

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



Zitting 2008-2009

16 februari 2009

ONTWERP VAN DECREET

**tot aanpassing en aanvulling van het
ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid**

ONTWERP VAN DECREET

betreffende het grond- en pandenbeleid

ONTWERP VAN DECREET

**houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie
bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut**

ONTWERP VAN DECREET

**houdende wijziging van het decreet van 28 juni 1985
betreffende de milieuvergunning tot afstemming van de aanvraagprocedures
van de stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning
en het decreet van 22 december 2006 houdende eisen en handhavingsmaatregelen
op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en tot invoering
van een energieprestatiecertificaat en tot wijziging van artikel 22 van het REG-decreet**

(Alle hoofdstukken behalve hoofdstuk III)

HOORZITTINGEN

VERSLAG

**namens de Commissie voor Leefmilieu en Natuur, Landbouw,
Visserij en Plattelandsbeleid en Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door mevrouw Joke Schauvliege en de heren Pieter Huybrechts,
Patrick De Klerck, Leo Pieters en André Van Nieuwerkerke,
de dames Marleen Van den Eynde en Tinne Rombouts en de heer Frans Wymeersch**

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 Ceysens, 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, N.;
de heren Jos De Meyer, Erik Matthijs, Frans Peeters, Johan
Sauwens;
de dames Stern Demeulenaere, Hilde Eeckhout, Dominique
Guns;
de heren Ludo Sannen, Jo Vermeulen, N.

Toegevoegde leden:

de heer Rudi Daems;
de heer Jan Peumans.

Zie:

2011 (2008-2009)

- Nr. 1: Ontwerp van decreet
- Nrs. 2 en 3: Amendementen

Zie ook:

2012 (2008-2009)

- Nr. 1: Ontwerp van decreet + Erratum

2013 (2008-2009)

- Nr. 1: Ontwerp van decreet

2021 (2008-2009)

- Nr. 1: Ontwerp van decreet

INHOUD

	Blz.
I. HOORZITTING VAN 22 JANUARI 2009.....	5
1. Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed	5
1.1. Inleidende uiteenzetting	5
1.2. Vragen en opmerkingen van de leden	7
2. Bond Beter Leefmilieu en Natuurpunt.....	10
2.1. Inleidende uiteenzetting	10
2.2. Vragen en opmerkingen van de leden	12
3. Gezinsbond.....	15
3.1. Inleidende uiteenzetting	15
3.2. Vragen en opmerkingen van de leden	17
4. De heer Geert Debersaques, onderwijsprofessor Ruimtelijke Ordening VUB en voorzitter van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid	19
4.1. Inleidende uiteenzetting	19
4.2. Vragen en opmerkingen van de leden	22
5. Nationaal Komitee Weekendverblijven	23
6. Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten	24
6.1. Inleidende uiteenzetting	24
6.2. Vragen en opmerkingen van de leden	26
7. Vereniging voor Ruimte en Planning.....	30
7.1. Inleidende uiteenzetting	30
7.2. Vragen en opmerkingen van de leden	32
8. Vlaamse Architectenorganisatie.....	33
8.1. Inleidende uiteenzetting	33
8.2. Vragen en opmerkingen van de leden	35
II. HOORZITTING VAN 28 JANUARI 2009.....	35
1. Beroepsvereniging van de Vastgoedsector	35
1.1. Inleidende uiteenzetting	35
1.2. Vragen en opmerkingen van de leden	38
2. Vlaamse Landmaatschappij en Departement Landbouw en Visserij.....	43
2.1. Inleidende uiteenzetting	43
2.2. Vragen en opmerkingen van de leden	44
3. Boerenbond	46
3.1. Inleidende uiteenzetting	46
3.2. Vragen en opmerkingen van de leden	48

4. Algemeen Boerensyndicaat	50
4.1. Inleidende uiteenzetting	50
4.2. Vragen en opmerkingen van de leden	51
III. HOORZITTING VAN 29 JANUARI 2009	52
1. De heer Peter Flamey, advocaat	52
1.1. Inleidende uiteenzetting	52
1.2. Vragen en opmerkingen van de leden	56
2. Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat	57
2.1. Inleidende uiteenzetting	57
2.2. Vragen en opmerkingen van de leden	60
3. Vlaams Overleg Ruimtelijke Ordening en huisvesting	60
3.1. Inleidende uiteenzetting	60
3.2. Vragen en opmerkingen van leden	63
4. Forum Vlaamse Archeologie	66
4.1. Inleidende uiteenzetting	66
4.2. Vragen en opmerkingen van de leden	67
5. De heer Philippe Janssens van Stadim	69
5.1. Inleidende uiteenzetting	69
5.2. Vragen en opmerkingen van de leden	71
6. Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen	72
6.1. Ontwerp van decreet Ruimtelijke Ordening	72
6.2. Ontwerp van decreet Grond- en pandenbeleid	74
7. Vereniging van Vlaamse Provincies	76
7.1. Inleidende uiteenzetting	76
7.2. Vragen en opmerkingen van de leden	78
8. Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en Vlabinvest	78
8.1. Inleidende uiteenzetting	78
8.2. Vragen en opmerkingen van de leden	82
BIJLAGEN	87

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Leefmilieu en Natuur, Landbouw, Visserij en Plattelandsbeleid en Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed hield op 22, 28 en 29 januari 2009 hoorzittingen over het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (*Parl. St. Vl. Parl. 2008-09, nr. 2011/1*).

Het ontwerp van decreet werd in de commissie gelijktijdig behandeld met drie andere ontwerpen van decreet, met name het ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (*Parl. St. Vl. Parl. 2008-09, nr. 2012/1*), het ontwerp van decreet houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut (*Parl. St. Vl. Parl. 2008-09, nr. 2021/1*) en de aan de commissie toegewezen hoofdstukken van het ontwerp van decreet houdende wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning tot afstemming van de aanvraagprocedures van de stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning en het decreet van 22 december 2006 houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en tot invoering van een energieprestatiecertificaat en tot wijziging van artikel 22 van het REG-decreet (*Parl. St. Vl. Parl. 2008-09, nr. 2013/1*).

Over deze vier ontwerpen van decreet werden gezamenlijke hoorzittingen georganiseerd. De gehoorde personen en instanties konden opmerkingen maken over de vier ontwerpen van decreet. Na de hoorzittingen werden de vier ontwerpen van decreet opnieuw afzonderlijk behandeld.

I. HOORZITTING VAN 22 JANUARI 2009

1. Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed

1.1. Inleidende uiteenzetting

De heer Filiep Loosveldt, voorzitter van de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed (SARO): De SARO bestaat nog niet zo lang, gisteren was het net een jaar geleden dat de namen van de leden en de plaatsvervangers in het Staatsblad

verschenen. De eerste taak van de adviesraad was binnen de dertig dagen een advies geven over zowel het voorontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid als het voorontwerp van decreet over de ruimtelijke ordening. Dat was geen eenvoudige taak voor een kersverse adviesraad. De raad heeft nog geen secretariaat. Binnenkort hoopt hij als volwaardige strategische raad te kunnen opereren.

Over de voorstellen en ontwerpen die vandaag op de agenda staan, heeft de SARO drie adviezen uitgebracht. Op 14 mei 2008 bracht de SARO een gebundeld advies uit over het voorontwerp van decreet op de ruimtelijke ordening (DRO) en over het grond- en pandenbeleid. De regering heeft een bijkomend advies gevraagd over een overgangsmaatregel voor het grond- en pandenbeleid. De SARO bracht dat advies uit op 22 december. Op 18 juni 2008 gaf de raad advies over het voorontwerp van decreet betreffende de afstemming van de aanvraagprocedures van de milieu- en stedenbouwkundige vergunningen, en op 16 juli 2008 over het kader voor de gebruikerscompensatie. Die adviezen zijn opgenomen in de parlementaire stukken, uitgezonderd het bijkomende advies over de overgangsmaatregel. Die adviezen gaan over voorontwerpen, nadien zijn de teksten nog gewijzigd.

1.1.1. Het advies van 14 mei 2008

In zijn advies van 14 mei 2008 betreurde de raad dat er geen witboek is gemaakt voor deze belangrijke materies. In het Vlaams regeerakkoord staat immers het voornemen bij belangrijke maatschappelijke hervormingen de mening van belanghebbenden in witboeken te verwoorden vooraleer politieke debatten te voeren of beslissingen te nemen.

De SARO stelt vast dat de regels van de ruimtelijke ordening heel wat wijzigingen ondergaan hebben. Het geheel is soms moeilijk te interpreteren en uit te voeren. Sommigen pleiten voor decretale rust en voor specifieke oplossingen voor knelpunten. Zij willen wachten met een algemene hervorming. Ze vragen eerst beleidsvisies en daarna instrumenten. Momenteel is er onvoldoende inzicht in de sectorale behoeften en het aanbod. De SARO waarschuwt voor haastwerk en pleit voor een visie alvorens de instrumenten uit te werken.

Als voorzitter van de SARO verwijs ik naar het globale advies en wens ik hierna enkele aandachtspunten

kort toe te lichten, dewelke ook voor discussie binnen de SARO hebben gezorgd.

Planning

Voor de planning zal ik toelichting geven bij twee knelpunten. Het eerste handelt over de aard van stedenbouwkundige voorschriften. De wetgever blijft in de ontwerpversie trouw aan het principe dat ruimtelijke ordening en voorschriften inzake ruimtelijke ordening ruimtelijk bepalend en van ruimtelijke aard moeten zijn. Voor de sociale huisvesting wordt er evenwel een inbreuk gemaakt op het principe van de ruimtelijke criteria. In ruimtelijke uitvoeringsplannen kan men het bouwen van een bepaald percentage sociale woningen als extra stedenbouwkundig voorschrift invoeren. De vraag is of die uitzondering niet te eenzijdig ingevoerd wordt, dus enkel voor de sector wonen. Er is een spanningsveld tussen de sectorale en de ruimtelijke criteria. Het verdient aanbeveling helder en op uniforme wijze te regelen welke de verhouding is tussen sectorale en ruimtelijke criteria en, in het bijzonder, of en in welke mate zuiver sectorale criteria al dan niet thuishoren in verordenende stedenbouwkundige bepalingen.

In elk geval is het belangrijk dat er rekening gehouden wordt met de diverse sectorale voorschriften. Daarenboven moeten vooral de planningsoverheden die bestemmingen vastleggen, streven naar een evenwicht.

Doelstellingen versus instellingen is een uitgangspunt van de beleidsnota Ruimtelijke Ordening 2004-2009. Sommige leden van de SARO vinden het verkeerd dat de aansnijding van de woonuitbreidingsgebieden uitsluitend versneld kan gebeuren door de sociale huisvestingsmaatschappijen. Dat laatste is evenmin een ruimtelijk criterium.

Bij de beoordeling van vergunningen mag men geen rekening houden met de structuurplannen (artikel 19, §6, bestaand DRO). Dat principe wordt niet gewijzigd. Bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening mag men nu blijkbaar wel rekening houden met toekomstige beleidsvisies in het kader van het vergunningenbeleid. De vraag is hoe de vergunningverlenende overheid dat zal verzoenen met het feit dat ze eigenlijk geen rekening mag houden met de structuurplannen. Het is natuurlijk een tweesnijdend zwaard. De gewenste toekomstige ruimtelijke ordening wordt meestal bepaald in het structuurplan. Indien de gewenste toekomstige ruim-

telijke ordening een mogelijke weigeringsgrond kan vormen voor een vergunning, is het belangrijk dat een burger de basisbeslissing inzake de gewenste toekomstige ruimtelijke beslissing kan aanvechten; hij kan echter op heden geen toekomstige beleidsvisies of structuurplannen in rechte aanvechten. Dit wordt ook niet voorzien in de voorgestelde aanpassingen aan het DRO.

Grootschalige stedenbouwkundige projecten

Wat de grootschalige stedenbouwkundige projecten betreft, heeft de raad er begrip voor dat er soms een snelle oplossing moet komen voor dringende maatschappelijke problemen. Het effect is wel dat moeilijke complexe projecten met een grote ruimtelijke impact een versneld traject kunnen volgen, terwijl de eenvoudigere projecten de normale, langere procedure moeten volgen. Ook de adviestertermijnen zijn soms krap. De Vlaamse Commissie voor Ruimtelijke Ordening (VLACORO) krijgt bijvoorbeeld 45 dagen om advies te geven over grote ruimtelijke projecten.

Meldingsplicht

De meldingsplicht is nieuw in de ruimtelijke ordening. Hij bestond al in de sector van het leefmilieu; het principe wordt nu ook ingevoerd in de ruimtelijke ordening. Dat zou moeten leiden tot administratieve vereenvoudiging. Sommige handelingen zijn vergunningsplichtig, andere zijn vrijgesteld van vergunningsplicht. De SARO pleit voor een heldere omschrijving van meldingsplichtige, vergunningsplichtige en vrijgestelde handelingen.

Zonevreemdheid

De SARO heeft geen eensgezind standpunt over de zonevreemdheid. De ene zijde pleit voor absolute rechtszekerheid voor zonevreemde woningen, de andere vindt de voorstellen in het ontwerp een versoepeling. Die versoepeling is volgens de laatste niet in overeenstemming met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), dat de open ruimte wil beschermen. Het komt erop aan een evenwicht te vinden tussen rechtszekerheid en flexibiliteit.

As-builtontest

Het nieuwe as-builtontest attesteert dat een gebouw overeenstemt met de vergunning. De laatste decennia is het aantal attesten vanuit diverse beleidsdomeinen, zowel Vlaams als federaal, spectaculair toegenomen.

De raad vraagt een betere integratie van die attesten zodat de kostprijs en de doorlooptijd dalen.

Activeringsbeleid

Het activeringsbeleid is deels vervat in het grond- en pandenbeleid. Heffingen worden geactualiseerd. De SARO stelt vast dat er talrijke vrijstellingen zijn. De meerderheid van de particulieren zal zich op een vrijstelling kunnen beroepen. Dat ondergraaft het activeringsbeleid in de particuliere sector, waar heel wat personen eigenaar zijn van onbebouwde gronden.

Het activeringstoezicht is bedoeld om de overheidsgronden versneld in gebruik te nemen. Ook voor de overheid zijn er heel wat achterpoortjes. Zo volstaat het om een opstalrecht of een zakelijk of ander recht te verlenen aan een derde.

Betaalbaar wonen

De Strategische Adviesraad voor Wonen (SAW) is vertegenwoordigd in de SARO. De SARO heeft aan de problematiek rond betaalbaar wonen niet zo een ruime aandacht besteed vermits dit de hoofdtaak is van de SAW. Als voorzitter van de SARO ben ik overigens verbaasd dat de SAW blijkbaar niet is uitgenodigd op de parlementaire hoorzitting. De SARO vindt de regeling voor betaalbaar wonen complex, vooral de berekening van het bindend sociaal objectief – zeker voor wat de sociale koopsector betreft – is ingewikkeld. De raad vraagt zich af of er geen efficiëntere alternatieven zijn om doelstellingen van betaalbaar wonen te bereiken. De steden en gemeenten vragen naar meer maatwerk; de richtlijnen over betaalbaar wonen zijn soms zo gedetailleerd dat ze de flexibiliteit hinderen. De raad pleit ook voor voldoende transparantie. Zo moet de burger kennis kunnen nemen van het bindend objectief van zijn gemeente, bijvoorbeeld via bekendmaking in het Belgisch Staatsblad. Momenteel is er geen bekendmakingprocedure vastgelegd; burgers kunnen evenmin tegen het bindend objectief in beroep gaan.

1.1.2. Het bijkomend advies van 22 december 2008

Zoals gezegd heeft de SARO een bijkomend advies uitgebracht over een door de Vlaamse Regering ontworpen overgangsmaatregel. Sociale lasten zouden volgens die regel niet gelden als de eigenaar of de verkavelaar de gronden heeft gekocht tussen 2003 en 2008. Die vrijstelling is gebonden aan een aantal bijkomende voorwaarden. De SARO denkt dat die criteria moeilijk te toetsen zijn. De adviesraad stelt voor om de sociale lasten per gemeente pas te bepalen als

het bindend objectief en het actieprogramma voor de publieke gronden opgesteld zijn.

1.1.3. Het advies van 16 juli 2008

De SARO bracht op 16 juli 2008 advies uit over de gebruikerscompensatie die vooral bedoeld is voor de landbouwsector. De SARO pleit voor een structurele aanpak van alle vergoedingsvormen. Niet alleen de landbouwsector maar ook andere sectoren hebben te maken met eigendomsbeperkingen. De raad vraagt om de verschillende vergoedingen op elkaar af te stemmen en een algemeen kader ervoor te ontwikkelen. Als dergelijk kader goed werkt, kan dat een impact hebben op de versnelde afbakening in het buitengebied. Ik ben tevens voorzitter van de VLACORO; in dat verband stel ik vast dat vooral de Boerenbond vragende partij is voor een flankerend beleid bij de afbakening van het buitengebied. Een goed vergoedingskader kan in dat opzicht heel wat oplossen, maar een correcte versnelde invulling van het buitengebied zal voldoende overheidsbudget vragen.

1.2. Vragen en opmerkingen van de leden

De voorzitter: De commissie heeft de overkoepelende organen, dus niet de Strategische Adviesraad voor Wonen, maar wel de SARO uitgenodigd.

Mevrouw Joke Schauvliege: Het advies lijkt over heel wat aspecten niet eensgezind. Zijn er binnen de SARO verschillende strekkingen?

Volgens de SARO wordt wonen te eenzijdig aangepakt, de sectorale bepalingen van wonen zijn te prominent aanwezig. Welke andere beleidsdomeinen komen volgens de SARO te weinig aan bod?

De SARO ziet het nut niet in van de formulering ‘goede plaatselijke ruimtelijke ordening’. Er zijn volgens de raad al voldoende goede toetsingscriteria. Nochtans is dat criterium ingevoerd om de rechtszekerheid te verhogen. Hoe ziet de raad dat precies?

De raad spreekt over alternatieve regelingen om wonen betaalbaar te houden, maar somt die regelingen niet op. Heeft de raad daar concrete suggesties voor?

De heffing van de onbebouwde percelen is in het ontwerp bijgestuurd. De gemeenten kunnen nu zelf een reglement uitwerken.

De heer Filiep Loosveldt: Het was niet eenvoudig om advies over de twee voorontwerpen uit te brengen binnen de 30 dagen. De raad was pas opgericht en had geen secretariaat. Als voorzitter heb ik de 20 leden gevraagd om per onderdeel van het ontwerp de vijf belangrijkste opmerkingen te geven. Die opmerkingen zijn gebundeld en besproken. Over een aantal punten was er consensus, over andere niet. De raad heeft besloten om beide in zijn advies op te nemen.

De raad stelt vast dat het wonen een grote aandacht krijgt in het grond- en pandenbeleid, maar andere sectoren zoals onder meer economie, ecologie en recreatie niet. Vooral voor het beleidsdomein wonen komen er uitzonderingen op de ruimtelijke principes die nog altijd in het ontwerp staan. Het is de raad niet duidelijk waarom er alleen voor dat beleidsdomein uitzonderingen zijn. Is het niet nodig de beleidsvisie daaromtrent te verduidelijken?

De goede plaatselijke ruimtelijke ordening nader omschrijven in decreten geeft minder flexibiliteit maar meer rechtszekerheid. Dat is het na te streven evenwicht.

De SARO voelde zich niet geroepen om alternatieve oplossingen voor wonen te formuleren, dat is niet zijn bevoegdheid. Dat is de taak van de Woonraad.

Mevrouw Vera Dua: De reden waarom er voor wonen uitzonderingen zijn en voor de andere beleidsdomeinen niet, is van politieke aard. Ik betreur ook dat de sectorale invalshoek van natuur zo weinig aanwezig is.

Zijn de ontwerpen een goede of een slechte zaak voor de ruimtelijke ordening? Het is aan een strategische adviesraad om een algemeen oordeel uit te spreken. De zonevreemdheid wordt versoepeld. De landschappelijk waardevolle agrarische gebieden krijgen iets minder bescherming. Voorts zijn er de afwerkingsregel, de verjaring van de bouw misdrijven, de regulatiesatievergunning. Heeft de raad over die maatregelen een eensgezind oordeel? Zijn ze al dan niet goed voor de ruimtelijke ordening?

De overlapping van de compensaties is verregaand. Dat zal onlogisch veel geld vergen. Heeft de SARO advies gegeven over de relatie tussen de gebruikerscompensaties en de beheersovereenkomsten?

Heeft de SARO advies gegeven over de wijziging van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen?

De heer Filiep Loosveldt: De SARO heeft nog geen advies gegeven over de wijziging 2012-2020. Ook over de kortetermijnherziening heeft de regering nog geen advies gevraagd, maar ik veronderstel dat het kortelings zal gebeuren.

Wat zijn algemene oordeel betreft, betreurt de SARO dat er geen witboek aan de belangrijke hervorming voorafgegaan is. Het is goed dat het parlement zo veel maatschappelijke geledingen hoort. Dat komt deels tegemoet aan die kritiek. Voorts vindt de raad het jammer dat de ruimtelijkeorderingsregels zo vaak wijzigen. Dat vergt immers een constante bijscholing van de ambtenaren van ruimtelijke ordening. Dat zegt niets over de inhoud van de nieuwe bepalingen. De meesten daarvan zijn allicht goed bedoeld maar hun nut zal nog in praktijk moeten blijken. Omdat de raad jong was en maar 30 dagen tijd kreeg, heeft hij zich beperkt tot de essentie. Voor een echt grondige analyse heeft een strategische raad een betere ondersteuning en meer tijd nodig.

De voorzitter: De teksten van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen 2012-2020 zijn nog niet beschikbaar.

Minister Dirk Van Mechelen: De Vlaamse Regering heeft dat principieel goedgekeurd; nu volgt de passende beoordeling. Dan pas start de echte adviesprocedure.

Mevrouw Vera Dua: Er zijn blijkbaar vooral meer middelen nodig om een serieus advies af te leveren en dat is de reden waarom er geen serieus advies is.

De heer Bart Martens: Het grond- en pandenbeleid is dus eigenlijk een invulling van de decretale leemte op dat vlak. In het decreet stond wel het voornemen een grondbeleidsplan op te stellen, maar uiteindelijk bleek dat er geen decretale basis was voor de instrumenten die in dat plan moesten staan. Heeft de sterke klemtoon op wonen bij de sectorale invulling daar niet mee te maken? Voor andere sectoren zoals groen en natuur zitten de grondbeleidsinstrumenten al in de sectorale wetgeving vervat. Schieten die instrumenten volgens de spreker tekort? Is het volgens hem beter om de sectorale bepalingen vanuit de ruimtelijke ordening aan te sturen?

De SARO pleit voor een structurele aanpak van de verschillende vergoedingen of gebruikerscompensaties. Gebruikersschade kan pas ingeroepen worden als de sectorale vergoedingen ontoereikend zijn. Wil

de SARO een andere volgorde? Wat bedoelt de raad precies met de betere afstemming?

De SARO ziet te veel achterpoortjes aan de activeringsheffingen, vooral van percelen in particulier bezit. Wat vindt hij van de nieuwe regel dat lokale besturen verplicht kunnen worden om activeringsheffingen op te leggen?

De heer Filiep Loosveldt: Ook voor wonen bestaan er sectorale instrumenten, onder meer de Vlaamse Wooncode met zijn onderdeel over de territoriale plannen en beleidsplannen. De sector economie is veel slechter af; daarvoor bestaat er geen omvattende decretale regeling. Het is dan ook vreemd dat er enkel voor wonen uitzonderingen komen in de ontwerpen. Het is nodig om de diverse sectorale ruimteaanspraken in kaart te brengen en op een gelijke wijze aan bod te laten komen in de ruimtelijke ordening. Ook in de beleidsnota staat die uitdaging omschreven, daar is sprake van het partnerschapmodel.

De SARO wil de sectorale vergoedingsystemen eerst in kaart brengen vooraleer een bijkomend systeem te scheppen dat in werking treedt als de andere falen. Is het niet beter de sectorale vergoedingsystemen eerst te evalueren en bij te sturen, alvorens een vangnet te creëren? Bij bezwaren dragen burgers naast ruimtelijke argumenten vooral financiële argumenten aan. Volgens de raad mogen de vergoedingsystemen niet beperkt blijven tot de landbouwers, maar moeten ze gelden voor alle burgers die wegens ruimtelijke beperkingen schade ondervinden. De raad vindt blijkbaar dat de regels voor planschade niet altijd volstaan. Die opvatting wordt geschraagd door het feit dat sectorale vergoedingsystemen nodig geacht zijn. Kortom, het is nodig om alle vergoedingsystemen in kaart te brengen en na te gaan wat moet vergoed worden en wat daar de beste werkwijze voor is.

Alvorens gemeenten verplicht worden om heffingen op onbebouwde percelen op te leggen, is het misschien goed om na te gaan om hoeveel percelen het gaat en hoeveel van een vrijstelling kunnen genieten. Het is beter eerst de weerslag in te schatten alvorens dat decretaal in te voeren.

De heer Patrick De Klerck: Het ontwerp houdt rekening met heel wat opmerkingen van de SARO. Zo vermeldt de memorie van toelichting de sectorale insteken met de pagina's en de artikelen.

Een witboek is een interessant werkinstrument, maar ook aan de ontwerpen is heel wat overleg vooraf

gegaan. Van de 1057 pagina's van een ontwerp, gaan er heel wat over de sectorale opmerkingen. En nu zijn er drie dagen hoorzittingen. De SARO zegt dat er onvoldoende inzicht is in de sectorale behoeften. Ook daarvoor is er de actualisering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het kortetermijnspoor en het langetermijnspoor. Het kortetermijnspoor zal de hiaten op het vlak van de behoeften invullen en vergemakkelijkt voor de verschillende sectoren de overgang naar 2012. De RuiTeR-studie (Ruimte voor toerisme en recreatie in Vlaanderen) van de sector recreatie heeft bijvoorbeeld de behoefte aan extra recreatieterreinen aangetoond. Nu komt er 200 hectare bij voor recreatie.

Bij doelstellingen en instellingen blijft de SARO terecht de ruimtelijke criteria voorop stellen. Zowel in de beleidsbrief als in de beleidsnota staat dat niet essentieel is wie iets doet maar wat er gebeurt. De resultaten tellen en moeten passen in het ruimtelijke kader.

In een aantal structuurplannen staat al een onderdeel over de woonbehoeften van de gemeenten. Een aantal gemeenten is volop bezig met een woonplan op te stellen. Die aspecten komen tegemoet aan de opmerkingen van de SARO over betaalbaar wonen.

Wat de gebruikersschade betreft, kan flankerend beleid inderdaad een stimulans zijn om in moeilijke gebieden een evenwicht tussen landbouw en natuur te vinden.

De heer Filiep Loosveldt: De atlas van de woonuitbreidingsgebieden heeft aangetoond dat er maar een beperkt percentage van die gebieden effectief kan worden aangesneden. Het is nog niet duidelijk hoeveel van de zuivere woongebieden kunnen worden gebruikt voor de bouw van woningen. Dat moet nog in kaart worden gebracht.

De heer Pieter Huybrechts: De SARO zegt in zijn advies te betreuren dat zijn advies enkel gevraagd werd over het amendement van de Vlaamse Regering bij het ontwerp en niet over het ontwerp zelf. Heeft de SARO het ontwerp zelf bestudeerd?

De heer Filiep Loosveldt: De SARO heeft advies gegeven over het voorontwerp. Daarna is een tweede lezing gehouden, en na advies van de Raad van State een derde lezing. Daarbij heeft de Vlaamse Regering een amendement ingediend over een overgangsbepaling. De SARO heeft advies uitgebracht over dat amendement, maar niet meer over de soms

fundamenteel gewijzigde tekst van het ontwerp dat de Vlaamse Regering op 5 december 2008 in derde lezing heeft goedgekeurd. De leden van de SARO betreuren dat.

De heer Karlos Callens: Kan de spreker zijn opmerkingen over transparantie, duidelijkheid en communicatie toelichten? De gemeenten, belangrijke partners, zijn daar zeker in geïnteresseerd.

De heer Filiep Loosveldt: De doelstellingen die de gemeenten op het vlak van betaalbaar wonen moeten bereiken tegen 2020 moeten worden vastgelegd via een complexe procedure, zeker voor de koopsector. Ik vind het belangrijk dat de inwoners van de gemeente op de hoogte gesteld worden van dergelijke belangrijke objectieven. Momenteel is bekendmaking van het gemeentelijk bindend sociaal objectief niet verplicht. De bevolking moet ook kunnen kennisnemen van het actieprogramma om de overheidsgronden in kaart te brengen. Ik vrees dat er halsoverkop sociale lasten zullen worden ingevoerd zonder dat duidelijk is wat het bindend objectief is, welke gronden de overheid bezit en wat het actieprogramma precies inhoudt. Een goede voorafgaande visie is belangrijk alvorens het instrument van de sociale last in te voeren.

2. Bond Beter Leefmilieu en Natuurpunt

2.1. Inleidende uiteenzetting

De heer Erik Grietens, beleidsmedewerker integraal ruimtebeheer van de Bond Beter Leefmilieu (BBL): De standpunten van de milieu- en natuurverenigingen over de vier ontwerpen zijn voor een belangrijk deel terug te vinden in het advies van de Minaraad, met dien verstande dat het advies de tekst van het voorontwerp betreft.

