente in dit geval niet zou zijn overgegaan tot uitvoering van de werken. Evenmin is duidelijk of de verzoeker ten aanzien van de gemeente stappen heeft ondernomen om die uitvoering te bepleiten.

Klaarblijkelijk bestaat er enkel een burgerrechtelijke procedure ten aanzien van de verkavelaar. Daarover heb ik, als minister, geen bevoegdheid. De overeenkomst met de verkavelaar, waarover verzoeker spreekt, moet de koper ook garanties en vooral duidelijkheid bieden. Hieromtrent heeft betrokkene, zoals medegedeeld, dus al juridische stappen ondernomen.”

Tot zover het antwoord van minister Van Mechelen.

3. Conclusie

De commissie heeft zonder verdere opmerkingen akte genomen van het antwoord van de minister en zal het aan de verzoeker meedelen.

De verslaggever,

De voorzitter,

Pieter HUYBRECHTS

Patrick LACHAERT