Wij staan in het algemeen kritisch ten opzichte van de voorliggende ontwerpen, maar in de eerste plaats tegenover het ontwerp dat het decreet ruimtelijke ordening wijzigt. Om te beginnen is dit de twintigste wijziging van het decreet van 1999, waardoor het overzicht stilaan zoek raakt. Het resultaat is een complex juridisch geheel dat op een aantal punten moeilijk werkbaar zal zijn op het terrein. Verder is er aan de wijziging geen degelijk overleg voorafgegaan met het oog op een maatschappelijk kader. De adviesra-

den meldden dat zij zich bij gebrek aan tijd hebben moeten beperken tot hoofdlijnen en het opnemen van individuele bedenkingen van leden.

Een omvattende visie op de aanpassing ontbreekt, er worden voornamelijk ad-hocproblemen opgelost. Daardoor is de samenhang niet altijd even duidelijk.

Inhoudelijk vinden wij dat er veel afzwakkingen en achterpoortjes in de ontwerpen zijn opgenomen. Zo is er voor kwetsbare gebieden een andere, beperktere omschrijving, die ingaat tegen uitspraken van het Grondwettelijk Hof. Ook de definitie van uitgeruste weg waarlangs gebouwd mag worden, is afgezwakt. In de meeste gevallen is voortaan een verharde weg voldoende, en zelfs dat is niet eens altijd nodig. De mogelijkheden voor planologische attesten worden verder uitgebreid, zij het iets minder dan in het voorontwerp, waarin zij ook voor zonevreemde woningen werden toegestaan. De nieuwe afwerkingregel heeft veel weg van de vroegere opvolregel.

Een en ander zou de verdere verrommeling van de open ruimte in Vlaanderen in de hand kunnen werken, terwijl uit satellietbeelden blijkt dat het nu al de meest versnipperde en verkavelde regio van Europa is. De gevolgen zijn navenant: achteruitgang van de biodiversiteit, toename van het autoverkeer, waterbeheerproblemen enzovoort. Individuele rechtszekerheid lijkt de voorrang te krijgen op een goede ruimtelijke ordening voor Vlaanderen als geheel.

De milieu- en natuurverenigingen vrezen verder dat door de complexiteit van de gewijzigde procedures de werkdruk van gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaren nog zal vergroten. Doordat ze al hun tijd moeten stoppen in het afleveren van vergunningen, blijft er te weinig over voor de structurele zaken zoals de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen in uitvoering van gemeentelijke structuurplannen. Dat zal met deze ontwerpen nog verergeren.

Het ontwerp van decreet Ruimtelijke Ordening

Wij hebben daarnaast specifieke bedenkingen bij de stedenbouwkundige projecten van strategisch belang. Die grootschalige ingrepen worden zowel op gewestelijk als op provinciaal en gemeentelijk niveau mogelijk gemaakt. Ze kunnen afwijken van de bestaande procedures inzake milieueffectrapportage (MER), erfgoed en dergelijke. Bovendien kan men in één beweging met het ruimtelijk uitvoeringsplan ook de bepalingen van een structuurplan wijzigen als

die laatste in strijd zijn met het strategische belang. Daarmee dreigt men de kracht en de waarde van structuurplannen, en meer bepaald hun omvattende visie, serieus onderuit te halen.

We kunnen ons niet van de indruk ontdoen dat deze aanpassingen zijn ingegeven om nog meer autowegen te realiseren die nu niet in het RSV staan. Als men met die missing links internationale verbindingen gaat inrichten op wegen van een lager niveau, wordt de bestaande hiërarchie van wegen doorbroken. De N41 en N42 in Oost-Vlaanderen vormen daarvan voorbeelden. Men zorgt dan wel voor lokale ontsluiting maar meteen ook voor sluipverkeer dat eigenlijk op het hoofdwegennet thuishoort. De mogelijkheid invoeren om de omvattende visie van een structuurplan te doorbreken is dan ook niet verstandig.

Ik wijs ook op de zeer kritische bedenkingen van de Raad van State ter zake. De raad vond in elk geval de eerste omschrijving (uit het voorontwerp) veel te ruim en adviseerde de stedenbouwkundige projecten van strategisch belang in te perken tot uitzonderingsmogelijkheid. Voor ons is het net voor grootschalige infrastructuurprojecten van groot belang om de bestaande procedures zo goed mogelijk te doorlopen. Ik denk daarbij aan MER, kosten-batenanalyse, passende beoordeling en dergelijke. Dat is zowel voor de maatschappelijke steun als voor een goede juridische beslissing nodig.

In de voorliggende teksten zit ook een volledig nieuw hoofdstuk over bouw- en verkavelingsvergunningen, met aangepaste procedures en omschrijvingen. Wat men daarmee wint, is ons niet meteen duidelijk. Veel van de bestaande artikelen worden overgenomen maar enigszins anders geformuleerd of herschikt. Ook dat zal zorgen voor meer complexiteit en inwerkingstijd voor de ambtenaren.

We zijn ook heel kritisch over de nieuwe mogelijkheid om met meldingen te werken, zelfs voor het regulariseren van overtredingen. Dat zal opnieuw tot heel wat problemen op gemeentelijk niveau aanleiding geven, meer bepaald juridische betwistingen en procedures. De vraag is of de nagestreefde vereenvoudiging van de regelgeving daarmee wel zal bereikt worden.

Mevrouw Liesbet Van Laer, beleidsmedewerker Natuurpunt: Wij vrezen bijvoorbeeld dat het planologisch attest samen met andere instrumenten zal leiden tot een versoepeling van het ruimtelijke beleid en de verdere aantasting van de open ruimte. Door

de versoepeling van de voorwaarden zullen nog meer zonevreemde bedrijven er een beroep op doen. Als de aanvraag van een zonevreemde bedrijfsuitbreiding op basis van dit reeds veel gebruikte instrument goedgekeurd wordt, is de overheid verplicht een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) op te maken met eventuele bestemmingswijzigingen. In de praktijk doorkruisen deze ad-hocoplossingen dikwijls andere planningsprocessen. Ik geef de visievorming in het kader van de afbakening van het buitengebied als voorbeeld. Wij zouden het planologisch attest dan ook liever ingeperkt dan uitgebreid zien, of nog liever afschaffen.

Handhaving

De heer Erik Grietens: Er zijn ook heel wat vragen bij de handhaving, in de eerste plaats bij het nieuwe administratieve rechtscollege, de Raad voor vergunningsbetwistingen. De Raad van State heeft bedenkingen bij het uitgangspunt dat dit een Vlaamse bevoegdheid is. Bovendien is de vraag of men daarmee de op zich wenselijke versnelling van de procedures bij de Raad van State zal bewerkstelligen. Na de uitspraak van de Raad blijft immers de mogelijkheid van een cassatieprocedure bij de Raad van State.

Wij hebben ook bedenkingen bij de Hoge Raad voor Handhavingsbeleid, die zeer verregaande bevoegdheden krijgt zoals het uitstel of de vermindering van door rechtbanken opgelegde dwangsommen. Men begeeft zich daarmee op glad ijs wat de scheiding der machten betreft. De handhavingsbepalingen zelf breiden de verjaringsmogelijkheden uit, zwakken de omschrijving van kwetsbare gebieden verder af, gewagen van het vermoeden van vergunning en dergelijke. Daardoor zal de handhaving op het terrein minder krachtig worden.

Weekendverblijven

Mevrouw Liesbet Van Laer: Wat de weekendverblijven betreft, adviseer ik de commissie haar eigen resolutie te volgen en te kijken of zij wel goed is omgezet in het ontwerp. Wij stellen een getrapte systeem voor: eerst een planologische oplossing zoeken en pas als die niet mogelijk is eventueel uitdovend woonrecht te verlenen. Er moet wel aandacht zijn voor het sociale aspect door bijvoorbeeld op zoek te gaan naar een sociale woning. Een tijdelijk en aanvullend woonrecht tot 2039 is te lang. Wij dringen aan op een wijziging. Voor de datum vanaf wanneer men de permanente bewoning moet kunnen bewijzen, stellen

wij 1999 voor zoals in de resolutie. Gebiedsgerichte oplossingen verdienen de voorkeur boven de snelle toekenning van individueel woonrecht in kwetsbare gebieden.

Ontwerp van decreet Grond- en Pandenbeleid

De heer Erik Grietens: Algemeen vinden de milieu- en natuurverenigingen een grond- en pandenbeleid belangrijk, dus ook het verlenen van een decretale onderbouw eraan. Maar voor sommige instrumenten ligt het probleem niet daar. Zo moest een grondbeleidsplan er al in 2003 zijn, op grond van het decreet van 1999. De opname in het voorliggende ontwerp zal het niet automatisch dichterbij brengen.

Ook het register van onbebouwde gronden is op zich zeer waardevol voor het beleid van de lokale overheid, maar ook dat instrument kan al op basis van het huidige decreet uitgebouwd en gefinancierd worden. Ongeveer de helft van de gemeenten beschikt er al over. Er zijn eerder bijkomende instrumenten nodig die zorgen voor effectieve uitvoering.

Wij vinden ook de activeringsprojecten en -heffingen op zich een zeer goede zaak, al hebben wij bedenkingen bij de uitzonderingen. Verder staan wij kritisch tegenover de verankering van de circulaire met betrekking tot de woonuitbreidingsgebieden. Er loopt een procedure bij de Raad van State, waarvan de uitkomst beter eerst kan afgewacht worden.

Mevrouw Liesbet Van Laer: Ik zal de compensatie voor bestemmingswijzigingen, die voor beschermingsvoorschriften en het bijkomende, nieuwe decreet voor gebruikerscompensatie samen behandelen. Wij zijn het ermee eens dat economische schade vergoed moet worden, bijvoorbeeld door een kapitaalsvergoeding aan een landbouwer bij wie een bestemming van geel naar groen is gewijzigd. Wij vinden die aanpak goed als daarmee de afbakening van een groter aantal hectaren natuur- en bosgebied versnelt.

Een andere compensatie betreft de uitbetaling van kapitaalschade aan de eigenaar indien nieuwe overdrukken of erfdienstbaarheden op bestaande bestemmingen komen. Daarbij verwijst men echter niet naar de goedgekeurde typevoorschriften. Men haalt een aantal overdrukken aan die in de toekomst misschien niet meer gebruikt zullen worden. De hele compensatie is volgens ons zonder voorwerp. De Inspectie van Financiën heeft niet kunnen berekenen hoeveel ze zal kosten.

Wat het ontwerp over de gebruikersvergoeding betreft, gaan wij ervan uit dat, als er economische schade is voor de gebruikers door een veranderde bestemming of door een nieuwe overdruk, die sectoraal moet opgevangen worden. Wij zijn er niet van overtuigd dat het vangnet van dit decreet nodig is. De memorie van toelichting maakt niet duidelijk over welke gebruikersvergoedingen het gaat. Er wordt altijd over mest gesproken, maar binnen het Mestdecreet zijn er al ontheffingsmogelijkheden en vergoedingen. Voor de waterpeilverhogingen is er al een besluit in opmaak waarin nieuwe vergoedingen worden afgesproken voor landbouwers die in een overstromingsgebied terechtkomen.

Om onoverzichtelijkheid te vermijden pleiten wij voor een voorafgaande evaluatie van alle bestaande instrumenten. De overblijvende hiaten inzake vergoedingen moeten sectoraal opgevuld worden. Meteen nieuwe instrumenten bij decreet invoeren, is niet correct, vinden wij. Zeker die voor overdrukken en erfdienstbaarheden moeten grondig onderzocht worden. Een transparante wetgeving is in ieders belang.

De heer Erik Grietens: De conclusie is dat de milieu- en natuurverenigingen zeer kritisch staan ten opzichte van de in het ontwerp Ruimtelijke Ordening voorgestelde wijzigingen, en voor een deel ook tegenover dat betreffende het grond- en pandenbeleid. Men voert te veel afzwakkingen in, die hier en daar individuele rechtszekerheid bieden, maar de algemene ruimtelijke orde verder ondergraven. Bovendien stellen wij vragen bij de werkbaarheid van het complexe resultaat, zeker op gemeentelijk niveau. Wij pleiten ervoor dat het parlement de technische en juridische opmerkingen uit de verschillende adviezen grondig bekijkt.

2.2. Vragen en opmerkingen van de leden

Mevrouw Vera Dua: Ik deel de bezorgdheid van de sprekers. Zal het ontwerp de mogelijkheden voor de burger om erop te wijzen dat een strategisch project niet in overeenstemming is met bijvoorbeeld de grote lijnen van de ruimtelijke ordening, inperken? Legt de samenleving voortaan minder gewicht in de schaal als maatschappelijke consensus over deze grote projecten ontbreekt?

De Raad van State heeft een vernietigende kritiek gegeven op de Raad voor vergunningsbetwistingen

en de Hoge Raad voor Handhavingsbeleid. Ik betreur dan ook dat zij hier niet uitgenodigd zijn.

De heer Patrick Lachaert: Daarin hebt u geen gelijk. Dezelfde discussie heeft hier plaatsgevonden bij de hoorzittingen over de handhaving in de milieusector. De korpsversten geven de magistraten geen toestemming om naar hoorzittingen in te parlement komen.

Mevrouw Vera Dua: Dat neemt niet weg dat er grote bezwaren zijn. Zal het decreet, eens goedgekeurd, op dit punt handhaafbaar zijn gezien de fundamentele kritiek?

Het enige document dat thans bestaat met betrekking tot de evaluatie van de instrumentenmix is een nota van het kabinet van minister Hilde Crevits. Het is principieel niet goed dat de evaluatie van het instrumentarium door de minister zelf gebeurt. Beschikt Natuurpunt over een basis om een dergelijke evaluatie te maken?

Ik heb begrip voor de vergoedingen voor bestemmingswijzigingen die een beperking opleveren, maar het is in ieders belang dat dit volgens eenvoudige regels gebeurt. Kan men volgens Natuurpunt daarvoor beheersovereenkomsten inzetten in landbouwgebieden?

De heer Erik Grietens: Of de mogelijkheden van burgers tegenover projecten van groot strategisch belang zullen ingeperkt worden, is thans nog koffiedik kijken. De afwijking van bestaande procedures is erg algemeen en vaag omschreven. Wij zijn wel bevreesd voor het alternatievenonderzoek uit het MER. Wij vrezen dat voor de aanmelding bij het parlement al een keuze zal zijn gemaakt tussen de alternatieven. Anderzijds zou dit ook net een kans kunnen zijn om reeds veel vroeger dan nu het geval is, in inspraak en openbaarheid te voorzien, zodat alternatieven niet achteraf moeten onderzocht worden, na druk van actiegroepen en publieke opinie, zoals in het geval van de Oosterweelverbinding. Maar dat is zeker niet de motivering voor de voorgestelde wijziging.

Wij nemen geen standpunt in over de regionalisering van de bevoegdheid voor de Raad voor vergunningsbetwistingen. Ons gaat het vooral om de duidelijkheid en de werkbaarheid op het terrein. Als nu iets goedgekeurd wordt dat binnen enkele maanden weer vernietigd wordt, is het kluwen compleet.

Mevrouw Liesbet Van Laer: Wij staan inderdaad achter het principe van economische schadevergoeding bij herbestemming, maar de uitwerking is te

ingewikkeld en zorgt voor verwarring. Natuurpunt is bereid om mee te werken aan de evaluatie van de nota-Crevits.

Beheersovereenkomsten dienen om landbouwers te belonen die iets willen doen voor de realisatie van natuurdoelen binnen een agrarische bestemming. Ik zou dat gescheiden willen houden van de compensatie voor economische schade. Beheersovereenkomsten zijn goed als ze goed uitgevoerd en opgevolgd worden, in het kader van een algemene visie op het gebied. Ook hier is evaluatie en bijsturing wenselijk.

Mevrouw Vera Dua: Het ontwerp geeft tegenstrijdige signalen op het vlak van vergoedingen en compensaties bij overdrukken. Men kan doelstellingen ook bereiken door beheersovereenkomsten extra te stimuleren.

Mevrouw Tinne Rombouts: Vergoeding van schade door overdrukken is inderdaad logisch. Er bestaan inderdaad al instrumenten op grond van de bestaande decreten, maar hoeveel uitbetalingen zijn daarmee al gebeurd? Volgens mij nog geen. Wat het ontwerp voorstelt, is een antwoord op deze hiaten die uit de analyse bleken. Waarom verkiezen de sprekers sectorale oplossingen boven één decreet? Het ontwerp sluit alvast dubbele vergoeding uit.

Beheersovereenkomsten zijn vrijwillig. Ik treed Natuurpunt daarin bij. Zij dienen niet voor bindende maatregelen in het kader van ruimtelijke ordening.

Mevrouw Liesbet Van Laer: Wij vinden deze aanpak juist niet overzichtelijker. Naast het ontwerp Ruimtelijke Ordening is er een apart decreet voor de gebruikerscompensatie, plus alle eerdere decreten waarin andere compensaties zijn opgenomen volgens de sectorwetgeving.

De heer Jan Peumans: Ik wijs erop dat deze nieuwe regeling dezelfde is voor de stad Antwerpen als voor de gemeente Herstappe. Ik ben gevoelig voor de gevolgen van de uitvoering op de werkdruk.

De gemeenten hebben hun verantwoordelijkheid maar in de praktijk blijkt Stedenbouw zeer streng te zijn bij de aanvraag van planologische attesten. Voor zonevreemde bedrijven vormen zij nochtans een goed instrument, op voorwaarde dat ze door een RUP gevolgd worden. De grote worden via GRUP's (gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen) geregeld maar de lokale moeten wachten.

Wat gebeurt er met al deze adviezen? Dat wordt zelden aangegeven in de definitieve ontwerptekst. De regering zou daartoe verplicht moeten worden.

Het Waals Parlement heeft inmiddels ervaring met grootschalige projecten van strategisch belang. Daarbij werden inspraakprocedures ingeperkt. Aan onze zijde is er in het geval van bijvoorbeeld de Oosterweelverbinding wel degelijk sprake van voortgangsrapportage.

De heer Erik Grietens: Wat de werkdruk betreft, vertrouwt ons vooral dat nu nog minder tijd zal overblijven om te werken aan de planning van de ruimtelijke structuur van de gemeente.

Wat de Oosterweelverbinding betreft, wilde ik zeggen dat een van de grote problemen is dat niet alle alternatieven in een vroege fase zijn onderzocht.

De heer Bart Martens: De Raad van State maakt geen enkele opmerking over de Hoge Raad voor Handhavingsbeleid. Ik was daar zelfs over verwonderd, gezien het aspect van de scheiding der machten.

Wat is de vrees van de sprekers in verband met de meldingen? Er is al een aantal verplichtingen tot vergunning weggevallen voor milieuvriendelijke investeringen zoals zonnepanelen, maar mij lijkt het interessant voor het beleid ruimtelijke ordening dat er in die gevallen wel een meldingsplicht is.

Projecten van strategisch belang kunnen vandaag ook al, maar ze vragen wel een cascade aan wijzigingen van structuurplan tot ruimtelijk uitvoeringsplan. Wat in het ontwerp gebeurt, is een bundeling daarvan in het kader van een nieuwe visie op het geheel van gemeente of provincie. Sommige infrastructuur-ingrepen zijn bij de opstelling van een structuurplan immers niet voorspelbaar. Ik geef als recente voorbeelden de inrichting van een GEN-station (Gewestelijk Expresnet) of een offshore windmolenpark. Is het niet zinvol om in die gevallen de verschillende openbare onderzoeken te bundelen in één procedure? Is het bovendien geen extra troef dat men het maatschappelijke belang moet aantonen en dat het parlement zich daarover moet uitspreken?

Wat is er juist versoepeld aan de voorwaarden voor een planologisch attest?

De heer Erik Grietens: Het klopt dat de Raad van State niets heeft gezegd over de scheiding der mach-

ten met betrekking tot de Hoge Raad voor Handhavingsbeleid. De raad zegt in zijn hele advies weinig over de handhaving en dat betekent niet dat wij dergelijke bedenkingen niet kunnen maken. De raad zegt overigens wel iets over de samenstelling, meer bepaald over de aanwezigheid van ambtenaren ruimtelijke ordening.

Wat de meldingen betreft, verwachten wij meer betwistingen op gemeentelijk niveau. Zeker de regularisatiemeldingen zullen daarvoor zorgen. De informatie die meldingen bezorgen over bijvoorbeeld zonnepanelen kan inderdaad interessant zijn, maar daar zijn ze niet voor bedoeld. Bovendien zijn er nu al zeer ruime mogelijkheden om te differentiëren zoals de vrijstelling van vergunning, de vrijstelling van gemachtigd ambtenaar en de vrijstelling van architect. Wat er dan wordt gewonnen met de toevoeging van de meldingsplicht is ons niet duidelijk. De gevaren zien we wel.

De geïntegreerde procedure van RUP en structuurplan houdt risico's in maar biedt ook kansen als het juist wordt ingevuld. Voor dat laatste zitten echter te weinig garanties in het ontwerp. Grootschalige projecten op gewestelijk niveau zijn niet nieuw. Daar kan nu al perfect op ingespeeld worden. De voorbeelden die de heer Martens geeft, vormen geen probleem en kunnen in het bestaande kader ontwikkeld worden. Met wat voorlicht, maakt men echter mogelijk dat ook projecten die niet passen in het RSV, gerealiseerd worden.

Mevrouw Liesbet Van Laer: In de huidige regeling zijn er drie voorwaarden voor zonevrije bedrijven, en dat aantal valt terug op twee. Ik bezorg u de details.

De heer Patrick Lachaert: Alleen het begrip omzet is verdwenen.

Mevrouw Liesbet Van Laer: Wij hebben ook met het instrument op zich veel moeilijkheden. In de VLACORO moeten wij over zeer veel planologische attesten adviseren, waarmee men bijvoorbeeld zonevrije bedrijven wil regulariseren terwijl de overheid tegelijk bezig is met een proces om agrarische gebieden te herbevestigen. Maar het eerste gaat sneller dan een afbakeningsproces. Dat is onze fundamentele kritiek.

De heer Patrick Lachaert: Die opmerking klopt juridisch niet.

3. Gezinsbond

3.1. Inleidende uiteenzetting

De heer Luc Wouters, attaché studiedienst Gezinsbond: De inbreng van de Gezinsbond is onder meer gebaseerd op zijn beleidsproject, zoals voorgesteld op 31 januari 2009 op het nieuwjaarscongres van de Gezinsbond. In dat project probeert de bond zijn visie en verwachtingen voor de komende jaren te omschrijven. Dat project is tot stand gekomen na overleg met heel wat lokale bestuursverantwoordelijken.

Het thema wonen

Bij de bespreking van het thema wonen kwamen twee grote verzuchtingen naar voren. In de eerste plaats waren de mensen bezorgd over de beschikbaarheid en de betaalbaarheid van wonen. Gezinnen hebben het dan over het gebrek aan en de hoge kost van bouwgrond, de gestegen bouwprijzen en de financiële druk die dat meebrengt, de krimpemde privatehuurmarkt, de lange wachtlijsten in de sociale huur.

Op de tweede plaats kwam de behoefte om wonen en zorg te combineren. Ze vragen zich af of ze zelf comfortabel zullen kunnen blijven wonen in hun eigen huis of onder welke voorwaarden ze de zorg over een gehandicapt kind kunnen blijven verzekeren.

Doorheen deze beide verzuchtingen loopt het besef dat gezinsconstellaties en -verhoudingen grote veranderingen doormaken: vergrijzing, gezinsverdunding, jongeren die langer thuis wonen, nieuw samengestelde gezinnen enzovoort. Dat brengt mee dat mensen meer dan voorheen denken aan de soepeler invulling van woonvormen en de structurele mogelijkheden daartoe.

Een ander achterliggend idee is dat mensen op een kwalitatieve manier deel willen blijven uitmaken van de samenleving en van hun woonomgeving. Dat vertaalt zich in respect voor diversiteit of aandacht voor een duurzaam milieu. De ontwerpen van decreet rond de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid bevatten interessante elementen van antwoord op voornoemde verzuchtingen.

Grond- en pandenbeleid

Een eerste aandachtspunt in het ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid handelt over de bepaling van het bescheiden woonaanbod. Arti-

kel 1.2, 1°, omschrijft het bescheiden woonaanbod in termen van oppervlakte en bouwvolume. Onder meer de Woonraad stelt vragen bij de bescheidenheid van de voorgestelde normen en vraagt of de definitie uitdrukkelijker moet gelinkt worden aan de definities van het sociaal woonaanbod.

Voor de Gezinsbond blijft een omschrijving van bescheiden woonaanbod in het kader van de enige gezinswoning relevant. Alles hangt af van het aantal personen dat in de woning leeft. In de socialehuursector wordt dat omschreven als 'de gepaste bezetting'. Het volume is in de leningsvoorwaarden van het Vlaams Woningfonds afhankelijk van de gezinsgrootte. De Gezinsbond acht een goede sociale mix noodzakelijk en de aanwezigheid van een verscheidenheid in gezinstypes draagt daar toe bij. Daarom stelt hij voor om als het ontwerp van decreet toch spreekt over bescheiden woningen, daar een element tot gezinsmodulering aan toe te voegen.

Een tweede aandachtspunt zijn de stimulerende maatregelen ter activering van gronden en panden. De artikels 3.1.3 tot en met 3.1.9 voeren een belastingvermindering in voor leningen tussen natuurlijke personen die in het kader van een renovatieovereenkomst afgesloten worden. De panden die in aanmerking komen voldoen aan specifieke voorwaarden van leegstand, verwaarlozing of onbewoonbaarheid. Die belastingvoordelen zijn beperkt. Toch ziet de Gezinsbond het als een positieve maatregel die de intrafamiliale of interfamiliale ondersteuning bij het verwerven van een woning bevordert.

Diegene die de voornoemde panden koopt, krijgt volgens artikel 3.1.10 ook een vermindering van de heffingsgrondslag op de registratierechten van 30.000 euro. Dat betekent inderdaad een substantiële tegemoetkoming voor gezinnen. De Gezinsbond vraagt opnieuw een gezinsmodulering op de voorgestelde vermindering van de heffingsgrondslag. Grote gezinnen kopen inderdaad vaak een ruimer pand en staan voor grotere renovatie- en aanpassingswerken. Ook bij renovatie in functie van zorgbehoeften zijn vaak ingrijpende aanpassingswerken nodig. De Gezinsbond stelt voor om de persoon, voor wie die aanpassingen nodig zijn, ook te laten inbrengen als een persoon ten laste.

De dienstverlening van de socialeverhuurkantoren heeft heel wat eigenaars van panden ervan overtuigd om toch hun woning te blijven verhuren. Het kan zinvol zijn om de vermindering van de heffingsgrondslag ook te laten gelden voor eigenaars die de geren-

veerde woning volgens de gebruikelijke voorwaarden verhuren aan een socialeverhuurkantoor.

Een ander aspect van het ontwerp van decreet over het grond- en pandenbeleid zijn de bindende maatregelen in het activeringsbeleid. Gemeenten kunnen een activeringsheffing instellen op onbebouwde gronden en kavels. Artikel 3.2.8 legt een aantal vrijstellingen van de activeringsheffing vast, bijvoorbeeld één per onbebouwd perceel per kind. Voor de Gezinsbond speelt die vrijstelling in op de wil van ouders om de bouwmogelijkheid van hun kinderen veilig te stellen. Momenteel is de vrijstelling aan een aantal voorwaarden verbonden. Er geldt een leeftijdsgrens tot 30 jaar en er is de voorwaarde dat één of beide partners geen ander pand in volle eigendom hebben. Gezien de gewijzigde samenlevingsvormen tussen jonge mensen kan de tweede voorwaarde een valkuil zijn. 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. Wij stellen voor om aan de eigendomsvoorwaarde een termijn van bijvoorbeeld drie jaar te verbinden.

In boek 4 wordt de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod verder geconcretiseerd. Voor de Gezinsbond komt het vaststellen van bindende objectieven, met een geobjectiveerde spreiding over de verschillende gemeenten, in elk geval tegemoet aan de vraag naar meer en betaalbare woningen. Hoewel de streefcijfers en de toegezegde middelen betekenisvol zijn, is van bij de start duidelijk dat ze onvoldoende zijn om de (sociale) woonbehoeften van de komende jaren te dekken. De Gezinsbond dringt aan op meer en flankerende maatregelen, zoals de stimulering en regulering van de private huurmarkt, vooral op het vlak van de prijs-kwaliteitverhouding en de uitbouw van een volwaardige huursubsidie.

De vaststelling van de normen voor de realisatie van het sociaal woonaanbod, meer bepaald de streefpercentages en de conformiteit van plannen en lastenboeken aan de reglementaire standaarden van de sociale huisvestingsmaatschappijen, heeft geleid tot discussies over de meerkost voor de andere woningen in de betrokken verkavelingen. Er worden cijfers van 12 tot 15.000 euro vooropgesteld. In dat geval zouden gezinnen die deze woningen op de vrije markt kopen de dupe worden van de inspanningen op het vlak van het sociaal woonaanbod. De Gezinsbond nuanceert die stelling.

De Gezinsbond stelt vast dat het ontwerp van decreet alvast de Vlaamse besturen verplicht om op de gron-

den die hun eigendom zijn een extra inspanning te doen voor het realiseren van een sociaal woonaanbod. De prijsplafonds bij de overname van de woningen en gronden moeten, zowel voor de huisvestingsmaatschappijen als voor de private actoren, gebaseerd zijn op realistische en marktconforme berekeningen. Anderzijds kan het niet zo zijn dat een prijszetting, louter op basis van een commerciële marktwaarde, aanleiding zou geven tot een te hoge markthuurwaarde bij verdere sociale verhuring. Daarvan zouden de sociale huurders de dupe zijn.

Het kaderbesluit sociale huur en de nieuwe huurprijsberekening bewijzen dat de introductie van het begrip markthuurwaarde in een aantal gevallen tot stevige prijsverhogingen leidt. De Gezinsbond waarschuwt voor een overdreven commerciële logica. De discussie over de mogelijke meerkost mag niet verzanden in een negatieve stemmingmakerij. Het ontwerp over het grond- en pandenbeleid bevat immers kansen om in te gaan op de stimulansen die men aan de sociale huisvestingssector wil bieden.

Het uitvoeren van de sociale last door storting van een uitzonderlijke bijdrage, zoals bepaald in artikel 4.1.19, lijkt de Gezinsbond de minst wenselijke regeling. Die bijdrage zorgt immers niet voor meer woningen; de Gezinsbond vraagt dan ook dat die regeling met grote terughoudendheid worden gehanteerd.

Ruimtelijke ordening

De Gezinsbond heeft ook een paar opmerkingen bij het ontwerp van decreet Ruimtelijke Ordening. In het artikel 34 voorgestelde artikel 92 van het ontwerp van decreet omschrijft de gebruikte definities. Onder 18° wordt 'zorgwonen' omschreven met een vijftal specifieke voorwaarden. Opvallend hierbij is dat de criteria geen kwalitatieve aspecten bevatten. Nogtans bestaan er al heel wat richtlijnen over veiligheid of toegankelijkheid.

In het artikel 34 voorgestelde artikel 96 zet de vergunningsplicht voor een ondergeschikte wooneenheid bestemd voor zorgwonen, om in een meldingsplicht mits het bestaande bouwvolume gerespecteerd wordt. De Gezinsbond is uitermate tevreden dat een maatschappelijk relevante keuze tot samenwonen en zorg binnen gezinnen op die wijze in de regelgeving verankerd wordt en onder bepaalde voorwaarden geen lange administratieve weg moet doorlopen. Voor de gezinnen die deze keuze maken is het immers belangrijk dat hun beslissing zo snel mogelijk kan uitgevoerd worden. Het kan echter niet de bedoeling zijn om achterpoortjes open te laten.

Andere aandachtspunten

De Gezinsbond heeft nog een paar andere aandachtspunten. Het leven van mensen, van gezinnen is niet in hokjes op te splitsen. Beleidsvoering moet daar rekening mee houden en de diverse sectoren waar mogelijk op elkaar afstemmen. De ontwerpen van decreet betreffende ruimtelijke ordening en grond- en pandenbeleid bevatten daartoe een paar aanzetten.

De Gezinsbond pleit voor een veralgemeende toepassing van de gezinsmodulering. Voor de Gezinsbond is het een vaststaand uitgangspunt dat kinderen een meerkost betekenen. De overheid kan verschillende maatregelen nemen zodat de kindervens van gezinnen niet gefnuikt wordt door voortdurende financiële afwegingen. De gezinsmodulering, het in rekening brengen van de gezinsgrootte en het gezinsinkomen bij het toekennen van voordelen, is er daar één van. De ervaring leert dat een globale benadering te verkiezen valt boven maatregelen op aparte beleidsdomeinen. Dat vergt wel samenwerking tussen de verschillende beleidsdomeinen. Tot eind 2007 zijn er contacten geweest tussen het kabinet Welzijn en de Gezinsbond. De contacten liggen op dit ogenblik stil. Wij zijn vragende partij om de gesprekken snel weer te starten. De Gezinsbond hoopt dat een aantal krachtlijnen van de gezinsmodulering kunnen vastgelegd worden voor de verkiezingen.

Een tweede bedenking gaat over de kindnorm. Als de Gezinsbond de gezinsdimensie naar voren schuift, dan doet hij dat vaak door te vragen om de effecten van maatregelen te bekijken door de bril van kinderen. Kinderen vormen binnen gezinnen de meest kwetsbare schakels. Beleid dat rekening houdt met hun positie, mogelijkheden en verwachtingen is daarvoor meestal ook goed voor andere groepen in de samenleving.

Het grond- en pandenbeleid gaat in de eerste plaats over het realiseren van woningen, over woondichtheden enzovoort. Toch vraagt de Gezinsbond aandacht voor de leefbaarheidsaspecten, voor voldoende speelgelegenheden, de inplanting van kind- en gezinsgerichte voorzieningen. Dergelijke reflex vraagt wat creativiteit en wellicht knabbelt het een beetje aan de rentabiliteit van de projecten, want vraagt wat bebouwbare oppervlakte, maar levert winst op voor het samenleven van verschillende groepen en generaties.

De Gezinsbond steunt de suggestie van de Vlaamse Jeugdraad om bij de vrijstelling van activeringshef-

fing onder het begrip 'inrichting als collectieve voorziening' in artikel 2.3.10, ook heel uitdrukkelijk de terreinen van jeugdbewegingen en sportclubs te verstaan.

De Gezinsbond stelt tevreden vast dat maatschappelijke evoluties voorzichtig een plaats vinden in de verschillende beleidssectoren. Het zorgwonen kwam al aan bod, in het kaderbesluit sociale huur is nu ook het begrip mantelzorg opgenomen. Onlangs was er een visieworkshop over wonen en zorg. De denktank voor Wonen en Welzijn zal haar werkzaamheden hervatten. Dat zijn hoopvolle signalen van een betere samenwerking tussen de beleidsdomeinen, in het voordeel van het samenleven van mensen. De Gezinsbond vraagt de parlementsleden om voortdurend aandacht te hebben voor die aspecten. Dat vergt politieke visie, open debat, allicht ook een herverkaveling van bevoegdheden en een doordachte inzet van de nodige middelen.

Vanuit de concrete verzuchtingen van gezinnen ziet de Gezinsbond een heel aantal positieve elementen aan de ontwerpen. Anderzijds, als de Gezinsbond de ontwerpen bekijkt vanuit de bredere visie over de toekomstige plaats van de gezinnen, dan is het oordeel iets voorzichtiger. Op het vlak van duurzaamheid van de leefomgeving en de integratie van wonen en zorg is er nog heel wat werk aan de winkel.

3.2. Vragen en opmerkingen van de leden

Mevrouw Joke Schauvliege: De Gezinsbond is het eens met de maatregelen van de Vlaamse Regering voor wonen, sociale huisvesting enzovoort. Het zijn vooral de lokale overheden die ervoor moeten zorgen dat er in verkavelingen voldoende aandacht gaat naar ingrepen die kinderen ten goede komen. Dat gebeurt trouwens al. De Vlaamse Regering heeft een prachtig voorbeeldboek opgesteld over kwaliteitsvol verkavelen. Iedere gemeente kan een richtnota verkavelen opmaken, waarin al die aspecten aan bod komen. Dat is beter dan het tot in detail te regelen in decreten. Ook de verschillende adviesraden moeten daar aandacht aan besteden. Zo moet de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) de jeugdraad en de jeugd voldoende aan bod laten komen.

CD&V deelt de bezorgdheid over de terreinen voor jeugdverenigingen of sportclubs. Het ontwerp kent de vrijstelling toe als de gronden eigendom zijn van een overheid. Vrijstellingen voor percelen in handen van particulieren vergen inderdaad bijkomende bepalingen.

Heeft de Gezinsbond concrete voorstellen voor de gezinsmodulering en eventuele flankerende maatregelen die nog in het ontwerp over de ruimtelijke ordening kunnen worden ingevoegd? Allicht zijn er ook op andere vlakken aanvullende maatregelen mogelijk. De gezinssamenstelling is een momentopname. Wat gebeurt er met de vrijstellingen als de gezinssamenstelling verandert? De regeling is juridisch moeilijk te verankeren, suggesties zijn zeker welkom.

De heer Luc Wouters: Bij de kindertoets spelen de lokale overheden inderdaad een grote rol. De Gezinsbond gaat er echter van uit dat de Vlaamse overheid de lokale overheden als regisseur van het lokale woonbeleid, ondersteunt. Het is dus van belang dat het Vlaamse niveau de lokale besturen stimuleert hun rol te vervullen.

De jeugd- en sportterreinen in particuliere eigendom vormen inderdaad het knelpunt bij de vrijstelling.

De Gezinsbond vraagt verdere gesprekken over gezinsmodulering en betreurt dat die meer dan een jaar stilliggen. De gesprekken kunnen de terughoudendheid van bepaalde kabinetten wegnemen. De Gezinsbond heeft gezinsmodulering hier als een algemeen aandachtspunt geformuleerd, maar ik beschouw uw woorden als een uitnodiging om dat concreter te maken.

De heer Bart Martens: De Gezinsbond relateert terecht de meerkost voor de realisatie van een bepaald percentage sociale woningen. Hoe kan de overheid daar echter een regulerende rol in spelen? Hoe kan de overheid voorkomen dat het percentage sociale woningen de prijzen van de overige percelen doet stijgen?

Heel wat suggesties van de Gezinsbond passen niet in deze ontwerpen. Huursubsidies, het reguleren van huursubsidies enzovoort horen thuis in andere decreten. Voor een aantal suggesties is het daarenboven wachten op een staatshervorming.

De heer Luc Wouters: Met reguleren bedoelt de Gezinsbond in eerste instantie dat de overheid maatregelen neemt om bepaalde tekorten op te lossen, bijvoorbeeld door het sociale woonaanbod te stimuleren. Het is ook de taak van de overheid om ervoor te zorgen dat de overnameprijzen van woningen na het realiseren van het sociale woonaanbod, niet zomaar bepaald worden op basis van vraag en aanbod. Het is logisch rekening te houden met de reële kosten. De conjunctuur van de woningmarkt is omhooggegaan,

nu is er een tijdelijke afkoeling. De bereikbaarheid van een aantal diensten speelt een rol in de waarde van een woning. Net daarom zegt de Gezinsbond dat de overheid bij de opmaak van de plannen, rekening moet houden met de bereikbaarheid van de diensten, de mobiliteitstromen enzovoort.

De heer André Van Nieuwkerke: Hoeveel sociale woningen zijn volgens de Gezinsbond nodig om aan de behoeften te voldoen?

De heer Luc Wouters: Daarover circuleren verschillende cijfers. Volgens het criterium van de inkomensgrenzen komen in principe 170.000 mensen in aanmerking voor een sociale woning. In die groep zitten natuurlijk ook mensen die al eigenaar zijn van hun woning. Om alleen al de mensen die op de wachtlijst staan, een woning te geven zijn er tussen de 50 en 70.000 woningen nodig. De gezinssamenstelling zal allicht ook in de komende jaren neigen naar kleinere gezinnen. Waar moeten die mensen dan naartoe? 43.000 bijkomende sociale woningen is een aanzienlijk aantal, maar allicht onvoldoende. Daarom pleit de Gezinsbond voor aanvullende maatregelen voor de privatehuurmarkt eventueel via uitbreiding van de huursubsidie. Hoe dan ook wordt het een kwestie van aanvullende maatregelen.

Mevrouw Vera Dua: De commissie Wonen discuteert al lang over de huursubsidies. Vlaanderen moet wachten op een regionalisering van de huurwet vooraleer het knopen kan doorhakken. Dan nog zal veel van de politieke bereidheid afhangen.

Het nieuwe ontwerp voert criteria in voor het aandeel van de sociale woningen per gemeente. Doel is een soort spreidingsbeleid te voeren voor de sociale huisvesting. Is dat een goede werkwijze? De tekorten situeren zich vooral in de grote steden. Daar zijn grote groepen aangewezen op een secundaire huurmarkt met vaak een slechte kwaliteit van woningen, te hoge huurprijzen. Zijn er bijkomende sociale woningen nodig in gemeenten als Sint-Martens-Latem, als er in de steden zo veel tekorten zijn?

Maatregelen voor zorgwonen zijn positief maar er zijn ook andere woonvormen zoals kangoeroewonen. Het is nuttig om dezelfde oefening te maken voor die woonvormen die ook ontzettend belangrijk kunnen zijn niet alleen voor het aanbod maar ook voor de betaalbaarheid. Wat denkt de Gezinsbond daarover?

Ook ik wil graag weten hoe de Gezinsbond de concrete uitwerking van de gezinsmodulering ziet.

De heer Luc Wouters: De woningbehoefte in percentage per gemeente bepalen, is zinvol; het mag echter geen rechtlijnig principe zijn. Natuurlijk moet er ook rekening gehouden worden met de behoeften per stad. Dat mag echter niets afdoen aan de ambitie om een bepaald streefcijfer te halen.

Ik had het vooral over zorgwonen zoals het gedefinieerd is in het ontwerp van decreet op de ruimtelijke ordening. De Gezinsbond wil alle combinatievormen van wonen en zorg onder de aandacht brengen en ijvert eveneens voor wetgevende ondersteunende maatregelen voor woonvormen als kangoeroewonen. Die aspecten zijn terug te vinden in een recente nota van de Gezinsbond over thuiszorg.

De heer Patrick De Klerck: Gezinsmodulering is een interessant denkspoor. De gemeenten worden nu regisseur van het lokale woonbeleid. Het is niet abnormaal dat ze zich nog onwennig voelen. Veel gemeenten werken aan een toewijzingsreglement waarin ze extra accenten kunnen leggen. Nu komt het erop aan de dynamiek van het systeem te laten spelen. Op geregelde tijdstippen moet nagegaan worden welke steun bepaalde gezinnen nodig hebben. Op die momenten kunnen de gezinssamenstelling en de financiële draagkracht opnieuw beoordeeld worden. Slechts zo komt het systeem ten goede aan diegenen die het nodig hebben.

Veel gemeenten gebruiken het voorbeeldenboek 'Dichter wonen' om de inrichting van de verkavelingen te bepalen. Het boek biedt creatieve en innovatieve voorbeelden om ruimte te scheppen voor kinderen, bijvoorbeeld groenzones en speelpleinen.

Het klopt dat de hokjesmentaliteit moet worden vervangen door multisectorale samenwerking. Er moet kruisbestuiving zijn tussen de verschillende beleidsdomeinen. In het Vlaams Parlement is dat al het geval, dat bewijst de aanwezigheid bij de hoorzitting van parlementsleden uit de andere commissies.

De voorzitter: Niet alle terechte opmerkingen kunnen in deze ontwerpen worden opgelost. Voor de aangelegenheden waarvoor dat wel kan, zullen de parlementsleden amendementen indienen.

Als een private woning verkocht wordt aan een sociale huisvestingsmaatschappij, wil de Gezinsbond de marktconforme prijs niet de huurwaarde laten bepalen. Het is echter bijna onmogelijk om de marktconformiteit los te laten. De huurprijs kan wel op andere manieren aangepast worden.

De heer Luc Wouters: Als marktconformiteit betekent realistische prijzen die minstens kostendekkend zijn, heeft de Gezinsbond daar niets op tegen. Marktconformiteit die naar winstmaximalisatie neigt, kan echter de bedoeling niet zijn.

4. De heer Geert Debersaques, onderwijsprofessor Ruimtelijke Ordening Vrije Universiteit Brussel en voorzitter van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid

4.1. Inleidende uiteenzetting

De heer Geert Debersaques, onderwijsprofessor Ruimtelijke Ordening VUB en voorzitter van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid (HRH): Ik zal me beperken tot het onderdeel handhaving en dan zeer specifiek tot de kwesties van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid, oude terminologie. Ik zal enkele elementen van algemene beoordeling behandelen en ook een paar voorstellen tot verfijning toelichten.

Globale beoordeling

De HRH heeft bij de voorbereiding van het voorliggende ontwerp van decreet inspraak gekregen en advies verleend en met dit advies werd terdege rekening gehouden. Het is goed dat het tijdelijke karakter van de HRH wordt omgezet in een definitieve verankering. Niet zozeer de instelling wordt verankerd als wel haar rol in de procedure en haar bevoegdheden. Sinds 2006 werkt de HRH trouwens in praktijk al zoals een permanent orgaan.

In de laatste drie jaar heeft de HRH ongeveer 2100 adviesaanvragen over herstellvorderingen gekregen en heeft hij 2083 adviezen verleend. Het verschil tussen beide is geen achterstand maar de werkvoorraad voor een zitting. Deze 17 adviezen zijn ondertussen op twee na verleend op de vergadering van 17 januari 2009. Ongeveer 50 percent van de adviesaanvragen komt van de bouwinspectie, 40 percent van de adviezen is afkomstig van colleges van burgemeester en schepenen, al dan niet samen met de bouwinspectie ingediend. Het resterende tien percent zijn dossiers aanhangig bij een hof of rechtbank, waarover het rechtscollege advies vraagt aan de HRH.¹

¹ De getoonde tabel en grafiek zijn als bijlage bij het verslag opgenomen (zie p. 89).

Zoals gezegd, vindt de HRH het belangrijk dat de procedurevoorschriften een decretale en/of reglementaire basis krijgen. Tot nog toe bestaat er enkel een huishoudelijk reglement, dat niet afdwingbaar is. De HRH ervaart voorts het systeem van hoor en wederhoor als zeer positief, wat trouwens aansluit bij de rechtsleer. Het systeem van horen moet uiteraard aangepast zijn aan de mogelijkheden van een klein adviesorgaan zoals de HRH. Voor het eerst krijgen alle vorderende besturen inspraak: ze kunnen aanwezig zijn met stemadvies over alle zaken die hen aanbelangen. De bouwinspectie kan stemadvies geven over alle zaken, vermits ze de bestuurlijke plicht tot niet-vooringenomenheid respecteert. Belanghebbenden worden ook schriftelijk gehoord.

Momenteel beroepen belanghebbenden zich voor een rechtbank soms op het argument dat de HRH zich bij zijn advisering op incorrecte feiten heeft gebaseerd. De feiten worden thans aangereikt door het college van burgemeester en schepenen of door de bouwinspectie. Procedures voor de rechtbank gaan bijgevolg nu niet altijd over de grond van de zaak, maar soms over wat de HRH zou beslist hebben mocht hij alle feiten gekend hebben. Die situatie wordt vermeden als belanghebbenden gehoord worden.

De verankering van de HRH vereist tot slot een adequate ondersteuning van mensen en middelen.

Kortom, de HRH kan zich perfect vinden in het ontwerp. Heel wat voorstellen uit zijn advies zijn overgenomen in het ontwerp. De aspecten uit het advies die niet in het ontwerp zijn overgenomen, worden op afdoende wijze behandeld in de memorie van toelichting en overtuigen.

Voorstellen tot verfijning

Niettemin wenst de HRH nog enkele voorstellen tot verfijning aan te brengen. De HRH heeft daarover een tekst met suggesties aan de leden van de commissie bezorgd.

Een eerste suggestie betreft het overgangsrecht. Het is de bedoeling dat het ontwerp op 1 maart 2009 in werking treedt. Het is niet uitgesloten, om niet te zeggen weinig waarschijnlijk, dat het procedurereglement op die datum al klaar zal zijn. Om te vermijden dat dossiers in afwachting daarvan moeten blijven liggen, stelt de HRH voor om de nieuwe bevoegdheids- en procedureregels pas te laten gelden als er

een procedurereglement is. Om getalm te vermijden, kan daarvoor een maximale periode van drie maand uitstel worden bepaald.

Een tweede opmerking gaat over een vergetelheid, die ook de HRH over het hoofd gezien heeft. Artikel 146 DRO somt de strafbare feiten op. Op sommige plaatsen wordt het nieuwe begrip ‘handeling’ gebruikt ter vervanging van de begrippen ‘handeling, wijziging en werken’; op andere niet. Om discussies te vermijden stelt de HRH voor om overal in het ontwerp het nieuwe begrip te gebruiken.

Na deze twee kleinere wijzigingsvoorstellen, wil ik de vereenvoudiging van de procedure van eenvoudige afdoening grondiger behandelen. Allereerst is het een goede zaak dat een procedure wordt ingevoerd die toelaat dat zaken eenvoudig kunnen worden afgehandeld en niet moeten worden behandeld door de collegiale vergadering. Deze procedure wijkt evenwel af van de klassieke adviespraktijk met collegiale deskundigen, waarbij een college van deskundigen collegiaal beslist over een adviesaanvraag.

Eenvoudige afdoening

Als aan bepaalde voorwaarden voldaan is, is een kortere procedure, zoals bepaald in het in artikel 47 voorgestelde artikel 148/4 mogelijk. Dat kan volgens het ontwerp voor kennelijke dossiers, dus kennelijk onrechtmatig, kennelijk onontvankelijk, kennelijk rechtmatig. Een andere mogelijkheid is dat het voorwerp van het misdrijf gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied in de nieuwe betekenis. Om in aanmerking te komen voor een verkorte procedure, mag tot slot de aanvraag geen betrekking hebben op beleidsvragen of algemene juridische vraagstukken opwerpen. Deze vereenvoudigde procedure geldt zowel voor de aanvragen tot herstellvordering zelf als voor de ambtshalve uitvoering. Beide aspecten komen dus in aanmerking voor een kortere procedure.

De HRH heeft deze nieuwe procedure tegen het licht gehouden en een aantal mogelijke knelpunten gededecteerd. Een eerste knelpunt is het begrip ‘kennelijk’. Een verkorte procedure zal onvermijdelijk leiden tot procedures voor de rechter waarin ‘vervroegd uitstappen’ als argument zal aangevoerd worden. De belanghebbende zal aanvoeren dat hij vervroegd uit de procedure moeten stappen is en dat zijn zaak eigenlijk wel een beleidsvraag inhield of niet-kennelijk was. Daarop zal hij zich baseren om te pleiten dat

het advies door een onbevoegde overheid gegeven is en dus onwettig is. De HRH vraagt dus behoedzaam om te springen met het begrip kennelijk.

‘Kennelijk’ is een begrip dat moeilijk algemeen te omschrijven is, maar zaakgebonden is. In de memorie van toelichting wordt het begrip kennelijk omschreven als beoordeeld door “een normaal zorgvuldige en geïnformeerde beoordelaar”. Dat stemt niet overeen met de klassieke definitie van de rechtspraak van de administratieve rechtscolleges zoals de Raad van State. Bij zijn advies is de HRH vertrokken van het begrip ‘kennelijk’ zoals gehanteerd in de rechtspraak van de administratieve rechtscolleges. Dat begrip is strenger dan hetgeen wordt bedoeld in de toelichting. Een normaal voorzichtige persoon verwijst naar het klassieke begrip dat in het burgerlijk recht gehanteerd wordt, alsook in onder meer de zorgplicht. De Raad van State stelt dat in kennelijke gevallen de rechtmatigheid of de grond van de zaak voor de hand ligt en het dus een evidente zaak is. In die rechtspraak wordt de geïnformeerde beoordelaar gedefinieerd als: “Ieder met de betrokken reglementering vertrouwde persoon die kennis krijgt van de desbetreffende rechtsleer en rechtspraak (...).”

Het kan misschien een louter academische discussie lijken, maar toch adviseert de HRH aan te sluiten bij de rechtspraak van de Raad van State, desnoods met een verwijzing naar het basishandboek van wijlen professor Mast en naar arresten zoals R.v.St., Catteuw, nr. 77.276 van 1 december 1998. Als de wetgever die werkwijze niet wenst, stelt de HRH voor om de nieuwe definitie niet enkel in de memorie maar ook in het ontwerp zelf op te nemen.

Eenvoudige afdoening: ligging in ruimtelijk kwetsbaar gebied

Een ander criterium voor de eenvoudige afdoening is de ligging in kwetsbaar gebied. Dit wordt in de memorie van toelichting verantwoord op basis van twee elementen. Het eerste element is het vermoeden van de kennelijke rechtmatigheid van een dergelijke herstellvordering in een kwetsbaar gebied. Het tweede element is de noodzaak snel op te treden, en niet alleen in het licht van het arrest Hamer. Daarom wordt de gewone proceduredtijd gehalveerd, tot 30 dagen. Op zich heeft de HRH geen problemen met de toewijzing van deze bevoegdheid aan de voorzitter – dat is een beleidsbeslissing – maar hij wijst wel op mogelijke knelpunten bij die regels en wil een alternatief ter overweging geven.

Er zijn inderdaad een paar knelpunten. Allereerst houdt het loutere feit dat een misdrijf gebeurd is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, niet in dat de HRH op grond van andere regels moet beslissen. De behandeling geschiedt volledig conform de klassieke adviescriteria zoals bepaald in het ontwerp. Een tweede aspect betreft een meer beleidsmatige kwestie. De procedure bij eenvoudige afdoening is een uitzondering op de collegiale adviespraktijk. De voorzitter of het door hem aangewezen lid, neemt exclusief de beslissing. Er is slechts een beperkte mogelijkheid om de zaak door te verwijzen naar de algemene vergadering. Tot slot zijn dispuuten voor de rechter niet uitgesloten want de rechter zal het er niet noodzakelijk mee eens zijn dat het feit dat het voorwerp van het misdrijf is gelegen in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, maakt dat het om een a priori, kennelijke rechtmatige vordering gaat. Hoe dan ook zal de HRH rekening moeten houden met wat de rechtspraak over een bepaalde kwestie bepaalt.

Bij de behandeling moet de HRH rekening houden met het recht en met het handhavingplan. Van dit laatste – een aspect van zogenaamde ‘soft law’ – kan worden afgeweken conform de principes van ‘comply or explain’. De HRH vindt het een goede zaak dat er mogelijkheid is om af te wijken van richtlijnen. Tot slot wordt ook rekening gehouden met de weerslag op derden of de plaatselijke ruimtelijke ordening, met andere woorden de relevantietoets geldt ook in kwetsbare gebieden.

Ik verduidelijk dit met een voorbeeld. Een onroerend goed is gelegen in natuurgebied. De woning is gelegen aan een vrij brede asfaltweg. Achter het perceel bevindt zich een drukke openbare weg. Het strafbare feit is onder meer het bouwen van mansardekamers. Uit het dossier blijkt niet dat de woning daar onwettig staat of niet-vergund geacht moet zijn. De woning krijgt nieuwe mansardekamers, een nieuw dak en dakvlakvensters en een nieuwe gevelsteen. De misdrijven dateren van de periode 1993-1994, maar het proces-verbaal is pas van 1999. De overheid vordert herstel in de oorspronkelijke toestand, maar enkel wat de mansardekamers betreft. De zolderkamers moeten dus worden afgebroken. Voor de gevelsteen vraagt de overheid een meerwaardevordering van ongeveer 136.000 euro. De HRH heeft die zaak onderzocht en de relevantietoets voortvloeiend uit de milieuschaderichtlijn, toegepast. De HRH stelt daarover: “De vorderende overheid kan niet zonder meer gewagen van een onaanvaardbaar volume zonder met de concrete plaatsgesteldheid rekening te houden.”

De raad wil dus een betere motivering van de eis tot herstel in de oorspronkelijke toestand.

De vorderende overheid heeft daarop een tweede vordering ingeleid waarbij een meerwaarde voor alle inbreuken werd gevorderd. Gelet op de aantasting van de natuurwaarde is de HRH die vordering wel gevolgd. Dat toont aan dat een a-prioriredenering omtrent het rechtmatig karakter van een vordering niet altijd vanzelfsprekend is.

Eenvoudige afdoening: alternatieven

Volgens het ontwerp van decreet worden dossiers enkel naar de plenaire vergadering doorverwezen voor beleids- en rechtsvragen. Dat betekent dat de voorzitter ook in delicate zaken alleen oordeelt. De HRH vindt deze doorverwijzinggronden te beperkt. De HRH stelt daarom als eerste mogelijkheid voor om de woorden “of het voorwerp van het betrokken misdrijf is gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied” te schrappen. Als de decreetgever de prioritisering van de behandeling door de HRH van adviesaanvragen betreffende inbreuken in kwetsbare gebieden wenst te behouden, dan vraagt de HRH om de verwijzingsmogelijkheden naar de plenaire vergadering uit te breiden, zodat de voorzitter ook op andere gronden de zaak kan doorverwijzen naar de plenaire vergadering. Voor dit voorstel heeft de HRH inspiratie gevonden bij de recente wijziging van de regelgeving van de Raad van State en van andere administratieve rechtscolleges, maar ook bij de gangbare praktijken bij het Hof van Justitie. De alleenzittende rechter of de alleenzittende instelling krijgt de mogelijkheid te verwijzen naar de collegiale instelling als het belang van de zaak dat rechtvaardigt of als er bijzondere omstandigheden gelden. Dat biedt een tweevoudig voordeel. De voorzitter van de HRH of het door hem aangewezen lid kan een zaak verwijzen naar de algemene vergadering om de maatschappelijke discussie en de deskundigendiscussie door de volledige raad te laten voeren. Het tweede voordeel is dat deze begrippen, hoe vaag ze ook lijken, een voor juristen bekende interpretatie hebben. De begrippen worden immers zowel gebruikt in communautaire rechtscolleges als in federale rechtscolleges.

Die oplossing op zich komt uiteraard niet tegemoet aan de wil tot prioritisering. Daarom stelt de HRH voor decretaal te verankeren dat misdrijven, gepleegd in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, bij verwijzing bij voorrang behandeld worden door de plenaire vergadering. De doorlooptijd van de termijngebonden

dossiers is momenteel 35 dagen. Daarenboven engageert de HRH zich die termijn te respecteren.

4.2. Vragen en opmerkingen van de leden

De voorzitter: Opmerkingen die het parlement relevant vindt, zullen omgezet worden in amendementen. Het parlement zal daarover overleggen met de uitvoerende macht.

Mevrouw Vera Dua: In twee gevallen kan de voorzitter de bijzondere gevallen toch doorverwijzen naar de plenaire vergadering. Over hoeveel dossiers gaat het precies?

Vindt de voorzitter het te delicaat om alleen te beslissen over dossiers in kwetsbaar gebied?

Er is blijkbaar een probleem met de Hoge Raad voor Handhavingsbeleid en de Raad voor vergunningsbetwistingen. De invoering van die laatste raad zal een mogelijke dubbele procedure voor de Raad van State tot gevolg hebben. Wat denkt de voorzitter daarover?

De voorzitter: Het Hof van Cassatie heeft een gelimiteerde beoordelingsbevoegdheid. Het Hof van Cassatie wordt dus in dit geval vervangen door de Raad van State.

De heer Geert Debersaques: De raad heeft 2083 adviezen uitgebracht. Volgens de huidige omschrijving van het begrip ‘kwetsbaar gebied’ hadden 793 dossiers betrekking op kwetsbaar gebied. De voorzitter zou dus over een derde van de dossiers alleen moeten oordelen. Volgens de nieuwe omschrijving komen 384 dossiers in aanmerking, dus één dossier op vijf.

Ik heb als voorzitter geen bezwaar om het advies te geven in deze zaken.

Mevrouw Vera Dua: De minister argumenteert dat het zo evident verkeerde gevallen zijn dat er geen plenaire vergadering nodig is. Volgens de HRH geldt dat niet voor alle gevallen, soms ligt een en ander delicaat. Dat maakt me ongerust over de HRH.

De heer Geert Debersaques: De voorzitter zal zijn verantwoordelijkheid hoe dan ook nemen.

Het Grondwettelijk Hof heeft duidelijk gesteld dat de Raad voor het Herstelbeleid als raad voor het

handhavingsbeleid duidelijk tot de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest behoort. Over de rechtscolleges voor vergunningenbetwistingen spreek ik me liever niet uit.

De heer Bart Martens: Dwangsommen opleggen, vergunningen schorsen, boetes kwijtschelden, lijken belangrijke interferenties in de scheiding der machten. De Raad van State heeft daar geen opmerkingen over gemaakt. Wat denkt de spreker daar als professor over? Zou dat naderhand, bijvoorbeeld in procedures voor het Grondwettelijk Hof, problemen kunnen veroorzaken? Zijn de voorgestelde regelingen in overeenstemming met de Grondwet of niet? De Raad van State slooft zich wel uit om de Raad voor vergunningsbetwistingen tegen het licht te houden maar rept met geen woord over de Raad voor het Handhavingsbeleid.

Wat denkt de spreker over andere aspecten van het handhavingsbeleid die wijzigen, bijvoorbeeld de mogelijkheid om derden-belanghebbenden te horen en de mogelijkheid om tot minnelijke schikkingen te komen? En over de rol die de HRH daarin kan spelen? Hoe zal de raad zich organiseren voor die wijzigingen?

De heer Geert Debersaques: Ik ben onderwijsprofessor in de ruimtelijke ordening en het milieurecht, maar geen grondwetspecialist. Wat dat punt betreft, sluit ik me dan ook aan bij het advies van de Raad van State, afdeling wetgeving.

De andere wijzigende aspecten waarin de HRH een rol zal spelen, heeft de HRH grondig onderzocht. Die worden behandeld in het advies. De algemene teneur is dat de HRH het eens is met die wijzigingen en zijn taak erin perfect haalbaar acht. De HRH bereidt zijn nieuwe taak voor en werft momenteel al bijkomende medewerkers aan. Precies om die reden kan de HRH binnen de drie maand na de goedkeuring van het ontwerp een procedurereglement opstellen.

5. Nationaal Komitee Weekendverblijven

De heer Lode Lambrechts, Nationaal Komitee Weekendverblijven (NKWV), voorzitter: Onze vereniging bestaat al 37 jaar, in die tijd hebben we positief meegezocht naar oplossingen. Ook nu zullen we zowel de positieve alsook de negatieve elementen van het ontwerp van decreet behandelen. Het probleem van de weekendverblijven en de vaste bewoning is niet

alleen van ruimtelijke aard, het is ook een sociaal probleem.

Vergunningenregister

Het ontwerp bepaalt dat een verblijf in plaats van als vermoedelijk vergund, nu als vergund moet worden ingeschreven in het vergunningenregister. Dat is een positieve zaak. Het schoentje knelt bij de gemeentebesturen die allerlei argumenten gebruiken om een verblijf toch maar niet te moeten inschrijven als zijnde vergund of vermoedelijk vergund. Daarbij worden allerlei argumenten gebruikt: dat het goed niet in erkend gebied ligt, dat het geen zone is voor verblijfsrecreatie. Dat zijn valse argumenten want ze liggen niet vast in decreten. Daarom is het beter de gemeentebesturen te verplichten een verblijf in het vergunningenregister in te schrijven.

Het NKWV heeft weet van ongeveer 2000 dossiers die bij verschillende gemeenten ingediend zijn met de vraag het verblijf in te schrijven in het vergunningenregister als zijnde vermoedelijk vergund. Slechts één gemeente is daar nu mee bezig en die gebruikt dan nog verkeerde argumenten. Daarom is het nodig om duidelijke richtlijnen te geven aan de gemeenten.

Planbaten en planschade

De planbaten- en planschaderegeling is behoorlijk complex. De nieuwe regeling zal heel wat verschuivingen inhouden: van woongebied naar landbouwgebied of omgekeerd. De provincies maken momenteel ruimtelijke uitvoeringsplannen om een deel van de permanente bewoners een wettelijk statuut te geven. Het NKWV vraagt dat de planbaten in verhouding staan tot de beperkte woonmogelijkheden in die zones.

Woonrecht

Het ontwerp voert het uitdovende woonrecht in. Dat is een goede zaak. Dat woonrecht zal de bewoners geruststellen. Desondanks blijven er een paar problemen. De voorwaarden van het uitdovende woonrecht slaan immers nergens op. Als die strikt worden toegepast, heeft geen enkele permanente bewoner of weekendbewoner rechtszekerheid. De eerste voorwaarde is dat het verblijf vergund moet zijn. Op het ogenblik dat de vergunning wordt uitgereikt, voldoet de woning aan de Vlaamse Wooncode. Het is echter niet duidelijk wie de controle uitvoert en de vergunning aflevert, noch wie de bewoners een uitdovend

woonrecht toekent. Permanente bewoners moeten daarenboven ingaan op het eerste aanbod dat ze krijgen voor een sociale woning. Dat lijkt overdreven gezien de lange wachtlijsten in de sociale huisvesting. De permanente bewoners hebben een woning en zijn daar tevreden mee.

Daarenboven volstaat om het even welke sociale woning niet. De aangeboden woning moet voldoen aan de sociale behoeften van de bewoners, aangepast zijn aan de gezinssamenstelling, rekening houden met de financiële draagkracht van het gezin, op redelijke afstand gelegen zijn van school of werk enzovoort. Ooit heeft een gemeente een gehandicapte man een woning aangeboden met een draaitrap, waarlangs hij zijn slaapkamer onmogelijk kon bereiken. Dat is geen sociaal verantwoorde oplossing.

Handhavingsbeleid

Een ander aspect is het handhavingsbeleid. In een rechtstaat wordt verwacht dat de overheid kort op de bal speelt. Ik illustreer dit punt met een paar voorbeelden. Een koppel is al 40 jaar eigenaar van een weekendverblijf als het een proces-verbaal onder de neus geschoven krijgt en een administratieve boete van 5000 euro moet betalen.

De minister heeft in de commissie gezegd dat de betekening van 20 of 30 jaar oude vonnissen bedoeld was om de vonnissen te stuiten. Schandalig genoeg wordt nu hypothecair beslag gelegd op de af te breken goederen. Het is goed dat recente bouw misdrijven met alle mogelijke rechtsmiddelen worden vervolgd, maar dat kan niet voor vonnissen die stedenbouw 27 jaar geleden vergeten te betekenen is. De administratie beschikte toen over de bevoegdheid en de wettelijke middelen maar heeft dat nagelaten. Die nalatigheid kan nu niet meer verhaald worden op de eigenaar.

Een ander aspect is dat de dwangsommen abnormaal zwaar zijn en niet in overeenstemming met het misdrijf. Het comité begrijpt best dat er voor recente bouw misdrijven serieuze dwangsommen worden opgelegd, maar kan niet aanvaarden dat de administratie na 30 jaar alsnog tracht een vonnis af te dwingen en dwangsommen op te leggen. Bouw misdrijven gepleegd voor het koninklijk besluit op de gewestplannen, voor de decretale bepaling van de kwetsbare gebieden, moeten volgens het comité worden geregulariseerd.

Kwetsbare gebieden

De zeer kwetsbare gebieden zijn de reservaten, de ecologisch waardevolle gebieden. Daar gelden strengere regels. Landbouwgebieden of bosgebieden die ontgonnen werden voor de mijnbouw, kunnen bezwaarlijk als zeer kwetsbaar worden betiteld. Voor weekendverblijven in die gebieden moeten oplossingen worden gezocht. In de tijd dat de bouw misdrijven gepleegd zijn, was er trouwens nog geen sprake van kwetsbare gebieden.

Met het decreet van 1971 hadden alle stacaravans, waar voorheen geen vergunning voor nodig was, plotsklaps een vergunning nodig. Niemand heeft dat gedaan omdat verrijdbare constructies niet onder de regeling vielen. Nu is dat niet langer het geval. Ook daarvoor is er niet direct een oplossing gevonden.

Ik wil de commissieleden vragen om steeds voor ogen te houden dat het ontwerp niet alleen gaat over gebieden en woningen, maar ook over de mensen die erin wonen. Wie zal het uitdovende woonrecht controleren en garanderen? Wat zal er gebeuren met de permanente en weekendbewoners die niet voor dergelijk woonrecht in aanmerking komen? Zullen die allemaal verdreven worden? Dat is om problemen vragen.

6. Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten

6.1. Inleidende uiteenzetting

De heer Jef Gabriels, voorzitter van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG): VVSG heeft een advies uitgebracht op 19 mei 2008. De vereniging heeft toen haar waardering uitgesproken voor een belangrijk aantal elementen van het ontwerp, onder andere over het principe van betaalbaar wonen.

VVSG heeft toen ook een negental vragen gesteld over de verdere procedure. Die vragen hadden te maken met wetmatiging, met subsidiariteit, met lokale autonomie, met rechtszekerheid, met beperkte werklast, met voldoende voorbereidingstijd. VVSG vindt het spijtig dat een en ander niet in dialoog tot stand is gekomen, te meer daar het lokale niveau heel wat aspecten van de nieuwe regeling zal uitvoeren. VVSG hoopt alsnog nauw betrokken te worden bij

de uitvoeringbesluiten. VVSG wil vandaag zeven tips geven over het ontwerp.

Vorming en ondersteuning

Het ontwerp bevat fundamentele en omvangrijke wijzigingen. Ook de niet-ontvoogde gemeenten moeten van nu af binnen de 105 dagen de aanvragen behandelen. De vergunningsaanvraag kan voortaan op verschillende momenten gebeuren. Er moet een verjaringstermijn voor herstellvorderingen worden ingevoerd. Het is daarenboven nog niet mogelijk om de exacte impact in te schatten omdat de gemeenten nog niet de kans kregen de bijkomende uitvoeringsbesluiten te becommentariëren. Bepaalde gemeentelijke verplichtingen vallen weg, onder meer jaarplannen en jaarverslagen, maar er is ook een hele reeks bijkomende taken. Zonder volledig te zijn, wil ik er toch een paar vermelden: het valideren van as-built-attesten, het opnemen in het vergunningenregister, het ontvangen van meldingsplichtige werken, het invoeren van gemeentelijke administratieve sancties voor het niet-melden van meldingsplichtige werken, het oprichten van een fysiek en eventueel een virtueel loket voor het gelijktijdig indienen van een stedenbouwkundige en een verkavelingsaanvraag, het uitbreiden van het planregister met percelen van de bestemmingswijzigingscompensatie, het indienen van een antwoordnota bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, het organiseren van vergunningverlening volgens beoordelingsgronden, het beoordelen van kleinere aanvragen van algemeen belang, de actieve onderzoeksplicht van vergund geachte panden, het aanschrijven van bewoners, het ingaan op vragen voor gesprek bij grotere bouwprojecten enzovoort. Kortom, de gemeenten krijgen toch wel wat werk bij en het zou goed zijn dat grondig voor te bereiden. Daarom vraagt VVSG om de gemeenten te steunen en vorming te organiseren.

Beoordelingsgronden

Gemeenten hebben een vrij lange ervaring in het motiveren van vergunningen en de ondersteuning daarbij is zeker van harte welkom. VVSG vraagt om dit als een richtlijn te formuleren en het niet met zoveel woorden in het ontwerp te zetten. VVSG stelt dan ook voor om hoofdstuk III, de beoordelingsgronden te schrappen. Dat zijn de in artikel 34 voorgestelde artikelen 117 tot 124.

Bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit

Een volgende tip heeft te maken met het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit vertrekkend vanuit het

principe van de subsidiariteit. De commissieleden weten ongetwijfeld dat in 2008 een besluit aangenomen is dat nadere regels bepaalt over de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen. Dat besluit is een richtlijn voor de gemeenten. Nu zouden de gemeenten echter een keuze moeten maken uit een bepaalde categorie. De gemeenten vrezen dat die keuze hun vrijheid om zelf voorschriften en bestemmingen te kiezen, zal inperken. Dat kan de bedoeling niet zijn, het uitgangspunt van het decreet van 1999 is juist de ruimtelijke kwaliteit verhogen door de gemeenten de mogelijkheid te geven om zelf bestemmingen te ontwerpen. VVSG vraagt dus om artikel 19 te schrappen of om het enkel te laten gelden voor de gewestelijke RUP's.

Rechtszekerheid bij structuurplannen

De volgende tip is bedoeld om de rechtszekerheid bij structuurplannen te verhogen. VVSG vraagt de mogelijkheid te scheppen om het structuurplan te wijzigen na het openbaar onderzoek, weliswaar enkel als die wijzigingen het gevolg zijn van een openbaar onderzoek of van een advies. Dat is al de praktijk en expliciet ingeschreven voor ruimtelijke uitvoeringsplannen. VVSG vraagt dan ook een alinea toe te voegen aan artikel 33, §8.

Intergemeentelijke samenwerking

Een vijfde tip vormt meteen de link naar het grond- en pandenbeleid. VVSG is het eens met de stimulerende van de intergemeentelijke samenwerking maar vraagt om de keuze van de samenwerkingsvorm vrij te laten. Als een gemeente beslist op het vlak van ruimtelijke ordening samen te werken met een andere gemeente, moet ze dat kunnen, weliswaar binnen de klijtlijnen van het decreet over de intergemeentelijke samenwerking. Daarvan afwijken zou een ingewikkeld kluwen veroorzaken. VVSG stelt dan ook voor om een en ander aan te passen. Het gaat dan niet alleen over artikel 10 over de intergemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar maar ook over het feit dat het leegstandregister enkel mag worden opgemaakt door bepaalde vormen van intergemeentelijke samenwerkingsverbanden. Hetzelfde geldt ook voor het register van onbebouwde percelen. Al die aspecten kunnen beter verlopen volgens de standaardregelgeving, namelijk die van het decreet op de intergemeentelijke samenwerking.

Grond- en pandenbeleid

Wat het ontwerp over het grond- en pandenbeleid betreft, zijn gemeenten vragende partij voor

gemengde projecten met een gezonde mix tussen sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, middenklaswoningen, duurdere woningen. Het probleem is alleen dat de gemeenten nu slechts kunnen onderhandelen met de verkavelaar om de gemengde projecten te realiseren. Soms is dat succesvol, vooral als de gemeente over goede onderhandelaren beschikt. Met een boutade zeg ik soms dat elke investeerder verplicht zou moeten worden om minstens twee jaar in dergelijk project te wonen. Dat zou de kwaliteit in ieder geval opvijzelen.

Soms zijn gemeenten succesvol, maar het zou toch goed zijn moesten gemeenten een stok achter de deur hebben om een te verantwoorden percentage sociale huurwoningen, sociale koopwoningen enzovoort op te leggen. Voorheen vroegen de gemeenten initiatieven om betaalbaar wonen gemakkelijker te maken. Het is goed dat de Vlaamse Regering die vraag serieus genomen heeft.

Tip zes zegt: “Laat maatwerk toe, geef vertrouwen aan de lokale besturen en creëer geen van bovenaf opgelegde percentages.” Het algemene percentage bepaalt dat 25 percent van de gronden in eigendom van de lokale besturen voor het sociale woningaanbod moet worden aangesneden. VVSG denkt dat het niet realistisch is als algemene regel. Bovendien heeft VVSG de indruk dat het percentage de vertaling is van een resolutie van het Vlaams Parlement. Volgens die resolutie hebben de lokale besturen 41 percent van de gronden in bezit. Bij nader toezien blijkt dat maar 14 percent te zijn.

Een vast percentage van 25 lijkt VVSG geen goede benadering. Dat geldt ook voor de vork voor de te realiseren sociale huurwoningen bij verordeningen. Het gewest heeft bepaald dat die tussen 20 en 40 percent ligt voor gronden in handen van Vlaamse besturen en tussen 10 en 20 percent voor gronden in handen van de lokale besturen. VVSG pleit ervoor om ook dat over te laten aan de gemeentelijke inzichten. Gemeenten kunnen dat bepalen in ruimtelijke uitvoeringsplannen. Volgens VVSG volstaat het een bepaling op te nemen dat de voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, BPA's (bijzonder plan van aanleg) of verordeningen percentages of oppervlaktes te realiseren sociaal woonaanbod kunnen bevatten. Daarnaast zou ook moeten worden vastgelegd dat stedenbouwkundige en verkavelingvergunningen sociale lasten kunnen bevatten. Kortom, VVSG vraagt om geen percentages op Vlaams niveau

vast te leggen en evenmin te bepalen hoe groot de verkaveling of de stedenbouwkundige aanvraag moet zijn of in welke bestemmingswijziging een percentage kan worden opgelegd. VVSG vindt die werkwijze te star. Gemeenten zullen hun tijd verliezen met het opstellen van verantwoordingen en nota's. Gemeenten zijn zelf het best geplaatst om verantwoorde percentages op te leggen.

Leegstand en onbebouwde percelen

De volgende tip gaat over de leegstand en de onbebouwde percelen. VVSG denkt dat een bottom-upbenadering de planlast vermindert. De planlast bestaat in het nagaan van de spanning tussen woningbehoefte en bouwpotentieel, de opmaak van rechtvaardigingsbesluiten, het afsluiten van woonbeleidsconvenants, het opstellen van een wetenschappelijk dossier om een ander sociaal objectief vast te stellen, het opstellen van actieprogramma's door de gemeenteraad, het opstellen van een gemeentelijk reglement sociaal wonen enzovoort.

Als de Vlaamse overheid beslist dat de leegstandsheffing een gemeentelijke bevoegdheid is, vraagt VVSG om de gemeenten ook te laten beslissen of ze een heffing invoeren en de voorwaarden daarvan zelf te bepalen. Het gewest moet immers niet ingrijpen in de fiscale autonomie van de gemeenten. VVSG denkt dat die werkwijze efficiënter is.

Inwerkingtreding

Het is de bedoeling om een en ander in werking te laten treden op 1 maart 2009. In het beste geval zullen de lokale besturen dus een tiental dagen hebben om de uitvoeringsbesluiten te bestuderen en toe te passen. Dat is niet realistisch. VVSG vraagt dat de lokale besturen tijd krijgen om de nodige kennis en deskundigheid te verwerven, bijvoorbeeld tot januari 2010 of zoveel als nodig om zich terdege te kunnen voorbereiden. VVSG pleit voor meer samenwerking met de lokale besturen bij de voorbereiding van de uitvoeringsbesluiten. Slechts zo is een kwalitatief eindproduct mogelijk. De lokale besturen zijn bereid om er het allerbeste van te maken.

6.2. Vragen en opmerkingen van de leden

De heer Pieter Huybrechts: De heer Peumans beweerde vanochtend dat het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening quasi onuitvoerbaar is voor de

kleinere gemeenten. VVSG vraagt enkel voldoende tijd, vorming en ondersteuning. Is dat voldoende voor de kleinere gemeenten?

De heer Jef Gabriels: Dat valt te bekijken, maar soepele intergemeentelijke samenwerking is sowieso een voorwaarde. Als de strakke werkwijze van het ontwerp behouden blijft, wordt dat heel moeilijk. Gemeenten, ook kleinere, willen hoogwaardige kwaliteit bieden en dat kan, mits ze soepel kunnen samenwerken.

Mevrouw Vera Dua: De 25 percentnorm voor sociale huisvesting heeft tot doel de sociale huisvesting meer te spreiden, en gemeenten die onder het gemiddelde scoren, aan te sporen, eventueel via het Gemeentefonds. De grootste behoeften situeren zich echter in de steden. Zullen die niet benadeeld worden door een gemiddelde norm?

Wat houden de wijzigingen in verband met de intergemeentelijke ambtenaren precies in?

De heer Jef Gabriels: VVSG vindt het invoeren van een sociaal objectief een vooruitgang. De methodiek voor de bijkomende sociale woningen verdient echter verfijning. Zo is het onduidelijk of het objectief ook daadwerkelijk de behoeften in de verschillende gemeenten dekt. Gemeenten en steden gaan ervan uit dat het bindend sociaal objectief een inspanningsverbintenis en geen resultaatsverbintenis is. De gemeenten zijn voor de uitvoering ervan immers afhankelijk van een aantal andere actoren.

VVSG denkt dat de wetgever de gemeentebesturen de mogelijkheid moet geven om samen te werken op de voor die materie soepelst mogelijke wijze. Daarom vraagt de vereniging dat de werkwijze niet te gedetailleerd in de ontwerpen wordt vastgelegd.

De heer Francis Charlier, kabinetsmedewerker minister Van Mechelen: Het decreet van 18 mei 1999 biedt alleen gemeenten van minder dan 10.000 inwoners de mogelijkheid om een intergemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar aan te duiden. Het ontwerp schrapt de inwonersgrens. Alle gemeenten krijgen dus de mogelijkheid. De stedenbouwkundige ambtenaren moeten voortaan wel worden aangeduid in de schoot van een interlokale vereniging of een stichting. De kritiek van de beperking vloeit daar allicht uit voort. Een interlokale vereniging is immers maar één soort van intergemeentelijk samenwerkingsverband. Het

decreet houdende de intergemeentelijke samenwerking laat meer vormen van intercommunales toe, bijvoorbeeld opdrachthoudende en dienstverlenende verenigingen.

Mevrouw Vera Dua: De intergemeentelijke samenwerkingsmogelijkheden van grotere gemeenten nemen toe, maar de samenwerking in het kader van projecten is dus niet meer zo evident.

Minister Dirk Van Mechelen: Het is nu zelfs zo dat gemeenten van 25.000 tot 30.000 inwoners slechts een of twee stedenbouwkundige ambtenaren hebben. Een bevallingsverlof is dan voldoende voor problemen. De idee is om meerdere gemeenten de mogelijkheid te geven om samen een derde of vierde stedenbouwkundig ambtenaar in dienst te nemen. De beperking van de intergemeentelijke samenwerking tot dit model, heeft als doel om te voorkomen dat stedenbouwkundig ambtenaren in dienst genomen en ter beschikking gesteld worden door intercommunales, waarbij ze dan nog andere opdrachten moeten vervullen. Daarbij zou mogelijke belangenvermenging in beeld komen.

Mevrouw Michèle Hostekint: Als men de voorwaarden voor de leegstandsheffing geheel aan de gemeenten overlaat, loopt men dan niet het gevaar dat er in heel wat gemeenten feitelijk niets zal gebeuren op dat vlak in de komende jaren?

De heer Jef Gabriels: Voor de overname door Vlaanderen was leegstand een aangelegenheid die de gemeenten uitstekend aanpakten, zoals in Gent bijvoorbeeld. Aanvankelijk werkte ook het Vlaamse Gewest goed, maar het reed zich na een tijd vast in klachten, bezwaren en rechtsprocedures. Als leegstand een gemeentelijke bevoegdheid is, dan vinden wij dat het de gemeenten zijn die moeten beslissen over de invoering van een heffing, de voorwaarden en de besteding van de inkomsten.

De heer Xavier Buijs, stafmedewerker ruimtelijke ordening en huisvesting VVSG: Het voorliggende ontwerp vormt alvast een verbetering ten opzichte van de bepalingen over leegstand in het voorontwerp, want een aantal voorwaarden werd geschrapt. Toch blijven de overblijvende bepalingen een stap achteruit voor de gemeenten die nu al een heffing hebben. Zij moeten zich immers aan de Vlaamse definitie van leegstand houden en aan de bepalingen over de minimale hoogte van de heffing. Wij stellen voor dat de

Vlaamse overheid hier gewoon niets over zegt, gezien duidelijk is dat de gemeenten bevoegd zijn om een eigen heffingsregeling in te voeren.

De heer Patrick Lachaert: Merelbeke was een van de eerste gemeenten in Vlaanderen, nog voor Gent, om een dergelijke heffing in te voeren. Dat functioneerde perfect tot op het moment dat het gewest zich begon te bemoeien. Het is spijtig dat men op die manier geschillen veroorzaakt.

De heer Bart Martens: VVSG stelt voor om het hoofdstuk over beoordelingsgronden te schrappen. Maar een aantal bepalingen in het huidige decreet zijn te vaag omschreven, met rechtsonzekerheid als gevolg. Er is volgens mij een evenwicht nodig tussen eenduidigheid (en rechtszekerheid) en flexibiliteit. Zal de vervanging van het hoofdstuk door vrijblijvende richtlijnen daarvoor zorgen?

Welke instrumenten willen de gemeenten als stok achter de deur om gemengde projecten te kunnen afdwingen op het vlak van grond- en pandenbeleid?

VVSG vindt de minimale objectieven voor sociale woningen te bemoeizuchtig, maar er zijn vandaag nu eenmaal veel gemeenten die op dat vlak niets presteren. De gemeenten hebben recht op vertrouwen, maar dan moeten ze ook aantonen dat ze dat alle waard zijn. Volstaan de huidige maatregelen zoals convenants en heffingen niet om de door VVSG gewenste flexibiliteit waar te maken?

Welke rol ziet de VVSG voor zichzelf weggelegd om achterblijvers aan te sporen, goede voorbeelden in de kijker te plaatsen en hulp te bieden aan gemeenten die het moeilijk hebben om een en ander waar te maken?

De heer Jef Gabriels: De gemeenten vormen een fundamenteel beleidsniveau met een eigen verantwoordelijkheid. De meesten nemen die verantwoordelijkheid ook op. Men mag hen niet beoordelen op grond van de uitzonderingen. Volgens ons wordt het doel van het hoofdstuk over de beoordelingsgronden, met name de rechtszekerheid, niet bereikt met de elementen uit het voorliggende ontwerp van decreet. De gemeenten zullen geneigd zijn om standaardformuleringen te gebruiken, wat de kans op fouten bij het ontbreken van een bepaalde toets vergroot.

VVSG wijst erop dat de beoordeling van de kwaliteit van de ruimtelijke ordening een deskundigheid

van het lokale niveau is. De Vlaamse overheid mag suggesties en vorming aanbieden, maar te veel detailering strookt niet met het subsidiariteitsprincipe. Het mag niet zover komen dat de gemeenten nota's maken door voorgekauwde zinnen van het Vlaamse Gewest aan te klikken.

De heer Xavier Buijs: Een dienstorder heeft de bestaande stok achter de deur om tot gemengde projecten te komen, met name het opleggen van percentages in de stedenbouwkundige verordening, RUP of sociale last, onmogelijk gemaakt. Die instrumenten worden nu hernomen in het ontwerp, maar dat geeft er meteen de percentages bij. Wij vinden dat men de manier waarop het sociale objectief wordt bereikt aan de gemeenten moet overlaten. Of zij dat willen halen via onderhandelingen met de verkavelaar, via eigen gronden of via de genoemde instrumenten, is aan hen om te beslissen. Het volstaat dat die laatste mogelijkheid bestaat, zonder dat het decreet daar percentages voor bepaalt.

Er zijn inderdaad gemeenten die achterblijven. De huidige bepaling van het sociale objectief is te lineair, want zij gaat eenvoudig uit van het aantal huishoudens in de plaats van de daadwerkelijke behoefte. Men mag het beleid niet afstemmen op de slechtste leerling van de klas.

Wij zien voor de VVSG zeker een rol weggelegd, die zelfs in het ontwerp van decreet is opgenomen, al had dat voor ons niet decretaal hoeven te worden geregeld.

Mevrouw Joke Schauvliege: Ik denk dat het ontwerp een goed evenwicht vindt tussen subsidiariteit en nieuwe instrumenten. Aan de verplichting om 25 procent van de gronden met een publiekrechtelijke eigenaar sociaal in te vullen, kan men ontsnappen door aan te tonen dat met die gronden concrete plannen bestaan. Volstaat dat niet voor VVSG?

De definitie van begrippen zoals 'goede lokale ruimtelijke ordening' heeft objectivering tot doel. Anders krijgt men conflicten met andere niveaus en ook die brengen de lokale autonomie in het gedrang. Hoe zou VVSG dat aanpakken?

De heer Jef Gabriels: Van de onbebouwde percelen is volgens het departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed thans tien procent in overheidsbezit, goed voor 14 procent van de oppervlakte. Afwijking van het percentage van 25 procent

vereist een planlast ter grootte van een boek. Wij verkiezen daarom een bottom-upbenadering.

De heer Xavier Buijs: De beoordelingsgronden bieden niet de beloofde rechtszekerheid. Het gaat om niet meer dan een checklist voor de stedenbouwkundige ambtenaar bij de beoordeling van een aanvraag. Die decretaal vastleggen vergroot de kans op vormfouten. Dat probleem doet zich niet voor als de lijst het statuut krijgt van richtinggevend kader. Daar komt bij dat toekomstige wijzigingen aan het beoordelingskader voortaan ook een decreetwijziging zullen vereisen. De lokale besturen zijn het best geplaatst om uitspraken te doen over goede ruimtelijke ordening.

Mevrouw Joke Schauvliege: We merken echter dat die oordelen in beroep niet altijd worden gevolgd. Daarop wil de Vlaamse Regering met het ontwerp een antwoord bieden.

De heer Jef Gabriels: Kan het Vlaams Parlement ons garanderen dat de gemeenten, als zij alle punten van het beoordelingskader behandelen, nooit meer een beroepsprocedure zullen verliezen?

De heer Patrick Lachaert: De procedure is als volgt opgebouwd. Eerst beslist het college, dan de bestendige deputatie. De volgende stap is nieuw: een eventueel verhaal bij de administratieve rechtbank, die de verschillende punten onderzoekt. Dat betekent dat ook de bestendige deputatie beter haar oordeel zal moeten motiveren en dat op basis van dezelfde beoordelingsgronden. Het gaat dus niet alleen over de gemeenten.

De heer Jef Gabriels: Ik begrijp de argumentatie dat een dergelijke rechtbank meer respect zal hebben voor iets dat in een decreet staat. Maar dat verwachte respect biedt onvoldoende zekerheid aan de gemeenten. Zij lopen de kans op andere gronden onderuit te worden gehaald.

Mevrouw Marleen Van den Eynde: Men mag van Vlaanderen geen eenheidsworst maken. De ene gemeente neemt haar verantwoordelijkheid voorbeeldiger op het ene terrein, een andere gemeente elders. Waarom vraagt VVSG dat de decreetgever de intergemeentelijke samenwerking meer zou stimuleren? Zij kan nuttig zijn voor kleinere gemeenten, maar komt de autonomie dan niet in gevaar? Gemeenten worden met subsidies gedwongen in dergelijke verbanden te stappen. Die aanpak doet afbreuk aan de prestaties van de gemeenten die wel al goed werk leverden. De

beleids mensen die hun verantwoordelijkheid spontaan namen, worden eigenlijk gestraft.

De heer Jef Gabriels: Intergemeentelijke samenwerking en intercommunales zijn niet hetzelfde. Er zijn inderdaad steden en gemeenten die alles zelf kunnen, maar er zijn er ook die willen samenwerken omdat ze dat niet kunnen. Mogelijke gebieden zijn politiepreventie, het onderhoud van wagens, een sociaal verhuurkantoor of het handhavingsbeleid inzake leefmilieu. Door samenwerking kan men bijvoorbeeld ook aan de federale verplichting van een gemeentelijke rampenambtenaar voldoen.

Voor die samenwerking vragen wij geen nieuwe, voorgeschreven formule. Laat haar binnen het bestaande kader verlopen, maar zorg dat er een schot komt tegen belangenvermenging vanuit intercommunales, zodat men niet zichzelf gaat beoordelen. Veel gemeentebesturen willen een dergelijke samenwerking.

De heer Patrick De Klerck: De intergemeentelijke samenwerking moet als een opportuniteit worden gezien, niet als een must. Mijn gemeente deelt haar stedenbouwkundige ambtenaar met een andere. Ook de intergemeentelijke structuurplannen vormen een dergelijke opportuniteit. Daarmee kunnen de gemeenten onderling en van tevoren bijvoorbeeld de ontsluiting van een bedrijventerrein bespreken en regelen, die anders pas na de beslissing en in het openbaar onderzoek aan de orde zou komen. Aan gezien de samenwerking vrijwillig is, is het ook goed dat de grens van 10.000 inwoners wordt geschrapt.

In het provinciale structuurplan van West-Vlaanderen staat al lang een norm van 25 percent, die wij positief vinden. Het lokale woonplan zal geen boek worden, maar een document dat respecteert wat in het verleden al is gerealiseerd. De autonomie van de gemeente om accenten te leggen, blijft behouden.

De heer Jef Gabriels: Niemand is tegen samenwerking. De vraag is alleen hoe men samenwerking moet formuleren voor een maximale kans op succes. Ik denk verder dat wij niet over hetzelfde percentage van 25 percent spreken.

De heer Xavier Buijs: In West-Vlaanderen gaat het om een percentage dat bij verkavelingen aan de verkavelaar kan worden opgelegd. Dat is iets anders dan verplichten aan alle Vlaamse besturen om samen 25 percent van hun grondbezit in een gemeente aan te

snijden voor sociale woningen. Die laatste verplichting zal bijvoorbeeld de projecten van sommige autonome gemeentebedrijven bemoeilijken. De gemeenten willen – in overleg – hun verantwoordelijkheid nemen maar wensen niet op een minimumpercentage te worden vastgepind.

Mevrouw Marleen Van den Eynde: Ik pleit ervoor om de feitelijke organisatie van de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden te onderzoeken.

De heer Jef Gabriels: VVSG heeft dat al gedaan. Wij hebben op grond daarvan suggesties voor de aanpassing van het decreet Intergemeentelijke Samenwerking gedaan.

De voorzitter: Dat is een bevoegdheid van de commissie Binnenlandse Aangelegenheden.

7. Vereniging voor Ruimte en Planning

7.1. Inleidende uiteenzetting

De heer Tom Coppens, ondervoorzitter Vereniging voor Ruimte en Planning (VRP): De VRP is een vakvereniging met een 900-tal leden, in hoofdzaak planners maar ook architecten, stedenbouwkundig ontwerpers en juristen. Zij komen uit drie werkkringen: de academische wereld, de overheid en studie-bureaus. De VRP heeft als doelen om het Vlaamse debat over ruimtelijke kwaliteit en duurzame ruimtelijke ordening te voeden en te stimuleren, en de kennis erover te verspreiden. Daartoe organiseren wij vorming en debatavonden. Wij geven ook een tijdschrift uit.

Een aantal probleemstellingen waarvan het ontwerp volgens de memorie vertrekt, is zeker pertinent. Voorbeelden daarvan zijn het verfijnen van procedures voor vergunningverlening en de beroepsprocedure. Er wordt ook een aantal zeer interessante voorstellen gedaan, zoals met betrekking tot de verfijning van de planologische subsidiariteit. Tegelijk detecteerden wij pijnpunten op de volgende terreinen: de professionalisering, de planning, de relatie tussen planning en vergunningen, de handhaving en het grond- en pandenbeleid. Wij zullen ze een voor een toelichten.

Continuïteit professionalisering

De heer Karel Vanackere, ruimtelijk planner en lid VRP: Het ontwerp dirigeert een aantal nieuwe taken

naar de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, hoewel tegelijk de aanstellingsvereisten afgezwakt worden. Men stelt dus zwaardere eisen op het vlak van de duiding van een vergunning en het onderbouwen van een beslissing en minder hoge eisen inzake bekwaamheid. Dat is zorgwekkend.

Verder is vooralsnog onduidelijk welke beroepscategorie zal instaan voor de opmaak van de nieuwe as-buittattesten. Bovendien lijkt de procedure erg omslachtig. Het is niet duidelijk hoe lang ze zal meegaan.

De Vlaamse overheid nam de laatste jaren waardevolle initiatieven inzake verkavelingen, onder meer via de handboeken 'Dichter wonen' en 'Kwaliteitsvol verkavelen'. Toch blijft de vereiste van een professionele ontwerper precies voor verkavelingen ontbreken.

Planning

De VRP is voorts bezorgd voor de gevolgen van de koppeling van de wijzigingsprocedures voor het ruimtelijk structuurplan en het uitvoeringsplan bij strategische projecten. Zij mag niet leiden tot de uitholling van de planningssystematiek. Wij vragen ons af of een dergelijke ingreep noodzakelijk is, gezien het nu al mogelijk is om de wijzigingsperiode van het structuurplan te laten lopen terwijl de plan-MER aan de gang is.

Verder blijven wij pleiten voor een volledige integratie van de procedures, en minstens de integrale opname van de screeningsdocumenten in de toelichting bij de ruimtelijke uitvoeringsplannen, zodat daar geen afzonderlijke en voorafgaande procedure meer voor nodig is. Doel moet zijn om te komen tot één enkele procedure waarbij alle administraties betrokken worden.

Het ontwerp lost de problemen rond subsidiariteit op. Het biedt de verschillende niveaus de mogelijkheid acties te ondernemen met respect voor de zeggingskracht van ieder niveau. Er kan gedelegeerd worden, zodat ook de lokale niveaus zaken van Vlaams belang met lokale inslag kunnen opnemen in ruimtelijke plannen.

Relatie planning – vergunningen

De heer Fabrice Vermeulen, ruimtelijk planner en lid VRP: Het ontwerp voorziet in een uniform en verregaand systeem van uitzonderingen en afwijkingen,

bijvoorbeeld de meldingsplicht, de verschuiving bij zonevreemdheid van uitzonderingsregeling naar basisrecht, de nieuwe afwerkingregel, en de verruiming van de bestaande afwijkingsmogelijkheden (waarbij men voortaan ook kan afwijken van een provinciaal en een gewestelijk RUP). Bovendien wordt de bepaling van artikel 111bis geschrapt die zegt dat een afwijking niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening. Verder wordt de regularisatie verruimd tot verkavelingsvergunningen. Daarnaast wordt de verzekering aan een verkavelingsvergunning verankerd.

Al deze voorbeelden doen vermoeden dat men van de op het terrein bestaande toestand de norm wil maken. Dat laat weinig ruimte voor een lokaal gebiedsgericht en kwalitatief planning- en vergunningenbeleid. Het ontwerp bevestigt ook in de artikelen 97 en 98 en in de memorie van toelichting het moratorium, waarbij niet langer via gemeentelijke stedenbouwkundige voorschriften of gemeentelijke verordeningen kan afgeweken worden van alles wat in het decreet ruimtelijke ordening wordt bepaald. Lokale diversificatie zou de eenvormigheid en duidelijkheid van het decreet in de weg staan.

De VRP meent met het oog op de lokale ruimtelijke kwaliteit dat lokale overheden juist wel de mogelijkheid moeten hebben voor een gebiedspecifieke aanpak en die moeten kunnen vertalen in stedenbouwkundige voorschriften van RUP's of in de voorschriften van een stedenbouwkundige verordening.

Gezien de professionalisering op lokaal niveau, rijst de vraag of de decretale vastlegging van de beoordelingsgronden wel nodig is. Is een ministeriële omzendbrief niet geschikter? Goed gevormde stedenbouwkundige ambtenaren zullen de criteria immers in elk geval toepassen. Misschien creëert men zelfs het omgekeerde effect, waarbij het beoordelen van goede ruimtelijke ordening verwordt tot het aanstippen van een checklist.

De keuze voor de verdere bescherming van individuele belangen, door onder meer de invoering van basisrechten voor zonevreemde constructies of de verruiming van de afwijkingsmogelijkheden, zou er kunnen toe leiden dat de overheid voortaan minder geneigd is pijnlijke beslissingen ten gunste van het algemeen belang te nemen (zoals nutsvoorzieningen, infrastructuur of omzetting naar natuurgebied).

Met het oog op de duidelijkheid moet de overheid duidelijke keuzes maken: ofwel zijn rooilijnen en

reservatiestroken nog relevant ofwel niet. In het laatste geval moet men de nodige initiatieven nemen om ze af te schaffen. In het eerste geval worden de (ver)bouwmogelijkheden niet toegestaan.

De planbaten worden geherdefinieerd maar blijven bestaan. Men mist wel de kans om ze voor zonevreemde constructies, voor de afwerkingsregel, of voor bouwen over de rooilijn of op een achteruitbouwstrook op te heffen. Probleem blijft ook dat een zonevreed bedrijf dat een planologisch attest heeft aangevraagd en erin geslaagd is al zijn kadastrale percelen bijeen te voegen, niet getroffen wordt door de planbatenheffing, maar wel als dat laatste niet gelukt is. Wij pleiten er daarom voor nog eens goed na te denken over dat mechanisme. Er moet ook gestreefd worden naar een maximale verwerving van de betrokken middelen en dat met het oog op een nuttige inzet.

Handhaving

De nieuwe instrumenten zoals meldingsplicht en as-builtattest zullen praktische moeilijkheden meebrengen voor de lokale overheden. De termijnen zijn vrij kort, maar men moet tijd hebben om zaken te controleren. Zo moet men kunnen nagaan of bij een verkoop jaren later de toestand zoals beschreven in dergelijke attesten nog klopt. Het ontwerp verruimt ook de regularisatie en de minnelijke schikking. Die laatste is nu zelfs mogelijk na een herstellvordering door het college van burgemeester en schepenen, en dat op voorstel van de stedenbouwkundige inspecteur en met het akkoord van de procureur des Konings. Het vermoeden van vergunning vermindert de bewijslast. Zal dit alles niet leiden tot de ontmoediging van de lokale overheden bij het bouwtoezicht? Het lokale handhavingsbeleid wordt op termijn ondermijnd.

Grond- en pandenbeleid

Wat de instrumenten voor het afdwingen van een grond- en pandenbeleid betreft, bevat het ontwerp nuttige elementen maar ze zijn niet volledig op de praktijk afgetoetst. Wij pleiten ervoor tijd te nemen voor een concrete uitwerking. Er moeten ook meer mogelijkheden komen om de opbrengst van bestemmingswijzigingscompensatie en gebruikersschade in te zetten voor een effectief grond- en pandenbeleid.

De heer Tom Coppens: Ik vat samen. Het ontwerp speelt in op terechte probleemstellingen die om een oplossing vragen. De voorgestelde antwoorden zijn echter onvoldoende uitgekristalliseerd. Een aantal

wijzigingen kunnen de ruimtelijke kwaliteit onder druk brengen. Wij pleiten ervoor tijd te nemen voor een maatschappelijk debat.

7.2. Vragen en opmerkingen van de leden

Mevrouw Vera Dua: De impact van het ontwerp op de ruimtelijke ordening is nu wel duidelijk. De opmerking dat de feitelijke en niet de gewenste toestand als norm wordt genomen, moet in de commissiebesprekingen worden meegenomen.

Hoe kan de uitholling van het RSV door de genoemde koppeling van vergunningsprocedures voor grote projecten worden vermeden? Kan men ook sneller gaan zonder dat gevaar? Worden de inspraak door en de impact van de burgers bij dergelijke projecten door het ontwerp vergroot of verkleind?

Kan de decretale vastlegging van de beoordelingscriteria niet zorgen voor een serieuze aanpak bij sommige instanties, meer bepaald de bestendige deputaties? Waarom adviseert de VRP zo sterk tegen de opname?

De VRP merkt op dat geen professionele vereisten aan verkavelaars worden gesteld. Welke zouden dat dan moeten zijn?

Hoe werkt de VRP? Beschikt de vereniging over personeel?

De heer Tom Coppens: De raad van bestuur is samengesteld uit vrijwilligers. Er is wel een secretariaat van vier medewerkers.

De heer Karel Vanackere: Als strategische projecten van een dergelijke omvang plots opduiken, komt dat doordat het structuurplan te rigide is opgesteld en onvoldoende mogelijkheden biedt om rekening te houden met toekomstige elementen. Gezien het ingrijpende karakter moet dat structuurplan er sowieso bij betrokken worden via een voldoende grondig debat. Welnu, dat is perfect mogelijk binnen het tijdsbestek van een plan-MER, die voor een project van die omvang al gauw anderhalf jaar in beslag neemt.

Men kan dus beter tegelijk de herziening van het structuurplan en de plan-MER opstarten. Er kan nog wel gediscussieerd worden over het moment waarop dan vervolgens de procedure van het uitvoeringsplan

begint, of men al dan niet moet wachten op de definitieve goedkeuring en publicatie van het structuurplan bijvoorbeeld dan wel of men haar eerder inschuift. Beide procedures echter volledig parallel laten lopen zal, zo vrezen wij, een deel van de verworvenheden op het vlak van intensere procesvoering bij structuurplanning verloren laten gaan. Volledig in elkaar schuiven zal bovendien niet echt tijdswinst opleveren, maar eerder een uitstel van de start van de planprocessen.

Het is volgens ons beter dat een bestuur, van zodra nieuwe elementen zich aandienen, meteen aanvangt met de herzieningsprocedure van zijn structuurplan of minstens een herzieningsnota opmaakt. Die vooruitziendheid is mogelijk, gezien het lange voorbereidende traject van de besluit- of visievorming over dergelijke strategische projecten.

Wij hebben geen pasklaar voorstel voor wat de vereisten voor verkavelaars betreft. Wij stellen alleen maar vast dat er geen enkel kwalitatief criterium is. Voor alle andere elementen worden wel professionele vereisten vooropgesteld. Ik kan mij overigens voorstellen dat men dit genuanceerd aanpakt. Voor een klein lot langs een uitgeruste weg, dat verkaveld wordt in drie percelen, zijn wellicht geen specifieke professionele bekwaamheden nodig. Als het gaat om de verkaveling van een binnengebied van 2ha met nieuwe infrastructuur, lijkt het mij wel aangewezen.

De heer Fabrice Vermeulen: Dit heeft niet alleen te maken met de oppervlakte, maar ook met de specifieke situatie. Volgens mij moet ieder ontwerper van een verkaveling getuigen van enig ruimtelijk inzicht. Ook zaken als de watertoets moet men in de afweging van het ontwerp al durven inbrengen. Een goed dossier leidt immers tot een goede vergunning.

De genoemde koppeling kan een goed instrument zijn, op voorwaarde van goede communicatie door de betrokken overheid. De procedure voor het uitvoeringsplan heeft het structuurplan als kapstok. Maar beide processen samen laten verlopen, verhoogt het risico op het verlies van structurele samenhang en op onbegrip, omdat mensen het onderscheid tussen beide niet maken. Vandaar de noodzaak van goede communicatie, maar dat wordt lastig als de procedures kort zijn.

Het formuleren van beoordelingsgronden is op zich niet verkeerd, maar misschien moeten zij veeleer gehecht worden aan het tweede deel van het steden-

bouwkundige verslag, met andere woorden dat deel waarvan de vergunningverlenende overheid kan afwijken. De vastlegging zou die overheid inderdaad verplichten voor die criteria een afweging te maken. Ook de Raad voor vergunningenbetwisting zal 'rare' uitspraken van overheden kunnen vernietigen.

De heer Bart Martens: Zonder gekoppelde procedure geeft de Vlaamse overheid de gemeentebesturen eigenlijk de suggestie om hun lokale structuurplannen flexibel en vaag genoeg te houden, want anders zullen ze verplicht de cascade moeten volgen bij onvoorziene projecten van bijvoorbeeld de NMBS, en dat tweemaal, eerst voor de ene procedure en dan voor de andere. Wat wint men daarmee?

Wat zijn de concrete suggesties van de VRP voor de integratie van deze procedures met de plan-MER, met het oog op echte betrokkenheid van de bevolking?

Kunnen gewestelijke kwaliteitsvoorwaarden voor verkavelingen geen alternatief vormen voor de voorwaarden die de VRP aan verkavelaars wil opleggen? De huidige kwaliteitshandboeken zijn vrijblijvend.

Is de vrees van de VRP voor de aantasting van de Vlaamse ruimtelijke kwaliteit het gevolg van een doemscenario waarbij alle uitzonderingsmogelijkheden tegelijk misbruikt worden, of van een realistische inschatting? Welke concrete remedies stelt de VRP voor, wetende dat voor een groot maatschappelijk debat geen tijd meer is?

De heer Karel Vanackere: Wij zijn van oordeel dat men bij projecten met een dergelijke maatschappelijke en ruimtelijke impact niet kan volstaan met de wijziging van drie zinnnetjes in een structuurplan. Wij zijn bang dat de koppeling zal leiden tot dergelijke ad-hoc-aanpassingen.

De VRP suggereert om de plenaire vergadering niet op de 21e dag na de versturing van het voorontwerp van RUP te organiseren, maar pas na 50 dagen. Tegelijk stellen wij voor om tijd te winnen door alle administraties die een uitspraak moeten doen, meteen de screeningnota te bezorgen, zodat zij geen afzonderlijk advies moeten formuleren voor plan-MER en RUP. We merken in de praktijk dat, als een screeningnota vrij eenvoudig opgemaakt wordt, er eigenlijk al gevraagd wordt naar een schets van het RUP-ontwerp. Door die zaken in elkaar te schuiven, kan men een tijdswinst van een drietal maanden realiseren en dubbel werk vermijden.

De heer Tom Coppens: Wij zullen de commissie een document bezorgen met concrete mogelijkheden om in te spelen op de ruimtelijke kwaliteit. Voor ons heeft ruimtelijke kwaliteit twee dimensies. De eerste is basiskwaliteit en die heeft, milieutechnische en functionele aspecten zoals bijvoorbeeld lichten en zichten, en daarvoor kan men regels opstellen. De tweede heeft te maken met contextualiteit en daarvoor zijn moeilijk richtlijnen op te maken. Met gewestelijke regels daarvoor zou de lokale context juist verloren gaan. Kwaliteit vraagt maatwerk. Daarom verkiezen wij deskundigheid boven extra richtlijnen.

Mevrouw Joke Schauvliege: Het parlement kan misschien deze invulling van het begrip ruimtelijke ordening meenemen. Wat de vrees voor de verdere achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit betreft, is het zo dat de regering evenwicht heeft gezocht. De structuurplannen moeten worden gevolgd, maar men mag niet blind zijn voor historisch gegroeide situaties. Men kan de vele fouten uit het verleden niet van de ene dag op de andere wijzigen.

Ik ben het ermee eens dat bij verkavelingen de lokale autonomie moet spelen. In de praktijk wordt in de voorafgaande besprekingen met gemeentebesturen vaak sterk ingezet op kwaliteit. De sleutel ligt veeleer bij de duidelijke lijnen die de gemeente al dan niet uitzet en niet bij wie de verkaveling uittekent. Uiteindelijk is het dezelfde overheid die de aanvaag zal beoordelen.

De heer Fabrice Vermeulen: De voorgestelde regeling voor zonevreemdheid is vrij algemeen, terwijl er juist ruimte moet zijn voor lokale appreciatie. Die wordt geremd door de in artikel 34 voorgestelde artikelen 97 en 98, die de invoering in de stedenbouwkundige verordening van een vergunningsplicht voor bepaalde belangrijke toestanden beletten, en dat vanwege een volledige regeling op Vlaams niveau. Dat moratorium is misschien te streng.

De heer Patrick Lachaert: Misschien moeten de richtlijnen uit 1972 voor de opmaak van een verkavelingsdossier, eens worden geactualiseerd. Zo werd intussen bijvoorbeeld iets als de watertoets ingevoerd.

8. Vlaamse Architectenorganisatie

8.1. Inleidende uiteenzetting

De heer Bart Verstraete, directeur Vlaamse Architectenorganisatie (NAV): NAV is de grootste beroeps-

federatie voor architecten in Vlaanderen. Zij heeft ongeveer 2000 leden. De Orde van Architecten is een wettelijk orgaan, dat zich vooral bezighoudt met deontologie. De beroepsfederatie NAV houdt zich vooral bezig met belangenbehartiging, vorming, bijscholing en informatieverstrekking. Wij hebben over dit thema wel overlegd met de Orde van Architecten.

As-builtattest

De heer Yves Loix, lid NAV: NAV vindt dat men de toezichhoudende architect de mogelijkheid moet verlenen om een as-builtattest op te stellen. Hem daarvan uitsluiten, zou getuigen van wantrouwen tegenover een volledige beroepscategorie. In artikel 4 van de wet van 20 februari 1939 is geregeld dat de architect de verplichting heeft om controle uit te oefenen op de werf. Men is het erover eens dat die controle ook het toezicht op het naleven van de plannen op basis waarvan een stedenbouwkundige vergunning werd verleend, inhoudt. Het afleveren van een dergelijk attest is met andere woorden een verlengstuk van een vandaag reeds bestaande taak. Architect en/of bouwheer moeten wel de vrijheid hebben om, als zij dat nuttig achten, het attest door een derde te laten opstellen.

Vrije kavels

De heer Danny Wildmolders, lid NAV: Ik ben lid van de Orde van Architecten en de VRP. Niet alle 7000 Vlaamse architecten zijn bezig met grote projecten. Een aanzienlijk aantal werkt voor particulieren. Maar het aantal verkavelingen van gemeenten en intercommunales slinkt. Wij zijn bang dat hun initiatieven verder zullen verminderen in aantal en zelfs verdwijnen. Vrije kavels zijn nochtans belangrijk voor bouwers, architecten en kleinere aannemers.

Wij vrezen dat grote promotoren nog meer dan vroeger grote stukken grond gaan opkopen. Men gaat hen weliswaar verplichten sociale kavels op de markt te brengen – wat belangrijk is om de achterstand goed te maken – maar wij vrezen toch voor een hoge prijs-speculatiegraad. De NAV vraagt dat de vrije kavels in voldoende mate aanwezig blijven.

Beroepstermijnen

De heer Yves Loix: Wat de termijnen voor het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen betreft, juichen wij toe dat het ontwerp hen nog scherper stelt. Wij zijn alleen bang dat de beroepstermijnen onredelijk kort en in de praktijk nagenoeg onhaal-

baar zijn, zowel bij de aflevering van een weigering als die van een vergunning. De rechten van niemand worden geschaad als de aanvrager meer tijd krijgt om na te denken over het aantekenen van beroep tegen een negatieve beslissing. Daarbij komt dat de termijn van 20 dagen ook te kort is voor derden, want de overheid heeft 30 dagen om inzage te verlenen in de beslissing om een vergunning te verlenen. Het gevolg is dat sommige partijen een vrijwarend beroep zullen instellen.

Beoordelingsgronden

Wat de beoordelingsgronden betreft, staat in het in artikel 34 voorgestelde artikel 117, §2, 2°, van het ontwerp van decreet dat de overheid bij het beoordelen van een stedenbouwkundige aanvraag rekening mag houden met “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen”. Wij vragen hoe zich dat juridisch verhoudt met de vaststelling dat het ontwerp bepaalt dat men geen stedenbouwkundige vergunningen mag weigeren op basis van een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan of een nog niet voorlopig vastgesteld RUP. Wij zijn bang dat hierdoor de rechtszekerheid in het gedrang komt.

Afschriften

Over de vergunningsprocedure staat vandaag in het ontwerp van decreet dat de architect desgewenst een afschrift kan krijgen van de beslissingen die een lokaal bestuur over een stedenbouwkundige aanvraag neemt. Wij betreuren dat in de beroepsprocedure niet in diezelfde mogelijkheid is voorzien. Er is nochtans geen reden om de architect niet in kennis te stellen van een beroep dat is ingesteld tegen of een beslissing die is genomen over een stedenbouwkundige vergunning. Ook in het kader van de bijzondere procedure – dat wil zeggen aanvragen ingediend door publieke overheden of voor werken van algemeen belang – is niet geregeld dat de architect in kennis van de beslissing wordt gesteld. Het lijkt ons dat dit alsnog in het ontwerp zou kunnen worden opgenomen.

Meldingsplichtige werken

De heer Danny Wildmolders: Wij maken ons veel zorgen over de meldingsplichtige werken uit het in artikel 34 voorgestelde artikel 94. Een aantal werken is vroeger al vrijgesteld van de medewerking van een architect, zoals veranda's, tuinhuisjes en dergelijke. De oppervlakte is ondertussen opgedreven van 12 via 21 naar 30 vierkante meter. Op zich zijn we daar

niet rouwig om, maar we moeten wel samen over de ruimtelijke kwaliteit blijven waken.

Het ontwerp maakt meldingsplichtige werken mogelijk waarbij de beoordelingsvrijheid van het bestuur minimaal is. Wij zijn bang dat daardoor ook binnen een RUP of verkaveling werken met meldingsplicht zullen worden verwezenlijkt. Dat is op een bepaalde manier tegenstrijdig met de wet van 1939 die stelt dat een beroep moet worden gedaan op de tussenkomst van een architect voor de opmaak van plannen en de controle op de uitvoering van de werken “voor welke door de wetten, besluiten en reglementen een voorafgaande vraag om toelating tot bouwen” is opgelegd. Het NAV wenst te voorkomen dat door een onduidelijkheid de architect buiten spel zou worden gezet. Er is immers een reëel risico dat projectontwikkelaars de architect volledig zouden laten vallen en zelf hun meldingen opmaken en indienen.

Bijkomend probleem in het kader van een as-built-dossier, is dat men niet kan vergelijken met de oorspronkelijke toestand omdat er louter een melding is geweest.

Verjaringstermijnen

De heer Yves Loix: Sinds het decreet van 18 mei 1999 op de organisatie van de ruimtelijke ordening is de rechtszekerheid voor de burgers stelselmatig verhoogd. Eerst werd voor een aantal misdrijven buiten beschermd gebied een strafrechtelijke verjaringstermijn ingevoerd. Met het ontwerp wordt een verdere stap gezet, want in de praktijk bleef de vraag of men na de strafrechtelijke verjaring nog het bevel kon krijgen het gebouw af te breken.

Voortaan kan in bepaalde gebieden na een bepaalde termijn geen herstellvordering meer door de stedenbouwkundige inspecteur of het lokale bestuur worden ingesteld. Dat is goed voor de rechtszekerheid, maar er is wel nog geen regeling voor derden. Voor hen wordt namelijk geen termijn gesteld aan de indiening van een herstellvordering bij een burgerlijke rechtbank. Een stuk rechtsonzekerheid blijft dus bestaan.

Door de verjaring creëert men een nieuwe categorie constructies, namelijk de gedoogde gebouwen. Wij vragen ons af wat daarvan de rechtsstatus is. Kan men aan dergelijke woningen instandhoudingswerken uitvoeren of er een verbouwingsvergunning voor aanvragen?

8.2. Vragen en opmerkingen van de leden

De heer Patrick Lachaert: Wat uw laatste opmerking betreft: het Burgerlijk Wetboek is helaas geen Vlaamse bevoegdheid. Voor de gebouwen die juridisch niet bestaan, moet misschien ooit een politieke beslissing komen.

Artikel 159quater laat wel stabiliteitswerken toe aan niet geregulariseerde en/of wederrechtelijk opgerichte of in stand gehouden onderdelen van een gebouw.

De heer Pieter Huybrechts: Welke termijn wilt u als alternatief voor de inderdaad vrij korte beroepstermijn van 20 dagen?

De heer Yves Loix: Bij een weigeringsbeslissing kan in een langere termijn worden voorzien zonder iemand te schaden, zodat er meer tijd is voor onderhandelingen met het gemeentebestuur. Voor de aflevering van een vergunning vinden wij de termijn van 30 dagen uit het coördinatiedecreet van 1996 redelijk.

Mevrouw Joke Schauvliege: Vindt u het as-builtattest een goed instrument?

De heer Bart Verstraete: Daarover bestaat discussie bij de architecten. Het biedt een zeker drukkingsmiddel aan de architect om de bouwheer te dwingen de plannen te volgen.

De heer Danny Wildmolders: De architect wordt betaald door de bouwheer en moet deontologisch diens belangen verdedigen. De bijkomende stok achter de deur van het as-builtattest is positief. Ook voor een architect die voor een promotor werkt, is dat het geval. Anderzijds is het zo dat elk bijkomend attest (energieprestatiecertificaat, veiligheidscoördinatie) bouwen duurder maakt, terwijl de coördinerende architect voor hetzelfde ereloon moet blijven werken.

II. HOORZITTING VAN 28 JANUARI 2009

1. Beroepsvereniging van de Vastgoedsector

1.1. Inleidende uiteenzetting

De heer Olivier Carrette, afgevaardigd bestuurder van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector

(BVS): BVS is een federale beroepsvereniging die de projectontwikkelaars, verkavelaars en investeerders in België vertegenwoordigt. Wij gaan de drie voornaamste knelpunten voor de vastgoedsector bekijken met betrekking tot het ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid. Ikzelf geef als afgevaardigd bestuurder van BVS een inleidende beschouwing en bespreek het eerste knelpunt: een effectieve gelijke behandeling van de privé- versus de publieke sector. De heer Pierre De Bandt, advocaat gespecialiseerd in Europees recht en die in deze zaak tussenkomt als onafhankelijk deskundige onderzoekt de verenigbaarheid van het ontwerp van decreet Grond- en pandenbeleid met de Europese regelgeving. En de heer Steven Ducatteuw van BVS licht het derde knelpunt toe: het voorafgaandelijk bindend sociaal objectief en het actieprogramma.

Ook de vastgoedsector is vragende partij voor betaalbaar wonen voor iedereen, een basisrecht. De privésector ziet daar een uitgelezen kans in om deel te nemen aan de sociale huisvesting. Er moeten wel een aantal basisprincipes nageleefd worden: rechtszekerheid, marktconformiteit en een werkbaar decreet.

1.1.1. Gelijke behandeling van de privé- versus de publieke sector

Een eerste knelpunt is de effectief gelijke behandeling van privé- en publieke sector. In het kader van het ontwerp van grond- en pandenbeleid kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) rechtstreeks woonuitbreidingsgebieden aansnijden middels een vergunningsaanvraag bij de gemeenten. De privésector daarentegen moet de lange omweg volgen van een voorafgaand principieel akkoord van de deputatie. Dat vertraagt de procedure aanzienlijk. De vastgoedsector stelt voor de ontwikkelingsmogelijkheden van gronden inzake woonuitbreidingsgebieden ruimtelijk bepalend te maken en niet instellingsgericht. Het is niet van belang wie grond ontwikkelt, maar wel hoe dat gebeurt. Dat impliceert een gelijke behandeling van beide sectoren.

Ook de prijsplafonds voor gronden en bouwkosten die zijn vastgesteld voor sociale huurwoningen zijn een voorbeeld van ongelijke behandeling. Ongeacht de ligging, oppervlakte, bodemtoestand, stabiliteit en prefinancieringskosten gelden bij verkoop plafondprijzen voor de privésector. De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen echter van bij de bouwfase genieten van kosteloze leningen. Doorverkoop door

de sociale huisvestingsmaatschappijen moet tegen venale waarde gebeuren conform de Wooncode, zonder plafondprijzen. Zij kunnen dus de marktprijzen hanteren in tegenstelling met de privésector. De vastgoedsector stelt voor dat de privésector sociale huurwoningen ook zou kunnen verkopen aan sociale huisvestingsmaatschappijen tegen venale waarde.

1.1.2. Verenigbaarheid van het ontwerp van decreet met de Europese regelgeving

De heer Pierre De Bandt, advocaat gespecialiseerd in Europees recht: Ik analyseer de verenigbaarheid van het ontwerp van decreet Grond- en pandenbeleid met de Europese regelgeving inzake staatssteun² en de Dienstenrichtlijn³. Ik heb me beperkt tot de regeling inzake sociale lasten die is opgenomen in het ontwerp van decreet. We zochten specifiek naar elementen die mogelijks de toets van voornoemde Europese regels niet zouden doorstaan.

De Europese staatssteunregels

Europa verbiedt bepaalde vormen van steun als die een marktverstoring tot gevolg hebben. Dat is wat in artikel 87 van het EG-Verdrag staat. De afnamegarantie, infrastructuursubsidies en lagere registratierechten en btw zijn te kwalificeren als steun in de zin van artikel 87, lid 1, EG-Verdrag.

Een zeer uitgebreide rechtspraak van het Hof van Justitie bracht de Europese Commissie ertoe om duidelijkheid te scheppen in de heel specifieke materie van de financiering van de openbare diensten. Voor de Commissie is het niet relevant of het om privésector of publieke sector gaat. Alle financiering die de overheid rechtsreeks of onrechtstreeks toekent, moet de toets van artikel 87 doorstaan. De voorbije jaren heeft het Altmark-arrest⁴ ertoe geleid dat de rechtszekerheid in deze materie moest verbeteren. Dat gebeurde door de beschikking inzake diensten van algemeen economisch belang en de financiering ervan (de DAEB-beschikking). Onder meer voor sociale huisvesting is het mogelijk die activiteiten te financieren voor zover het werkelijk om diensten van algemeen economisch belang gaat en als vol-

² Artikel 87 e.v. EG-Verdrag.

³ Richtlijn 2006/123 van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2006 betreffende de diensten in de interne markt.

⁴ Arrest van het Hof van Justitie van 24 juli 2003, zaak C-280/00.

daan wordt aan de voorwaarden uit de beschikking. Als die voorwaarden strikt worden nageleefd, dan is voorafgaande aanmelding niet nodig en evenmin moet er dan een verenigbaarheidsverklaring door de Europese Commissie worden afgeleverd. Dat heeft in elk geval de rechtszekerheid verstevigd en het is bovendien een zeer handig instrument.

De steunmaatregelen inzake sociale lasten in het voorliggende ontwerp hebben wij gescreend in het licht van deze Europese regels. We konden vaststellen dat de voorwaarden van het Altmark-arrest noch de DAEB-beschikking vervuld zijn, omdat in eerste instantie niet zeer duidelijk is welke dienst van algemeen economisch belang door de overheid wordt gefinancierd. Ten tweede is ook onduidelijk hoe de berekening van de compensatie is gebeurd. Hoeveel geld zal de overheid betalen voor het leveren van een bepaalde dienst? De toch wel strenge regels van de Commissie zijn vrij transparant. Wij vinden niets terug over de berekeningswijze en we vermoeden dat voor de steunmaatregelen inzake sociale lasten er geen compensatieberekeningsmethode is gevolgd. Het is dus meer dan waarschijnlijk dat aan de cumulatieve criteria van het Altmark-arrest niet is voldaan. Ook de DAEB-beschikking is niet van toepassing. Zodoende concluderen we dat de steunmaatregelen wel voorafgaandelijk moeten worden aangemeld bij de Europese Commissie op grond van artikel 88, lid 3, EG-Verdrag. De standstillverplichting zal in elk geval gelden.

De Dienstenrichtlijn

Over de ‘richtlijn Bolkestein’, zoals het ontwerp van Dienstenrichtlijn bekend stond, is enige jaren geleden een grote polemiek ontstaan. Oorspronkelijk revolutionair, resulteerde dat in december 2006 in een belangrijk stuk wetgeving, zelfs nadat de ‘home country control-principes’ werden geschrapt. De Dienstenrichtlijn is innoverend en legt een aantal principes vast. Bij toetsing van de regeling inzake sociale lasten aan de Dienstenrichtlijn komen we tot de vaststelling dat er een aantal voorwaarden zijn voor het invoeren van reglementering en eisen die de toegang tot de dienstverlening beperken. De richtlijn, die tegen eind 2009 moet worden omgezet, maar wel al een verplichting inhoudt voor de lidstaten om geen met de doelstellingen van de richtlijn strijdige maatregelen te nemen, legt op die regeling inzake sociale lasten een aantal fundamentele beperkingen.

De richtlijn regelt onder meer een aantal zaken in verband met de vrijheid van vestiging (Dienstenricht-

lijn, hoofdstuk III, artikelen 9 tot en met 15). In casu gaat het om vrijheid van vestiging. Een bouwheer, verkavelaar of bouwonderneming of vastgoedoperator uit het buitenland die zich in Vlaanderen wil vestigen, wordt immers geconfronteerd met de regeling inzake sociale lasten in het grond- en pandenbeleid. De regels ter zake moeten dus in overeenstemming zijn met hoofdstuk III van de richtlijn. Er zijn eisen in opgenomen, regels die de uitoefening beperken. Dat is vrij ruim opgevat, want het omvat zowat alle regels die een beperking van toegang of uitoefening inhouden. De Europese wetgever zegt vooreerst dat er verboden eisen zijn, die een lidstaat niet mag invoeren en zelfs moet afschaffen. Eén element kan op dat criterium worden gekwalificeerd als verboden eis: de attestering door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) zoals opgenomen in de regeling inzake de sociale lasten. De VMSW moet worden beschouwd als een betrokken partij en zelfs als een concurrerende onderneming omdat ze in het cascadesysteem afnemer kan worden van de gebouwde woningen.

Ten tweede heeft de richtlijn het over ‘aan evaluatie onderworpen eisen’. De aan evaluatie onderworpen eisen mag niet iedereen zomaar aannemen of aanhouden. De Europese wetgever stipuleert dat men vooraf die eisen aan een evaluatie moet onderwerpen, en laten nagaan of ze voldoen aan de regels van niet-discriminatie, evenredigheid en noodzakelijkheid. Als we de regeling inzake de sociale lasten in dat licht bekijken, dan zien we een probleem. Het feit dat er van rechtswege een sociale last wordt opgelegd, doet nadenken over de vraag of een eis met zodanig beperkende gevolgen, wel evenredig kan worden genoemd aan het gestelde doel. Een andere eis die ons zorgen baart, is de vaststelling van maximumtarieven voor de verkoop van sociale huurwoningen. De richtlijn zelf stelt dat er met betrekking tot maximumtarieven een onmiddellijke evaluatie nodig is met betrekking tot de noodzakelijkheid en de evenredigheid. Geen van beide is volgens ons vervuld.

Ten slotte toets ik de regeling inzake sociale lasten aan de tweede afdeling van het derde hoofdstuk van de Dienstenrichtlijn, namelijk met betrekking tot de vergunningen. De vraag is of er in casu een vergunningstelsel is opgezet dat de toets van het Europees recht niet doorstaat. Dat is ons inziens het geval met het attesteringssysteem door de VMSW. Ook daarbij kan de noodzakelijkheid in vraag worden gesteld. Het zou noodzakelijk zijn om het fiscale gunstregime te kunnen toepassen. Daar heb ik sterke twijfels over omdat het me geen dwingende reden van algemeen

economisch belang lijkt in de visie van de Europese rechtspraak, noch acht ik het evenredig ten aanzien van het gestelde doel, voor zover dat al aanvaardbaar zou zijn.

Ik besluit kort met erop te wijzen dat de onverenigbaarheid van een bepaalde regel met het Europees recht enorme gevolgen kan hebben voor alle betrokkenen op het niveau van de rechtszekerheid. Dat geldt zowel voor de privésector, maar ook voor de administratie. Elke partij kan die onverenigbaarheid invoeren en dat heeft gevolgen inzake niet-tegenstelbaarheid en op het vlak van inbreukprocedures. Voor wat de onrechtmatige staatssteun aangaat, is het risico zo mogelijk nog groter. Behalve rechtsonzekerheid en de kans op een formele procedure van de Europese Commissie is er nog het enorme risico van terugvordering van de steun. Sinds 2007 heeft de Commissie de terugvordering van onrechtmatig verkregen steun als belangrijk item aangestipt en er wordt een actief beleid ter zake gevoerd.

1.1.3. Voorafgaandelijk bindend objectief en een goedgekeurd gemeentelijk actieprogramma

De heer Steven Ducatteuw, lid BVS: Ik ga dieper in op het derde knelpunt volgens BVS, namelijk de werkbaarheid van de voorliggende teksten. Wij kunnen leven met het principe van de sociale lasten maar we hebben het moeilijk met het feit dat vanaf 1 maart 2009 de gemeenten bij elk project formeel verplicht zullen worden sociale lasten te heffen, zonder dat er een duidelijk zicht is op zowel het gemeentelijk sociaal bindend objectief als de wijze waarop de gemeente dit zal realiseren.

Wij pleiten ervoor dat eerst het objectief wordt vastgelegd en dat de gemeente vervolgens nagaat hoe dat gerealiseerd kan worden. Heel wat gemeenten zijn al bezig met projecten van sociale huur- en koopwoningen. Het lijkt ons onlogisch meteen al overal sociale lasten op te leggen terwijl er misschien al voldoende projecten lopen in de betrokken gemeenten.

Wij stellen voor een sociaal cascadesysteem in te voeren en het momenteel in het grond- en pandenbeleid vooropgestelde gemeentelijk actieplan te verruimen. Dat laatste zou moeten aangeven hoe de gemeente haar bindende sociale doelstellingen kan realiseren. Dat kan gaan van inventariseren van de bestaande gronden van sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale projecten in voorbereiding en uitvoering, geplande sociale projecten op publieke gronden,

integratie van woningen van het OCMW (Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn) enzovoort. Het is noodzakelijk om eerst al die zaken na te gaan en te bundelen in een gemeentelijk actieplan. Als blijkt dat een actieplan niet volstaat om de doelstellingen te halen, dan pas mag het mogelijk zijn van sociale lasten te heffen op privéprojecten.

Daarnaast hebben wij ook nog een aantal andere opmerkingen schriftelijk geformuleerd die ingaan op de rechtszekerheid, de werkbaarheid en de ongelijkheid. Die wordt hier rondgedeeld in de informatiebundel.

De heer Olivier Carrette: We hebben zeer bondig de voornaamste knelpunten van de vastgoedsector overlopen. In de informatiebundel vindt u ook nog een pakket amendementsvoorstellen en het advies van meester De Bandt.

1.2. Vragen en opmerkingen van de leden

De heer Patrick Lachaert, voorzitter: Wij zullen ook uw opmerkingen grondig overwegen. Ik meen te mogen noteren dat u weinig opmerkingen hebt op de drie andere ontwerpen van decreet, maar vooral op bepalingen betreffende het grond- en pandenbeleid. Het lijkt me enigszins vreemd dat een belangengroep kritiek uit op het feit dat ze subsidies kan ontvangen.

Meester De Bandt, u hebt kennis genomen van het advies van de Raad van State met betrekking tot de staatssteun. Wat is uw mening daarover? De bedenking inzake de aanmelding moet nog worden onderzocht.

De heer Pierre De Bandt: De subsidieregeling op Europees vlak is bijzonder strikt, hoewel er wel mogelijkheden zijn in de huidige barre economische tijden. Zodra er een bepaald risico is gedetecteerd, is aanmelding aangewezen. Het is beter dat te doen om het risico van absolute nietigheid van de uitvoeringsmaatregelen in te dekken. Ik ben het daarmee volkomen eens.

Mevrouw Joke Schauvliege: Houdt uw pleidooi in dat er ook vandaag al een tegenstrijdigheid zou zijn met de Europese regelgeving, zonder dat het nieuwe decreet wordt ingevoerd?

Er zou momenteel een soort van alleenrecht gelden voor de SHM's voor het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden. Ik lees echter in het ontwerp van

decreet dat het ook mogelijk is voor privé-ontwikkelaars, zij het op een andere manier. Hoe staat u daar tegenover?

Ik heb altijd begrepen dat de bouwsector vragende partij was om deel te nemen aan de sociale huisvesting. Ik meen hierin een tegemoetkoming in die zin te bespeuren. Volstaat dat niet? U lijkt de inspanning niet te appreciëren.

Het ontwerp van decreet Grond- en pandenbeleid biedt me dunkt kansen om de bouwsector nieuwe impulsen te geven. Meer bouwen, ook als het om sociale huisvesting gaat, betekent ook betere tijden voor al wie van de bouwsector afhankelijk is. In barre economische tijden kan dat tellen. Of vergis ik me?

De heer Patrick Lachaert: De subsidies aan de privésector zijn innoverend in het ontwerp van decreet Grond- en pandenbeleid. Het is onze bedoeling geweest die in de sociale huisvesting in te brengen op gelijkwaardige wijze als de sociale huisvestingsmaatschappijen.

De heer Olivier Carrette: Hoe staan we tegenover het alleenrecht van de SHM's? Het ontwerp van decreet Grond- en pandenbeleid biedt de privésector inderdaad meer mogelijkheden om aan sociale huisvesting te doen en de sector is ook echt vragende partij daarvoor. Grote voorwaarde daarvoor is echter dat de drie grote principes van marktconformiteit, rechtszekerheid en werkbaarheid wel degelijk aanwezig zijn. Onze analyse wees uit dat het ontwerp van decreet door zijn complexiteit een vertragend effect zal hebben. Er moet onderhandeld worden met SHM's; er is financiële en rechtsonzekerheid. De sector heeft belangrijke twijfels over de werkbaarheid van het ontwerp van decreet. Als die twijfels blijven bestaan in de privésector, dan zullen ook twijfels rijzen over de activering van de gronden. De sociale verplichtingen gelden wel op de gronden van de privésector, maar er komen niet meer gronden. Er moet volgens ons een verruimd aanbod zijn, een activering, ook van overheidsgronden. Pas nadien zouden de gronden van de privésector mogen worden aangesproken. Er zullen hierdoor in plaats van meer woningen zoals bedoeld minder woningen worden gerealiseerd.

Er zal ook een doorberekeningsmechanisme komen. De plafondprijzen werken een winstderving in de hand en dat zal gevolgen hebben voor de kostprijs van de woning van de modale tweeverdiener in

Vlaanderen. Idea-consult, een onafhankelijk studie-bureau heeft voor BVS berekend dat de kostprijs van een woning gemiddeld met 15.000 euro zou stijgen. Dat mag niet de bedoeling zijn.

Als aan de basisvoorwaarden voldaan is, dan zal de privésector het ontwerp van decreet graag ondersteunen. Er zijn echter nog ingrijpende aanpassingen nodig.

Wij vragen om een gelijke behandeling van de SHM's en de privésector. Er is een instellingsgerichte politiek ingebouwd in plaats van een ruimtelijke aanpak voor de problematiek van betaalbaar wonen. Ik benadruk nogmaals dat de vastgoedsector zijn plaats wil opnemen in de oplossing van dat probleem.

Als we zo blij zouden zijn met het 'geschenk' aan de privésector, dat dit ontwerp van decreet volgens sommigen aanreikt, dan zouden we vandaag niet met onze opmerkingen tot bij u komen. Er moet aan een aantal voorwaarden voldaan zijn om dit haalbaar te maken voor de privésector.

De heer Patrick Lachaert: De overheid wordt net zo goed bevolen haar gronden te activeren. Dit ter correctie.

De heer John Vrancken: Ik hecht heel veel belang aan de visie inzake de Europese regelgeving. Is het ontwerp van decreet zelf wel aan de Europese regelgeving en aan de Dienstenrichtlijn getoetst?

Wij hebben een voorstel om de subsidies te vertalen in huursubsidies of huurcheques, zodat alle sociale huurders in aanmerking kunnen komen. Hoe staan de heren van BVS daar tegenover? Wij willen afstappen van de verplichting om bouwkvavels om te zetten in sociale kvavels.

De heer Olivier Carrette: Huursubsidies zouden zeker een volwaardig alternatief zijn voor al wie op de wachtlijsten staat. Ze kunnen de achterstandsgroepen zeer snel helpen. Idea-consult berekende ook nog dat met de kostprijs van één sociale huurwoning vier keer zoveel mensen kunnen worden geholpen via huursubsidies. Als men heel snel mensen wil huisvesten, dan zijn huursubsidies de oplossing. Dat is lang niet zo duur voor de Vlaamse overheid als wordt beweerd. Ook dat blijkt uit een studie van Idea-consult. Ik laat die studie aan de commissie bezorgen.

Een ander optie zou bijvoorbeeld kunnen zijn dat vergunningen sneller afgeleverd worden. Sneller bouwen doet de aanbodzijde groeien.

De heer Steven Ducatteeuw: Er zijn vandaag zowat 140.000 sociale huurwoningen en 500.000 privéhuurwoningen. Van deze laatste zijn er ongeveer 9000 huurders die een huursubsidie ontvangen van de Vlaamse overheid. Dat is zowat twee percent van alle huurders op de private huurmarkt. In elk modern huurbeleid zullen sociale huurwoningen en huursubsidie een rol spelen. De huidige verhouding zit echter scheef.

De heer Jan Peumans: Ik veronderstel dat de minister het advies van de Raad van State heeft gelezen en met bepaalde delen ervan ook rekening heeft gehouden. Een gewoon volksvertegenwoordiger die geen jurist is, heeft het echter moeilijk met een dergelijk uitgebreid advies. Daarom vraag ik toch nogmaals wat er eigenlijk gebeurd is met al de adviezen die voorliggen. Die vraag moet de minister uiteraard beantwoorden.

De sprekers hebben een schot voor de boeg gelost. Als het ontwerp van decreet goedgekeurd wordt zoals het is, dan komen er serieuze problemen op ons af, zo blijkt ook uit de deskundige visie van onder meer meester De Bandt. De relevante vraag is hoe de regering met dit verhaal omspringt.

De heer Patrick Lachaert: Het advies van de Raad van State wordt verondersteld afkomstig te zijn van een eerbare en juridisch verstandige en gezaghebbende instelling. Het stipuleert dat aanmelding bij de Europese Commissie niet vereist is. Ik heb wel begrip voor het voorzichtigheidsprincipe dat meester De Bandt hanteert.

De heer Pierre De Bandt: Ik heb het advies gelezen en eerlijk gezegd verbaast het me telkens weer hoe iets cruciaal voor de samenleving, zoals de financiering van openbare diensten, wordt gestoeld op een arrest van het Hof van Justitie terwijl er toch een omvangrijke Europese regelgeving rond bestaat. Dat is niet de juiste manier van werken, en de Raad van State heeft mijns inziens de complexe Europese regelgeving op het vlak van staatssteun niet grondig genoeg onderzocht.

Met de Europese reglementering inzake staatssteun wordt nog onvoldoende rekening gehouden op Vlaams niveau en in een aantal sectoren, hoewel ze een belangrijke impact heeft. De Europese Commissie

heeft nog maar twee of drie gevallen in overeenstemming bevonden met de principes van het Altmark-arrest. Er zijn gegronde redenen om het advies van de Raad van State dus niet te volgen.

Mevrouw Vera Dua: Ook ik ben geen jurist en daarom wil ik van de heer De Bandt graag in mensentaal horen waarom dit in strijd zou zijn met de Europese regels inzake staatssteun.

Er zijn al heel wat discussies gevoerd over huursubsidies en het verheugt me dat de privésector er zelf voor te vinden is als alternatief voor sociale huisvesting. Iedereen weet intussen wel dat we er alleen met sociale huisvesting niet komen. Ik veronderstel dat u het er ook mee eens bent dat een robuuster systeem van huursubsidies ook om een reglementering van de huurprijs vraagt. Dat moet voorkomen dat de overheid de verhuurder subsidieert en niet de eigenlijke doelgroep, de huurders.

Meester Pierre De Bandt: Overheidssteun in de vorm van financiële voordelen die de staat toekent aan bepaalde ondernemingen die voor machtsverstoring zorgt en die de interstatenhandel beïnvloedt, is verboden. Dat zegt artikel 87, lid 1, van het EG-Verdrag.

Wat voorligt, kan als steunmaatregel gekwalificeerd worden. Steunmaatregelen moeten in principe altijd worden aangemeld bij Europa, op grond van artikel 88, lid 3, en moeten verenigbaar verklaard worden door de Europese Commissie. In dit geval is specifiek onderzocht of er een vrijstelling van de aanmeldingsplicht kon gelden. Dat onderzoek is toegespitst op de vrijstellingsbeschikking die in de memorie van toelichting wordt vermeld als de beschikking inzake de financiering van diensten van algemeen economisch belang (DAEB). De beschikking is opgesteld door de Commissie omdat het Altmark-arrest zoveel polemiek in de lidstaten had teweeggebracht. De voorwaarden zijn immers uiterst strikt.

Het Altmark-arrest zegt dat er van voordeel geen sprake is als de onderneming gewoon de tegenprestatie krijgt voor de openbare dienst die ze levert. Dat wordt dan niet als overheidssteun beschouwd in zoverre aan vier voorwaarden voldaan is. Die voorwaarden zijn zo moeilijk te vervullen dat op initiatief van een aantal lidstaten de Europese Commissie rechtszekerheid heeft willen brengen. Er zou worden uitgewerkt hoe de financiering door de overheid correct kon gebeuren, zonder voor machtsverstoring te zorgen of de interstatenhandel te beïnvloeden. Alle

financiering van openbare diensten – zolang ze economisch van aard zijn – kunnen gefinancierd worden en als dat gebeurt via de DAEB-beschikking, dan is aanmelding niet vereist. Dan geldt ook a priori verenigbaarheid. Als jurist en advocaat kan ik alleen maar aanbevelen de DAEB-beschikking zeer strikt te volgen.

Er zijn vier steunmaatregelen inzake sociale lasten opgenomen in het ontwerp van decreet. Er zijn infrastructuursubsidies, en voorts een verlaagd btw-tarief, verlaagde registratierechten en ten slotte een overnamegarantie.

De DAEB-beschikking biedt meer rechtszekerheid en is minder streng dan het Altmark-arrest, dus richten we ons daarop. In eerste instantie moet het gaan om een dienst van algemeen economisch belang. Dat impliceert dat de dienst voor iedereen toegankelijk is, universeel is en kwaliteitsvol en tegen een redelijke prijs wordt geleverd. Klassiek voorbeeld is de postbedeling tot 50 gram, of het openbaar vervoer. Sociale huisvesting staat nota bene uitdrukkelijk vermeld in de DAEB-beschikking. Mede door de grote polemiek over de sociale huisvesting, heeft de Commissie echter uitdrukkelijk vastgesteld wat als een dienst van algemeen economisch belang kon worden gekwalificeerd. Overweging 16 van de beschikking is zeer helder over sociale huisvesting. Het gaat om diensten die geleverd worden aan kansarmen of achterstandsgroepen die omwille van solvabiliteitsproblemen geen toegang hebben tot een degelijk woonaanbod. Dat lijkt me een correcte definitie van wat sociale huisvesting moet doen. De Commissie zegt dus eigenlijk dat, als men vrijstelling van aanmeldingsplicht wil hebben, het uitdrukkelijk moet gaan om een dienst van algemeen economisch belang en voor sociale huisvesting betrekking hebben op de groepen en omstandigheden zoals bij sociale huisvesting gedefinieerd. Als we het sociale woonaanbod aan dat criterium toetsen, moeten we onszelf afvragen of er dan wel sprake is van een DAEB in hoofde van de privé-actoren. Wat moeten zij doen? Zij krijgen een sociale last opgelegd. Er zijn dan drie mogelijkheden: uitvoering in natura, de verkoop van gronden of een bijdrage aan de gemeente. Er zijn diverse opties binnen die categorieën. De vraag is uiteindelijk of de privé-actoren werkelijk een dienst van algemeen economisch belang leveren.

Het antwoord daarop is niet automatisch affirmatief. De privé-actoren leveren eigenlijk geen dien-

sten, maar creëren woonaanbod. Voor verkoop van de sociale koopwoningen en -kavels gaan ze niet zelf tot bij de afnemers, maar moeten ze werken via een SHM. Ze zijn dus niet effectief op de markt aanwezig. Dat geldt ook voor de sociale huurwoningen die ze aan een SHM of gemeente moeten verkopen. Ik zie dus een vastgoedactiviteit, maar geen dienst van algemeen economisch belang. De meest fundamentele vraag kan dus al niet positief beantwoord worden, want het is niet zeker dat wat de privé-actoren doen, als DAEB kan bestempeld worden.

Welke zijn de andere voorwaarden? Er zijn zeer strikte regels voor de financiering van de bewuste diensten. De kostprijs van iets dat als DAEB zou worden bestempeld, kan door de overheid gecompenseerd worden, min de verkoopprijs. Er is een mogelijkheid van een redelijke winst en dat behelst de compensatieberekening. Wie dus een DAEB levert, moet zijn overheidsfinanciering toespitsen op die berekening. Als we de regeling inzake sociale lasten toetsen aan de berekening, steekt meteen een probleem de kop op. Er wordt in een infrastructuursubsidie voorzien, enkel voor het aanleggen van de infrastructuur, in zoverre dat nodig mocht zijn. Voor wat de kostprijs van de woning zelf betreft, zijn er geen objectieve, transparante parameters voorhanden: er is niemand die zeer specifiek zal nagaan in wat de verlaagde btw of de afnamegarantie resulteert. De compensatieberekening waarin de Commissie voorziet, is nergens terug te vinden. Als alle maatregelen complementair aan elkaar worden ingevuld, kan ik zeker niet garanderen dat de compensatieregeling van de DAEB-beschikking gevolgd wordt. Ik meen zelfs dat het niet zo is.

Stel dat het wel om een correcte overheidsfinanciering zou gaan, om een echte DAEB, dan nog vraagt de Commissie of er ook voorzien is in een regelmatige controle om mogelijk te veel betaalde subsidie te recupereren.

Als ik de regeling inzake sociale lasten en de vier steunmaatregelen toets, kan ik zeker niet stellen dat alles in orde is. Veeleer het tegendeel: ik vind voldoende aanwijzingen om ervan uit te gaan dat het niet zo is. Er wordt bijvoorbeeld ook gesteld dat de regeling inzake sociale lasten ook deels een compensatie zou zijn voor het voordeel van de vergunning die de vergunningvragende partij zou krijgen. Dergelijke onduidelijke bepalingen over het voordeel leggen een mistbank over het systeem. Het is volgens mij dan

ook niet in overeenstemming met de strikte vereisten van de DAEB-beschikking.

De heer Steven Ducatteuw: Het ontwerp van decreet zelf komt erop neer dat het aantal koopwoningen verdrievoudigt en het aantal huurwoningen verdubbelt, naar rato van wat vandaag wordt gerealiseerd in beide categorieën.

Inzake huursubsidies en richthuurprijzen heeft de minister een initiatief genomen om binnen het departement RWO (Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed) een gemengde stuurgroep op te richten waarin zowel de armenverenigingen, eigenaars, de privésector, de huurdersbonden enzovoort, vertegenwoordigd zijn. Daaruit moet op korte termijn, tegen eind maart, een voorstel tot oplossing voor die problematiek voortvloeien.

Mevrouw Vera Dua: Mij interesseert het vooral of u als organisatie ermee instemt dat huursubsidies enkel mogelijk zijn als ook de huurprijzen gereguleerd worden.

Als de tekst blijft zoals hij is, wat bent u dan van plan te doen? Denkt u aan juridische stappen, bijvoorbeeld op Europees niveau? Zult u het hard spelen als er geen aanpassing komt en er geen aanmelding gebeurt?

De heer Steven Ducatteuw: Het wordt voor ons, in het licht van de grote bezorgdheid en rechtsonzekerheid wel heel moeilijk om de sociale lasten uit te voeren. We kunnen elk moment teruggefloten worden en alle middelen die zijn verstrekt, kunnen te allen tijde teruggevorderd worden. Het is heel belangrijk dat dit wordt uitgeklaard. Het is niet voor niets dat we meester De Bandt om een onafhankelijk advies hebben gevraagd.

Wij vonden dat in het kader van behoorlijk bestuur, het verhaal van meester De Bandt gehoord moest worden. Wij beschouwen het als een plicht om, als zich een probleem stelt, dat ook vooraf te melden.

De heer Olivier Carrette: Het heeft geen zin op de feiten vooruit te lopen. Wij zijn hier om onze zorgen aan u te melden en we moeten nu de evolutie afwachten.

Ik denk niet dat het zinvol zou zijn om plafondprijzen vast te leggen, mevrouw Dua, maar u hebt wel gelijk als u zegt dat het niet de bedoeling mag zijn de verhuurder te 'sponsoren' ten laste van de huurders. Er moet een kwaliteitsnorm vastgelegd worden. Onze leden zijn geen huisjesmelkers, maar beursgenoteerde bedrijven en grote vastgoedontwikkelaars en investeerders. Qua prijzen moet volgens mij gewoon de

markt zijn werk doen, op basis van een kwaliteitsreglementering.

De heer Pieter Huybrechts: Waarom is het voor BVS zo belangrijk dat de gronden van de sociale woonorganisaties, van Vlabinvest en van de lokale openbare besturen en de niet-uitgeruste gronden in woon- en woonuitbreidingsgebied ook worden opgenomen in het gemeentelijk actieplan?

De heer Steven Ducatteuw: In het ontwerp van decreet is het gemeentelijk actieplan gewoon bedoeld om een vierde van de uitgeruste percelen in eigendom van de overheid te activeren in het kader van de sociale functie. Wij pleiten ervoor om het actieplan ruimer op te vatten. Het moet een plan zijn dat vastlegt hoe een gemeentebestuur denkt zijn sociale bindende objectieven te realiseren. Het lijkt ons in die zin logisch dat wordt nagegaan welke gronden er binnen eigen gebied beschikbaar zijn en dat het vooropgestelde quotum al in rekening wordt gebracht.

De heer Patrick De Klerck: Ik wil nog even benadrukken dat er een grote nood is aan sociale huisvesting, zeker met het oog op de barre economische tijden. 317.500 gezinnen komen in aanmerking voor een sociale huurwoning en er staan 75.000 kandidaten op de gefilterde wachtlijsten. 55.000 kandidaat-huurders zijn wat men noemt woonbehoeftig. Dat alles afgewogen tegen de realisatiegraad van vandaag, namelijk 1600 tot 2000 nieuwe sociale huurwoningen per jaar, valt meteen de discrepantie op. Er dient zich dus een grote kans aan om het monopolie van de SHM's te doorbreken en tegelijk een nieuwe markt te ontwikkelen voor de privésector.

Me dunkt zijn er ook een aantal voordelen aan de regeling verbonden. Denk daarbij aan de 1,5 percent registratierechten en zes percent btw, de infrastructuursubsidies en de overnamegarantie voor gebouwde sociale huurwoningen.

In het kader van de overgangsmaatregelen wordt gevraagd om de gronden in woongebied die in eigendom zijn of onder contract lagen voor 1 januari 2008 buiten het werkingsgebied van het decreet te houden. Daaraan is mijns inziens tegemoetgekomen in het decreet. Er is dus ingespeeld op uw vragen.

Ook de zogenaamde hakbijltermijnen zijn expliciet ingeschreven. De 55 dagen zijn opgenomen, in de veronderstelling dat men dat koppelt aan het wijzigingsdecreet op de ruimtelijke ordening.

De heer John Vrancken: Ook voor ons is het van primordiaal belang dat de huursubsidies aan minimale kwaliteitseisen worden gekoppeld.

2. Vlaamse Landmaatschappij en Departement Landbouw en Visserij

2.1. Inleidende uiteenzetting

Mevrouw Ilse van Dienderen, diensthoofd Beheer en ontwikkeling instrumentarium bij de Vlaamse Landmaatschappij (VLM): Er is ons gevraagd een overzicht te geven van de verschillende bestaande schadevergoedingen en regelingen voor landbouwers. We lichten de schadevergoedingen toe die gelijkenis vertonen met de gebruikerscompensatie. De Vlaamse Regering heeft een ontwerp van decreet Gebruikerscompensatie goedgekeurd. Wij bekijken wat daarmee gelijkloopt op basis van volgende criteria. Het moet gaan om een vergoeding voor een gebruiker en het gevolg moet een blijvende beperking van het gebruik zijn. Er is sprake van een beperking door overheidsingrijpen en het perceel blijft in gebruik door de landbouwer, ook na dat overheidsingrijpen.

Wat bespreken we niet? We gaan niet over de vergoedingen voor niet-blijvende schade, zoals cultuurschade ten gevolge van werken – in een ruilverkaveling bijvoorbeeld waar tijdens de werken schade aan gewassen optreedt door het plaatsen van materialen en dergelijke meer. Er zijn ook andere juridische mogelijkheden om schade te verhalen, zonder dat daarvoor een instrument ter beschikking is. Vrijwillige engagementen van de landbouwer komen evenmin aan bod. Dat slaat op de agro-milieubetalen of de beheerovereenkomsten in het kader van het PDPO (programmeringsdocument voor plattelandsontwikkeling). Ook de vergoeding voor volledig verlies van gebruik, bijvoorbeeld bij het flankerend landbouwbeleid, lichten we niet verder toe.

Met welke lijst gaan we dan wel verder? Er zijn er vijf, al dan niet al toegepast. Er is de horizontale vergoeding natuur, voorzien in uitvoering van het Mestdecreet. Vervolgens zijn er nog de vergoeding voor natuurinrichtingsmaatregelen andere dan kavelruil, de vergoeding voor waterpeilaanpassing in uitvoering van een natuurrichtplan, de vergoedingsplicht integraal waterbeleid en de bestemmingswijzigingscompensatie of vergoeding gebruikscompensatie zoals in het ontwerp van decreet voorzien.

Ik overloop per instrument de juridische basis ervan, dus de rechtsgrond; de status of al dan niet toepassing op het terrein, het toepassingsgebied, het voor-

werp ervan, met name het overheidsingrijpen dat wordt vergoed, de aard en grootte – eenmalig, jaarlijks en de bedragen – en ten slotte wie de begunstigde is. Voor alle vijf is een gebruiker altijd de begunstigde, maar sommige hebben ook een regeling ten aanzien van eigenaars.

Horizontale vergoeding natuur

De eerste is de horizontale vergoeding natuur, die zijn oorsprong vindt in het Mestdecreet. Ze is in uitvoering en slaat op de zogenaamde kwetsbare zones natuur, die overeenstemmen met een aantal bestemmingen op de gewestplannen. Het gaat dan over natuurgebied, natuurontwikkelingsgebied en bosgebied. Er geldt een bemestingsverbod van twee grootvee-eenheden (GVE). De vergoeding is uitgesloten voor bos- en natuurreservaten.

De vergoeding komt voor een oppervlakte van minder dan 100 hectare op 150 euro per hectare per jaar. Voor de meeste bedrijven is dit het geval. De vergoeding geldt voor de beperking van de mestafzet. Het is een blijvende gebruiksbeperking en is bestemd voor landbouwers die een of meer percelen in gebruik hebben in de kwetsbare zone natuur. De vergoeding geldt dus niet voor eigenaars. Het is een vrij generieke vergoeding die via de verzamelaanvraag door landbouwers kan worden aangevraagd.

Vergoeding voor natuurinrichtingsmaatregelen andere dan kavelruil

Een tweede schadevergoeding is van een heel ander type en stamt uit het Natuurdecreet van 21 oktober 1997 en een uitvoeringsbesluit dat op 7 februari 2007 nog is gewijzigd. Het gaat over een vergoeding voor natuurinrichtingsmaatregelen andere dan kavelruil. De regeling is ook al in uitvoering, in een aantal West-Vlaamse projecten, en geldt alleen voor natuurinrichtingsprojecten. Een dergelijk project moet een hele procedure doorlopen die start bij een beslissing van de minister om op die plek aan natuurinrichting te doen. Als die maatregel een effect heeft op het gebruik van gronden, is het mogelijk een vergoeding uit te keren.

De hoogte van de vergoeding is afhankelijk van het gebruiksverlies ontstaan door de bedoelde inrichtingswerken. Dat kunnen waterhuishoudingswerken, grondwerken, infrastructuurwerken of kavelinrichtingswerken zijn. De vergoeding is eenmalig en wordt proactief uitgekeerd. Eigenaars en gebruikers hebben

er recht op zodra de beslissing is genomen. Aanvragen is niet nodig: de overheid keert ze automatisch uit aan de getroffen belanghebbenden binnen het projectgebied.

Vergoeding voor waterpeilaanpassing in uitvoering van een natuurrichtplan

Een derde systeem dat theoretisch bestaat, maar nog niet is toegepast, is een vergoeding voor een waterpeilaanpassing in uitvoering van een natuurrichtplan. Ook die heeft een juridische basis in het Natuurdecreet. Als een maatregel in het natuurrichtplan is opgenomen die een wijziging van de waterhuishouding tot gevolg heeft in een GEN (grote eenheid natuur), een GENO (grote eenheid natuur in ontwikkeling) of een speciale beschermingszone, dan kan ook daarvoor een eenmalige vergoeding van 80 procent van de waardevermindering worden uitgekeerd. Analooq met de vorige vergoeding wordt ze berekend in functie van het type maatregelen die in een natuurrichtplan zijn opgenomen. Zowel gebruiker als eigenaar en vruchtgebruiker zijn begunstigde.

Vergoedingsplicht voor integraal waterbeleid

Dan is er nog de vergoedingsplicht die voorzien is in het decreet Integraal Waterbeleid van 18 juli 2003. Ook deze regeling is nog niet uitgevoerd. De vergoedingsplicht geldt ten aanzien van gebruikers, dus landbouwers. Ze betreft een inkomensverlies ten gevolge van het actief inschakelen in overstromingsgebied. Als een overstromingsgebied wordt afgebakend in het kader van een bekkenbeheerplan, dan kan de gebruiker een vergoeding krijgen op basis van het inkomensverlies dat daaruit volgt. De gebruiker moet de vergoeding zelf aanvragen. Het uitvoeringsbesluit voor de regeling is nog niet definitief goedgekeurd.

Bestemmingswijzigingscompensatie – vergoeding gebruikerscompensatie

Een laatste schadevergoeding behelst de regeling die parallel loopt met het ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid, dat in een bestemmingswijzigingscompensatie voor eigenaars voorziet, en betreft de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijziging, opgenomen in een afzonderlijk ontwerp van decreet. Aangezien het ontwerp van decreet nog niet is goedgekeurd, is de regeling uiteraard nog niet toegepast. De regeling treedt in werking als er een bestemmingswijziging is van gele gebieden (agrari-sche bestemming) naar groene gebieden (natuur, bos en overig groen) of dat een overdruk krijgt als gebied

van ecologisch belang, van ecologische waarde, overstromingsgebied, reservaat of valleigebied of ten gevolge van het opleggen door de Vlaamse Regering van een erfdienstbaarheid van openbaar nut. De gebruikscompensatie zou een residuair karakter krijgen. Als de sectorale vergoedingen of regelingen niet afdoende zijn, dan kan van de regeling gebruik worden gemaakt.

Het gaat opnieuw om een eenmalige vergoeding die het verlies aan gebruiksmogelijkheden voor de gebruiker compenseert.

Overlappingsen ?

Ten slotte stellen we de vraag of er overlappingsen mogelijk zijn. In principe kan dat niet omdat er geen vergoedingen zijn voor dezelfde schade. Het is wel van belang het tijdstip van inwerkingtreding in de gaten te houden. Als er bijvoorbeeld een vergoeding wordt voorzien in het kader van integraal waterbeleid en er is ook een ruimtelijk uitvoeringsplan dat een overdruk voor overstromingsgebied creëert, dan moet worden uitgezocht op welke vergoeding betrokkenen aanspraak maken. De verschillende regelingen moeten volgens de VLM bovendien 'opstapelbaar' zijn en dus nooit terzelfder tijd vergoeden voor dezelfde activiteit. Een bestemmingswijzigingscompensatie mag alleen vergoeden voor een gebruiksverlies ingevolge een bestemmingswijziging. Als daarop nog verdere inrichtingsmaatregelen volgen die nog gebruiksbeperkingen kunnen genereren, dan is er een ander type van vergoeding. De methodiek van alle regimes zou dus best gelijkaardig zijn om ze nog gecombineerd te kunnen inzetten, vooral in functie van de tijd.

2.2. Vragen en opmerkingen van de leden

Mevrouw Vera Dua: Kunt u een stand van zaken geven voor wat betreft de natuurrichtplannen? Hoeveel natuurrichtplannen worden er in het vooruitzicht gesteld en welke vergoedingen worden eraan gekoppeld?

Ook aan het integraal waterbeleid worden vergoedingen verbonden. In de veronderstelling dat dit wordt uitgevoerd, wordt dat via de VLM uitbetaald of van welke begroting dan wel?

Twee keer hetzelfde vergoeden kan niet, zoals u zegt. Ik vraag me echter af wie daarop toezicht zal houden. Zal er dan geen rechtsonzekerheid ontstaan?

Ten slotte vind ik het jammer dat het regime van de beheersovereenkomsten niet volledig aan het systeem wordt gekoppeld. De doelstelling is immers dat landbouwers op een of andere manier een compensatie ontvangen voor maatregelen die een voordeel voor de natuur opleveren. Via de beheersovereenkomsten kunnen daartoe stimuli worden gegeven. Hoe ziet u die beheersovereenkomsten ingepast in het systeem als instrument?

Mevrouw Ilse van Dienderen, VLM: De bevoegde administratie om natuurrichtplannen op te maken is het Agentschap voor Natuur en Bos. Ik meen dat er een zestal zijn opgestart en dat er nog twee zijn goedgekeurd, maar de VLM beschikt niet over hun planning. Geen van de goedgekeurde plannen, slaat op waterpeilaanpassingsmaatregelen. Pas als dat zo is, wordt op ons een beroep gedaan voor de berekeningen. We zijn vooralsnog niet betrokken bij de uitvoering van de natuurrichtplannen.

Er is een uitvoeringsbesluit in voorbereiding met betrekking tot het integraal waterbeleid. Het is einde december 2008 principieel goedgekeurd. De VLM zal in dat verband in opdracht van de waterbeheerder, initiatiefnemer van de bekkenbeheerplannen, de vergoedingen berekenen. We zijn niet gevraagd om de dossierafwikkeling te doen. De middelen voor deze vergoedingen zijn afkomstig uit de begrotingen van de verschillende initiatiefnemers: de waterbeheerders, zowel van de bevaarbare als de onbevaarbare waterlopen.

Een goed functionerende overheid lijkt me de aangewezen toezichthouder voor de betaalbewegingen en om te checken op dubbel vergoeden. Het tijdstip is cruciaal om dat laatste te voorkomen. Het moet ook de bedoeling zijn dat vergoedingen pas worden betaald wanneer wordt vastgesteld dat gebruiksbeperkingen gelden op het terrein, anders niet. Dat is de finale check. Het is de verantwoordelijkheid van de overheid om in de juiste decretale instrumenten ter controle te voorzien. Het is dus zeker mogelijk dubbel gebruik te controleren.

De beheersovereenkomsten zijn een interessant instrument. Ze worden samengesteld op basis van twee elementen: enerzijds een vergoeding voor gederfde schade of anderzijds een vergoeding voor extra kosten, bijvoorbeeld arbeidskosten ten behoeve van landschapszorg of natuurbehoud. Wij hadden het vandaag over de eerste optie. Het actief inzetten en stimuleren van gebruikers om iets te ondernemen ten

voordele van natuur, hebben we bewust uit deze presentatie weggelaten, omdat de regelingen die nu worden besproken dat stimulerend gedrag ten aanzien van gebruikers niet beogen. De VLM meent dat het de bedoeling is om op het elan van het interessante instrument van de beheersovereenkomsten verder te gaan, en dan zeker in de zin van het ondersteunen van gebruikers om actief aan natuurbehoud te doen.

De heer Bart Bollen, ingenieur afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling van het Departement Landbouw en Visserij: Beheersovereenkomsten worden vandaag berekend op basis van de schade en kosten die zich op een perceel voordoen. De landbouwer kan voor zichzelf incalculeren in zijn bedrijfsvoering of hij in de overeenkomst instapt of niet. Dat lijkt me een zeer billijk systeem dat ook stimulerend werkt.

Een schaderegeling moet eigenlijk met de individuele behoeften van het bedrijf rekening houden. Dan is billijkheid meer aan de orde. Het is een verplichting die gevolgd moet worden, maar dan rekening houdend met de investeringen die al zijn gebeurd voor dat perceel. Er is dus een groot verschil tussen schaderegelingen en beheersovereenkomsten.

Mevrouw Tinne Rombouts: De bezorgdheid voor een dubbele vergoeding leeft sterk. De overheid moet daar inderdaad over waken. Er is echter ook de omgekeerde vraag: u somt een aantal maatregelen op die al functioneren, maar ook andere die nog niet in werking zijn getreden of nog wachten op het goedkeuren van natuurrichtplannen. Daar is nog geen zekerheid voor de landbouwers of ze ook effectief een vergoeding krijgen uitgekeerd. Vangt het ontwerp van decreet dat op zodat ze alsnog van de gebruikersschade kunnen genieten? Of bestaat het risico dat de gebruikersschade niet wordt uitbetaald omdat er wel in principe andere maatregelen gelden die – nog – niet worden uitbetaald?

Er is sprake van eenmalige vergoeding waarin rekening wordt gehouden met blijvende schade. Wordt er dan ook rekening gehouden met het feit dat een bedrijf met een hele toekomst voor zich ook op langere termijn nadeel blijft ondervinden van die blijvende schade?

Is met de bestaande regelgeving wel alle schade die berokkend wordt, gedekt? Ik denk bijvoorbeeld aan landschapszorg waar ook beperkingen worden opgelegd en vergoedingen ten aanzien van eigenaars, maar naar ik begrijp niet voor gebruikers. Hebt u ook een

overzicht van mogelijke schadegevallen die nog niet in de regelgeving vervat zitten?

Mevrouw Ilse van Dienderen: Als op het moment van de bestemmingswijziging van een gebied er geen sectorale vergoedingen in het vooruitzicht zijn gesteld, geldt er wel degelijk een recht op de vergoeding voor gebruikscompensatie. De vergoedingen die ik vermeldde, zijn projectmatig en bovendien afhankelijk van een eigen procedure, die integraal moet worden doorlopen vooraleer de vergoeding wordt uitgekeerd. Het tijdstip is dus cruciaal.

Over de berekeningswijze kan ik nog niet veel antwoorden, omdat die nog in een uitvoeringsbesluit moet worden gegoten. De vertegenwoordigers van het Departement Landbouw en Visserij kunnen daarover allicht meer informatie verstrekken.

Ik heb enkel een overzicht gebracht van de schaderegelingen waarbij de VLM rechtstreeks als uitvoerende instantie is betrokken. Inzake landschapszorg zijn we dat niet, dus moet ik u het antwoord schuldig blijven op de vraag of alle mogelijke schade gedekt is met de bestaande regelingen.

De heer Bart Bollen: De berekeningswijze voor de eenmalige vergoeding zou op de onteigeningsvergoeding worden geijkt. De federale overheid hanteert het principe van de eenmalige vergoeding bij onteigening, terwijl het opbrengstverlies daar ook van blijvende aard is. De vergoeding wordt eenmalig en vooraf betaald en kan dienen om het bedrijf te heroriënteren zodat de schade in de toekomst kan worden vermeden. Bij blijvende schade kan dat ook opgaan in bepaalde gevallen. Een veeboer die ook een akker heeft, kan daar eventueel grasland van maken als dat beter compenseerbaar is in het kader van overstroming. Hij kan dan aanspraak maken op een vergoeding voor de akker, maar hoeft de schade niet te blijven ondergaan. Dat impliceert wel dat de vergoeding vooraf wordt uitgekeerd opdat hij financieel in staat is de aanpassingen te doen. Een eenmalige vergoeding komt voor de overheid goedkoper uit, maar heeft voor de gebruiker wel het voordeel dat hij met de middelen aanpassingen kan doen om minder te lijden onder de vastgestelde schade.

Er is tijd nodig om te bekijken welke zaken wel of niet gedekt worden door de bestaande regelingen.

De voorzitter: Mag ik vragen alle bijkomende informatie te verzamelen en aan de commissie te bezorgen tegen eind februari 2009?

3. Boerenbond

3.1. Inleidende uiteenzetting

De heer Piet Vanthemsche, voorzitter Boerenbond: Belangrijkste punt voor de landbouwsector in de voorliggende ontwerpen van decreet is de planschaderegeling. Die zal bepalend zijn voor het welslagen van afbakingsprocessen in het buitengebied. Er is al gewezen op de nood aan een aantal uitvoeringsbesluiten vooraleer de regeling operationeel kan worden. We zullen dan ook pas kunnen oordelen als we de modaliteiten van die besluiten kennen.

Planschaderegeling

De planschaderegeling is niet nieuw en was al opgenomen in het DRO van 18 mei 1999, zij het alleen voor gronden waarop als gevolg van een bestemmingswijziging niet meer kan worden gebouwd. De invulling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de ruimtebalans laten zien dat de invulling van bijkomende oppervlaktes bos- en natuurgebied grotendeels ten koste zal gaan van agrarisch gebied. Daarom heeft de Boerenbond aangedrongen op een rechtvaardige vergoeding bij de omzetting, zowel voor eigenaar als gebruiker.

Gevolgen voor planningsproces

Wat zijn de gevolgen voor het planningsproces? Wij zijn ervan overtuigd dat de regeling die voorligt een betere discussie mogelijk zal maken over de afbakingsprocessen in het buitengebied en de opmaak van de ruimtelijke uitvoeringsplannen. Dat loopt vandaag vaak heel stroef. We proberen het belang van de landbouw en het landbouwgebruik van agrarisch gebied zoveel als mogelijk te vrijwaren. Waar dat niet kan, willen we een redelijke regeling kunnen bedingen voor de landbouwer die moet wijken. Het ontbreken van een degelijke vergoedingsregeling maakt dat vooralsnog onmogelijk. Dat leidt soms tot scherpe tegenstellingen tussen wie de landbouwbelangen verdedigen en wie voor natuurafbakening en natuurwaarden ijveren.

Aan de regeling zit uiteraard een kostenplaatje vast. De kostprijs zal afhankelijk zijn van de inspanning die wordt geleverd om actief en intensief landbouwgebruik zoveel mogelijk te ontzien bij groene bestemmingswijzigingen. Volgens ons is dat mogelijk door het gebruik van landbouweffectrapporten (LER) in de procedure om tot een afbakening te komen. In de

mate dat die gebieden zuinig worden aangesneden, zal de kostprijs ook beperkt blijven.

Kapitaalschade eigenaars

Wat met de kapitaalschade voor eigenaars? Het kapitaalschaderapport moet nu 90 dagen na het eindigen van het openbaar onderzoek worden opgemaakt. Het zou getuigen van goed bestuur als dat vroeger in de procedure zou worden ingebed, bijvoorbeeld als onderdeel van de toelichtingsnota bij het ruimtelijk uitvoeringsplan. LER's zouden dan aangewend kunnen worden om de kapitaalschade in kaart te brengen. Dat zou toelaten tijdig een inzicht te verwerven in de budgettaire impact en de gevolgen voor de landbouw. Een definitief rapport kan uiteraard pas na definitieve goedkeuring van het RUP worden opgesteld.

De kapitaalschade voor eigenaars zou honderd procent van het waardeverlies moeten dekken. Bovendien moet voor de procedure een termijn worden vastgelegd waarbinnen de VLM een ontwerpbeslissing moet nemen of bezwaarschriften moet behandelen. Dat lijkt ons essentieel voor de rechtszekerheid.

De voorgelegde regeling biedt geen oplossing voor bedrijven die zwaar getroffen worden en waarvan de leefbaarheid in het gedrang komt. Die situatie moet hoe dan ook worden voorkomen waar mogelijk. We stellen vast dat in ontwerp-RUP's soms actieve bedrijfszetels worden omringd door groene bestemmingen. Dan houdt men alleen de landbouwbedrijfszetel met agrarische bestemming over, wat de economische uitbating van een bedrijf haast onmogelijk maakt. In dergelijk geval zou op aanvraag van de landbouwer het bedrijf, inclusief de bedrijfszetel, moeten kunnen worden onteigend.

Gebruikersschade

Met betrekking tot de gebruikersschade, willen we uiteraard niet dat iemand tweemaal voor hetzelfde wordt betaald. Er moet wel een degelijke schaderegeling komen. De bestaande vergoedingssystemen zijn geen echte schaderegelingen, en ze zijn hoegenaamd niet op de individuele bedrijfssituaties afgestemd. Een vergoeding natuur van 150 euro per hectare houdt op geen enkele manier rekening met de intrinsieke waarde van een perceel binnen de bedrijfsvoering en het rendement ervan binnen een bedrijf.

Andere vergoedingssystemen zijn niet operationeel, bijvoorbeeld de vergoeding voor het verbod op gebruik van bestrijdingsmiddelen.

Heel wat vergoedingssystemen zijn niet gebiedsdekkend. Een voorbeeld daarvan is de vergoeding voor wijziging van de waterhuishouding, waarmee de landbouw heel vaak wordt geconfronteerd. In het kader van natuurrichtplannen zal men de waterhuishouding proberen te regelen in natuurgebieden. Er zijn echter ook effecten die in de gebieden daaromheen voelbaar zijn.

Beheerovereenkomsten kunnen niet afgesloten worden in een uitbreidingsperimeter van een natuurreserveaat. Daarbij stellen we al heel lang grote vragen. De landbouwer kan dus niet in de verbetering van de inrichtingsdoelstellingen van het gebied worden ingeschakeld.

In de definities bij gebruikersschade vragen wij om de overdruk oeverzones en erfgoedlandschappen mee op te nemen. Voor oeverzones zijn bijvoorbeeld geen vergoedingen vooropgesteld in het decreet Integraal Waterbeleid.

Met betrekking tot de basismilieukwaliteit willen we omwille van de rechtszekerheid graag toegevoegd zien dat het gaat om de basismilieukwaliteit van voor de bestemmingswijziging, overdruk of erfdienstbaarheid. Uit de voorbeelden in de memorie van toelichting blijkt dat het wel zo bedoeld is, maar wij zien het graag zwart op wit in het decreet.

Bij de berekening van de gebruikerscompensatie moet vanzelfsprekend voldoende rekening worden gehouden met de bedrijfsspecifieke en perceelgebonden kenmerken. Ons lijkt de gebruikersvergoeding die bij onteigening wordt gehanteerd een goed systeem.

Een landbouwer moet de keuze kunnen maken tussen de volledige stopzetting van het bedrijf tegen een volledige vergoeding en de verdere uitoefening van zijn agrarische activiteit onder bepaalde gebruiksvoorwaarden en tegen een vergoeding die afhankelijk is van de situatie. Ook dat is zo voorzien in de memorie van toelichting, maar is niet expliciet opgenomen in de decreetstekst.

Wijziging van het DRO

Bij het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening vindt de Boerenbond het voor de stedenbouwkundige voorschriften positief dat de categorieën van gebiedsaanduiding decretaal worden verankerd. We hebben er nog altijd moeite mee dat de standaardtypebepaling niet verordenend wordt vastgelegd. Dat is van belang voor de rechtszekerheid en voor een duidelijke toepassing van de sectorale wetgeving.

Het ontwerp van decreet tracht de beoordeling inzake overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening te verduidelijken. We dringen erop aan dat bij weigeringen op grond van deze beoordeling er een goed onderbouwde motivering in de vergunningsbeslissing wordt opgenomen. In concrete dossiers zien we soms dat een vergunning geweigerd wordt voor installatie dicht bij de dorpskern wegens de overlast. Als die landbouwer dan uitwijkt naar de open ruimte, zelfs in herbevestigd agrarisch gebied, botst hij opnieuw op een weigering van stedenbouw, omdat de ruimtelijke draagkracht zou worden overschreden. Hoe moet een landbouwer bewijzen dat dit niet het geval is?

Uniek gemeentelijk loket

Over het ontwerp van decreet Uniek Gemeentelijk Loket zijn we heel positief gestemd omdat het een aanzienlijke administratieve vereenvoudiging inhoudt voor een aantal dossiers. Belangrijk is dat de keuzemogelijkheid moet blijven bestaan. Het kan niet dat de aanvrager in het loket verplicht zou worden om alle aanvragen in één keer in te dienen. Dat heeft te maken met kosten die aan een aantal procedures zijn verbonden. Bovendien moet de integratie effectief leiden tot snellere afhandeling van dossiers.

3.2. Vragen en opmerkingen van de leden

De heer Patrick Lachaert: Het is niet eenvoudig om het begrip ruimtelijke draagkracht te definiëren. Er zijn al heel wat poging ondernomen om dit beter te omschrijven. Het ontwerp van decreet RO probeert wel een betere verplichte onderbouwing van de beslissing van een administratieve overheid op te leggen. In dit geval gaat het dan om het college van burgemeester en schepenen of de bestendige deputatie in beroep.

Mevrouw Vera Dua: Ik ben het ermee eens dat het een goede manier kan zijn om bepaalde dossiers te deblokkeren, maar de vraag is binnen welke filosofie we de toepassing van deze instrumenten moeten situeren: scheiding van functies of verweving van functies?

Ofwel maakt men het zo duur dat alles bij het oude blijft en er zo weinig mogelijk landbouwgrond in een meer natuurvriendelijke inrichting van de ruimte wordt ingeschakeld. Ofwel heeft men er wel middelen voor over en maakt men eindelijk komaf met de scheiding van functies die stelt dat landbouw om

productie draait en natuur enkel om natuurwaarden gaat. Mij lijkt het juist belangrijk dat het agrarisch milieu mee wordt ingezet om de natuurwaarde globaal te bekijken. Kan dit een trendbreuk betekenen die een stap in de richting van een grotere verwevenheid teweegbrengt?

Het is niet toevallig dat ik altijd op de beheerovereenkomsten terug kom. Ze zijn soms niet toegelaten in gebieden waar ze precies heel nodig zijn. Dat is een uithongeringsmechanisme dat ervoor moet zorgen dat de aankoop van die gronden gemakkelijker verloopt. Mag ik ervan uitgaan dat de landbouworganisaties mee instappen in de verweving van functies en dus concluderen dat de beheerovereenkomsten a priori gebiedsdekkend moeten zijn?

De heer Piet Vanthemsche: Wij hebben zeker geen geheime agenda waarbij we ervan uitgaan dat het zoveel middelen zal vergen dat er niets van wordt uitgevoerd. We zeggen zelf dat de kostprijs beheersbaar is door zuinig en selectief ruimtegebruik. Dat hangt misschien ook samen met het tweede deel van uw vraag.

De ruimtelijke afbakeningsprocessen zijn gestoeld op scheiding van functies. De 38.000 hectare natuurgebied wordt geamputeerd uit het landbouwareaal. De discussie over scheiding en verweving is moeilijk voor iedereen. Met Natuurpunt voeren we al anderhalf jaar discussie daarover.

Mevrouw Vera Dua: Met als resultaat dat men gaat voor meer scheiding dan ervoor.

De heer Piet Vanthemsche: Het standpunt dat de Boerenbond december 2006 innam, luidt scheiden waar het kan, verweven waar dat moet. Die visie is ontwikkeld met in gedachten een zo efficiënt mogelijk gebruik van de beschikbare landbouwgrond. In het afbakeningsproces dat nu loopt, is er sprake van een stuk scheiding. Mocht men nog van plan zijn dat te veranderen, dan willen we daarover praten, maar ik heb geen aanduiding daarvan. Met Natuurpunt voeren we overleg. Zij doen dat vanuit hun visie op natuur, biodiversiteit en landschappen en hun waarde. Wij doen dat met in het achterhoofd de economie van de landbouw en het efficiënt gebruik van landbouwgrond.

Beide belangen met elkaar verzoenen is niet evident. Voor ons zou een vrijwillig systeem van beheerovereenkomsten in het agrarisch gebied een belangrijk

instrument zijn om bepaalde doelstellingen te bereiken. Het is ook deels aan de landbouwsector om op basis van de aangereikte instrumenten een aantal doelstellingen te halen. Dan is het echter ook essentieel dat het economische belang van de landbouw wordt gerespecteerd. Het ene willen en abstractie maken van het andere kan niet. Ook intern zijn we er nog niet uit wat voor de landbouw het meest van belang is. Een stuk scheiding is echter onafwendbaar. Het verheugt me wel dat ook u vindt dat het niet toelaten van beheerovereenkomsten in de perimeter rond natuurgebieden een uithongeringsstrategie is om de landbouwers het zo beu te maken dat de gronden goedkoop kunnen worden verworven. Ik krijg dat aan de landbouwers niet uitgelegd.

De heer Patrick Lachaert: De rechtspraak is in die zin geëvolueerd dat ze wel stelt dat het aan de overheid is om een keuze te maken. Ze kan niet een landbouwer her en der met 20 are onteigenen om in kleine stappen een gebied volledig in handen te krijgen. Ofwel onteigent de overheid volledig en wordt een deel via beheerovereenkomst weer gedeeltelijk ter beschikking gesteld, ofwel blijft ze ervan af. Een aantal uitspraken gaan in die richting.

Mevrouw Tinne Rombouts: Er zou geen oplossing zijn voor kapitaalschade bij bedrijven die zwaar getroffen worden, stelt u. Ik denk ook dat de kapitaalschade te beperkend is voor die bedrijven. Er moet een mogelijkheid op volledige onteigening zijn. Kan er bij opmaak van een RUP niet altijd in een onteigeningsplan worden voorzien? Vroeger moest altijd nog de goedkeuring worden afgewacht maar dat wordt in het huidige ontwerp van decreet toch geïntegreerd. Dan kan het onteigeningsplan ook voor de bedoelde landbouwbedrijven in het plan worden vervat. Of vraagt u nog om andere regelgeving ter zake?

Mevrouw Saartje Degelin, adviseur ruimtelijke ordening Boerenbond: De aangehaalde oplossing kan een mogelijkheid zijn, maar ik heb het in de praktijk nog niet gezien dat een onteigeningsplan rechtstreeks aan een RUP wordt gekoppeld, en al zeker niet voor landbouwbedrijven. In andere situaties wordt naar mijn ervaring die beslissing ook veeleer achteraf genomen. Het is wel zo dat in het decreet op het natuurbehoud een regeling is ingeschreven inzake aankoopplicht na afbakening van VEN-gebieden (Vlaams Ecologisch Netwerk) en na aanduiding van speciale beschermingszones. In de praktijk werkt dat niet altijd. Wij maken ons zorgen over het feit dat er al helemaal geen oplossing meer bestaat wanneer een landbouwer met opeenvolgende RUP's of afbakenings- of inrich-

tingsprocessen wordt geconfronteerd. Het besef dat de economische leefbaarheid van een bedrijf is aangetast, komt dan veel te laat.

De heer Patrick Lachaert: De landbouwer kan de ernst van de opzeggingsreden betwisten bij de vrederechter, om te beginnen. Er is al rechtspraak die zegt dat de overheid niet ernstig handelt en dergelijke handelwijze dus afwijst. Dat toont een evolutie aan.

De heer Piet Vanthemsche: Ik zie veel liever een goede decretale regeling dan de landbouwers te moeten aanzetten om te procederen tegen de overheid.

De heer Patrick Lachaert: Ik wil enkel wijzen op een evolutie in de rechtspraak. Ook wij moeten trachten meer duidelijkheid voor de toekomst te creëren.

Mevrouw Saartje Degelin: Ik wil nogmaals benadrukken dat wij vooral vragen om landbouweffectrapporten op te maken. Bij een RUP worden al een milieueffectrapport opgemaakt. Een LER kan al in een vroege fase van een afbakeningsproces aangeven welke de problemen voor betrokken bedrijven kunnen zijn. Om de economische levensvatbaarheid van een bedrijf dan niet danig te schaden, kan eventueel de planning nog worden bijgestuurd. Dan is een regeling helemaal overbodig. We zijn geen vragende partij voor onteigening, wij willen in eerste instantie dat de afbakeningsprocessen de economische leefbaarheid van de bedrijven niet aantast.

De heer Patrick De Klerck: Ook ik merk dat er in de Westhoek een aantal zones zijn die al tientallen jaren geleden onteigend zijn, waar nu nog steeds geen initiatieven zijn genomen. Het lijkt me aangewezen daar iets aan te doen.

Inzake de ruimtelijke ordening zijn er toch een aantal tegemoetkomingen gebeurd. Bij een aantal RUP's waar de bedrijfszetel volledig in het groen was gelegd, kwam de reactie vanuit de landbouwsector dat de hoofdbestemming geel moest blijven. In alle en zeker de gewestelijke uitvoeringsplannen wordt daarmee rekening gehouden en wordt in een behoorlijke perimeter rond een landbouwbedrijf voorzien die geel ingekleurd blijft. Er zijn natuurlijk ook andere gebieden waar de landbouw dan wel zijn normale bedrijfsvoering kan aanhouden, zij het in het groene gebied en via beheerovereenkomsten en dies meer.

De heer Piet Vanthemsche: In sommige gevallen is dat inderdaad gebeurd, in andere niet. We stellen

soms vast dat bedrijfszetels die op de rand liggen, volkomen worden ingesloten. Dat is onzinnig. Voor sommige dossiers hebben we met de landbouwfectorrapporten zeer goede ervaringen. Denk daarbij aan het Sigmaplan. De rode draad in ons betoog is hoe dan ook dat men op basis van de LER's moet proberen te vermijden dat landbouwbedrijven in onmogelijke situaties terechtkomen. De verscherpte tegenstellingen tussen de landbouw en wie andere gebruiksinvulling zien, zijn niet nodig.

Mevrouw Vera Dua: Het moet duidelijk zijn dat de doelstelling van de afbakeningsprocessen blijft landbouw een plaats te geven waar het kan en in andere zones de hoofdfunctie natuur toe te kennen om redenen van biodiversiteit, al dan niet met verweving. Dat mag niet beletten dat we zoeken naar oplossingen voor landbouwers die in potentieel natuurgebied liggen, zodat zij niet fundamenteel economisch worden geschaad. Het verbaast me in dat verband dat geen enkele spreker verwijst naar de Grondenbank.

De heer Piet Vanthemsche: Daar hebben we slechte ervaringen mee. Het instrument Grondenbank werkt op vele plaatsen niet: er zit geen grond in de Grondenbank. Waar de VLM grond begint te kopen, werken zij prijsopstuwend voor de grondprijzen, want ze stellen een limiet voorop. Bij verkopen waar de VLM aanwezig is, weet iedereen vanaf wanneer ze moeten beginnen bieden en niet tot waar. Ik kan verscheidene bedrijven noemen waarvoor de Grondenbank geen oplossing biedt. Als er echt een grote reserve aan grond zou zijn in Vlaanderen, dan zouden we die zeker gebruiken, maar dat is niet het geval. U vindt overigens een verwijzing naar de Grondenbank op pagina zes van onze nota.

De heer Patrick Lachaert: De Grondenbank vereist een jarenlange volgehouden inspanning van de overheid. Er zijn onder meer goede afspraken nodig over wie – de provincie, de gemeente, de VLM – waar koopt, en dat is niet evident in Vlaanderen. Dat moet langzaam worden opgebouwd en kan niet in enkele jaren worden gerealiseerd. De mogelijkheden zijn niet overal structureel aanwezig in Vlaanderen.

4. Algemeen Boerensyndicaat

4.1. Inleidende uiteenzetting

Algemene beoordeling

De heer Guy Depraetere, algemeen secretaris van het Algemeen Boerensyndicaat: Het ABS was zeer

tevreden met het voorliggende ontwerp van decreet betreffende de gebruikersschade. Het is immers onze jarenoude vraag om een stuk onrechtvaardigheid in het ruimtelijke planningsbeleid op te lossen. In het verleden zagen wij voortdurend gewestplanwijzigingen die onze percelen herbestemden naar een categorie met duidelijke mindere waarde zonder evenwel enige compensatie. Het betrof in de meeste gevallen een declassering van de landbouwgrond naar meer natuur. Denk maar aan de nieuwe landschappelijk waardevolle agrarische gebieden met ecologische waarde, de natuurgebieden enzovoort. Vergeet ook niet dat acht jaar geleden de speciale beschermingszones (SBZ), zoals de Habitat- en de Vogelrichtlijngebieden, in de bovenlaag zijn afgebakend. Deze zullen in de ruimtelijke ordening worden vertaald in ofwel natuur of bos ofwel in agrarisch gebied met natuurverweving. Hoewel in het begin de SBZ's als onschuldig werden voorgesteld, werd al vrij snel duidelijk dat deze nieuwe ordening drastische gevolgen kan hebben. Denk daarbij aan de VEN- en bosuitbreiding, de natuurvergunningsplicht, de vergunningsstop en nu het pakket instandhoudingsdoelstellingen die tegen 2010 in de SBZ's moeten zijn geregeld.

Terwijl men bezig is met problemen voor de toekomst te vermijden, worstelen vandaag nog steeds Vlaamse bedrijven met een verkeerde inkleuring van tientallen jaren geleden. Er werd destijds een zonevreemdheid gecreëerd met een totale vergunningsstop. De politiek heeft vooralsnog geen oplossing geboden, laat staan enige compensatie geregeld.

Bedenkingen en suggesties

Het initiatief is dus lovenswaardig, alleen moet het nog goed en correct worden toegepast. Bij ons rijzen een aantal vragen en tegelijk willen we wat suggesties aanbrengen.

Hoe zal men de waardevermindering berekenen? Het puntensysteem dat de VLM toepast, waarbij het voorbeeld van Lampernisse vaak wordt gehanteerd, is niet aangepast aan de schade op langere termijn. Bij vernatting krijgt men op termijn een andere vegetatie die na verloop van tijd volkomen waardeloos wordt voor de landbouw. Het smakelijke gras voor vee wordt vervangen door een ruige en rietachtige structuur die ze niet lusten. De vergoeding is gebaseerd op een momentopname en houdt te weinig rekening met de toekomstige waarde. De schadebepaling moet ook gebeuren op het moment van de beslissing over de bestemmingswijziging of eventueel nieuwe overdruk. We merken dat waar nog een bepaalde landbouwwaarde aanwezig is, die geleidelijk verloren gaat waar het natuurproces is ingezet. Een schadebepaling na

twee jaar geeft dus een ander beeld dan van twee jaar eerder.

Ook de beroepsprocedure is voorzien bij de VLM. Dat vinden wij een rechter-en-partijsituatie. Daarom zien we meer heil in een onafhankelijke instantie om bezwaarschriften af te handelen.

In het verleden zijn heel wat onrechtvaardigheden gebeurd en problemen gecreëerd. Wij vragen daarom om ook die scheefgegroeide situaties recht te zetten. Dat is vooral in de SBZ's van belang, want pas na jaren worden gebruiksongemakken duidelijk. Met de nieuwe regelingen zullen die er zeker komen in het kader van de instandhoudingsdoelstellingen.

De natuurverwevingsgebieden waar stimulerende maatregelen zouden gelden, zijn een nieuw concept. Niemand weet echter precies welke lading die vlag dekt. Wij vragen om de overdruk van natuurverweving mee te nemen in dat verhaal, uiteraard als de schade door natuurverweving kan worden bewezen. We vrezen dat er wel degelijk schade zal zijn, zoals vernatting, als dat in het nabijgelegen natuurgebied wordt geïnduceerd.

Er rijzen ook vragen inzake de afstandsregels in de Vlaamse milieuvergunningenreglementering, de nabijheid, de perimeters enzovoort. Dat kan allemaal een effect hebben op de vergunningen en beperkingen voor gevolg hebben of extra kosten meebrengen. Worden die gecompenseerd?

In het ontwerp van decreet lezen we dat openbare instellingen en organisaties worden uitgesloten. Dat moet volgens ons nog worden uitgebreid met gesubsidieerde organisaties, vzw's of vennootschappen, want ook zij staan vaak als landbouwer bekend. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de terreinbeherende natuurverenigingen. Ze kunnen zoals het nu is geformuleerd, tweemaal een vergoeding voor hetzelfde van de overheid ontvangen.

Een koppeling met het Vlaams Landbouwinvesteringfonds zien we niet echt zitten, omdat er anders te veel landbouwers toch uit de boot kunnen vallen. Pachten van minder dan één jaar, de seizoenpachten, moeten ook worden uitgesloten. Het moet gaan om werkelijke meerjarige pacht of eigendom en gebruik. Voor wat de hobbyboeren betreft, zien we geen probleem voor zover ze een economische activiteit uitoefenen.

Als landbouworganisatie wensen we betrokken te worden bij het opmaken van de uitvoeringsbesluiten.

We proberen alles zo bevattelijk mogelijk te houden en verkiezen daarom, om redenen van eenvoudigheid en op basis van het gelijkheidsprincipe, een correcte eenmalige vergoeding die rekening houdt met de te verwachten waardevermindering zonder evenwel te diversifiëren volgens de bedrijfsstructuur. Er moet dus van het aantal hectare worden uitgegaan, maar zodra de leefbaarheid van het bedrijf dreigt te worden aangetast, moet een bijkomende regeling worden getroffen.

Uit het betoog van de VLM leren we dat er al instrumenten zijn, maar ook dat er nog nieuwe aankomen. Het wordt voor de landbouwer heel moeilijk om door het bos de bomen nog te zien. Daarom graag een éénloketsysteem om de administratie te vereenvoudigen.

Aan de vooravond van een toch gigantisch en voor ons schrikbarend proces, waarbij 45.000 hectare van geel naar groen verhuizen, worden we ons pijnlijk bewust van het feit dat een dergelijk omvangrijk areaal economisch heel wat zou kunnen betekenen. Dat is voor Vlaanderen toch wel een aderlating. Er is een aantal jaar geleden sprake geweest van een leemte in de voedselvoorziening. Ook dat moet de overheid indachtig zijn. Daarnaast moet in voldoende budgetten ter compensatie van de verliezen worden voorzien.

4.2. Vragen en opmerkingen van de leden

De heer Patrick Lachaert: Misschien moeten we voor de gebruikers de technische bedenking meenemen dat alleen wie onder toepassing van de landpacht valt, ook gebruiker kan zijn. Dat sluit de seizoenpacht en hobbylandbouw uit en gaat uit van landbouw met bedrijfseconomisch oogmerk.

Mevrouw Vera Dua: Hoe worden de landbouworganisaties eigenlijk bij de opmaak van de instrumenten betrokken?

De heer Guy Depraetere: Veel te weinig. In het kader van het flankerende beleid in het Sigmaplan zijn we wel betrokken. De druk is wel groot en tijdens vergaderingen vormen we een kleine minderheid, maar we zijn erbij. In dit verband worden we nauwelijks betrokken. Zo vinden we bijvoorbeeld dat het bedrag

van 150 euro per hectare dringend moet worden geactualiseerd. Daar moeten we samen over nadenken.

Mevrouw Tinne Rombouts: Ik meen te begrijpen dat in natuurverwevingsgebieden enkel stimulerende maatregelen worden genomen en geen verplichtende, wat het verschil maakt met gebruikersschade en planschade, die uitgaan van verplichtende maatregelen. Ervaren jullie dat er in natuurverwevingsgebieden verplichtende maatregelen gelden, waartegenover een vergoeding moet staan of zijn er alleen stimulerende maatregelen aanwezig?

De heer Guy Depraetere: Er moet volgens mij een onderscheid worden gemaakt tussen de verweving van het verleden en die zoals ze nu is voorzien. We voelen aan dat inzake natuurverweving er maatregelen zullen worden genomen die door de landbouwer moeten worden uitgevoerd, maar wat daarvan de implicaties zijn, weten we uiteraard niet. Dat zal verschillen van RUP tot RUP en van gebied tot gebied. Als er maatregelen zijn die beperkend worden ervaren voor het gebruik door de landbouwer, en die losstaan van de stimulerende maatregelen, is er volgens mij sprake van overdruk.

III. HOORZITTING VAN 29 JANUARI 2009

1. De heer Peter Flamey, advocaat

1.1. Inleidende uiteenzetting

De heer Peter Flamey, advocaat: Ik zal me beperken tot enkele kritische beschouwingen bij het ontwerp van decreet tot aanpassingen en aanvulling van het DRO, in het bijzonder wat de vergunningsprocedure betreft.

Stilzwijgende weigering stedenbouwkundige vergunning door schepencollege

Het ontwerp van decreet bepaalt dat de aanvraag tot vergunning wordt geacht afgewezen te zijn indien er geen beslissing wordt genomen binnen de behandelingstermijn die als vervalltermijn wordt aangemerkt. De figuur van de stilzwijgende weigering is voldoende bekend, onder meer uit het Milieuvergunningsdecreet. Ook daar staat uitdrukkelijk vermeld dat de milieuvergunning wordt geacht geweigerd te zijn bij het overschrijden van de behandelingstermijn in eerste aanleg.

Op zich is er dus niets mis mee, wil men vermijden dat aanvraagprocedures te lang duren en overheden derhalve dreigen niet te beslissen binnen een redelijke termijn. Vanuit de algemene opzet om de duur van de vergunningsprocedures in te perken, kan deze rechtsfiguur ertoe bijdragen voortgang te maken met deze behandelingsduur. Er dient evenwel ten eerste gewaarschuwd te worden voor de negatieve effecten van een onvoldoende uitgewerkt systeem van kennisgeving aan de betrokkenen van deze stilzwijgende weigering, nu uit de aard van de zaak uiteraard geen beslissing kan worden megedeeld wanneer geen formele beslissing werd genomen.

Het is nochtans van cruciaal belang voor de beroepsmogelijkheid om exact te weten wanneer de behandelingsduur is verstreken en het strookt niet met het rechtszekerheidsbeginsel dat de aanvrager zelf maar moet uitvissen wanneer de behandelingsduur is verstreken. In het ontwerp wordt bepaald dat de beroepstermijn van 20 dagen in geval van een stilzwijgende weigering begint te lopen de dag na deze waarop de vervalltermijn inzake de behandelingsduur is verstreken. De aanvrager wordt met andere woorden niet op de hoogte gebracht van het feit dat de behandelingsduur is verstreken en dat de beroepstermijn begint te lopen.

In deze kan aangesloten worden bij het advies van de Raad van State ter zake, namelijk dat de figuur van de stilzwijgende weigering dient te beantwoorden aan de voorwaarde van de rechtszekerheid. Hier zou het ontwerp inspiratie kunnen vinden in het Milieuvergunningsdecreet, dat een kennisgeving voorschrijft omtrent het feit dat de behandelingsduur in eerste aanleg is verstreken. Het is dan ook ten eerste aan te bevelen het ontwerp op dit punt aan te passen ten einde te beantwoorden aan de eis van de rechtszekerheid. Dit sluit overigens aan bij de algemene verplichting tot kennisgeving omtrent de beroepswegen die kunnen gevolgd worden bij het aanvechten van gelijk welke administratieve beslissing, dus ook een impliciete.

Uniformisering administratieve beroepsprocedures

In het huidige systeem bestaat er een verschil tussen de ontvoogde gemeenten en de niet-ontvoogde gemeenten, wat de te volgen beroepsprocedure betreft. Men moet dus steeds goed nagaan binnen welke gemeente een weigeringsbeslissing genomen is (ontvoogd of niet) om te weten welke beroepsprocedure ter zake geldt. Het ontwerp uniformiseert de beroepsprocedure in die zin dat voor alle aanvragen

in de toekomst dezelfde beroepsprocedure geldt. De beroepsprocedure kan in het actuele systeem lokaal anders zijn en het spreekt voor zich dat dit de rechtszekerheid niet ten goede komt zolang niet alle gemeentes reeds volledig zijn ontvoogd.

De in het ontwerp van decreet geregelde beroepsprocedure stelt zich op dezelfde lijn als de beroepsprocedure die geldt bij milieuvergunningaanvragen, waar reeds sedert 1991 de regel geldt dat ook belanghebbende derden, de mogelijkheid hebben om beroep aan te tekenen tegen verleende milieuvergunningen bij een administratieve beroepsoverheid. In de huidige situatie geldt nog altijd de regel voor stedenbouwkundige vergunningen dat de belanghebbende derden zich onmiddellijk en rechtstreeks dienen te wenden tot de Raad van State en bijgevolg verstoken blijven van de mogelijkheid om een bestuursbeslissing eerst voor te leggen aan een administratieve beroepsinstantie.

Het ontwerp van decreet harmoniseert het toegangsrecht van de burger tot dergelijk administratief beroep zodat een gelijkwaardige rechtsbescherming bestaat inzake stedenbouwkundige vergunningen zoals deze reeds bestond bij milieuvergunningen. Een opmerkelijk verschil dat niet onmiddellijk is te verantwoorden, bestaat er evenwel in dat belanghebbende derden in het ontwerp van decreet bezwaar moeten indienen in het openbaar onderzoek, willen zij daarna de mogelijkheid bewaren om beroep aan te tekenen. Bovendien moet het gaan om grieven in hun beroepschrift die zij reeds hebben laten gelden in het openbaar onderzoek, voor zover dat uiteraard is vereist.

In een soortgelijke regeling is voorzien in het ontwerp voor het aantekenen van een annulatieberoep bij de nieuwe Raad voor vergunningsbetwistingen. Dat wil zeggen dat men ook daarvoor voorafgaandelijk administratief beroep moet hebben aangetekend bij de beroepsinstantie om daarna op ontvankelijke wijze annulatieberoep te kunnen indienen bij de nieuwe Raad voor vergunningsbetwistingen.

Dit systeem van beroepsuitoefening bestaat niet bij milieuvergunningaanvragen. Integendeel is het vaste rechtspraak van de Raad van State dat men zelf geen bezwaar moet hebben ingediend in het openbaar onderzoek om administratief beroep te kunnen aantekenen, en verder, dat men zelf geen administratief beroep moet aangetekend hebben om nadien naar de Raad van State te kunnen gaan. Het volstaat dat de

belanghebbende derde zich keert tegen een administratieve beslissing die in laatste aanleg werd genomen.

De regeling uit het Milieuvergunningendecreet werd in het ontwerp niet gevolgd. Volgens de memorie van toelichting gaat het hier om een soort van trechterbenadering, die echter wordt genuanceerd door de toevoeging dat het verzuim om klachten of grieven te formuleren in een vroeger stadium verwijtbaar moet zijn voor de betrokkene om hem de toegang te onzeggen tot de beroepsprocedure. Hier moet evenwel opgelet worden dat dit niet strijdig is met het algemeen bezwaarrecht zoals neergelegd in het Verdrag van Aarhus, wanneer daaraan al te grote beperkingen zouden worden verbonden die betrekking hebben op de concrete uitoefening van dit bezwaarrecht. De toegang tot een administratieve beroepsprocedure en bij uitbreiding een jurisdictionele beroepsprocedure voor de nieuw op te richten Raad voor vergunningsbetwistingen moet immers reëel zijn ten einde haar efficiëntie te kunnen behouden.

De trechterbenadering kan deze toegang al te zeer hypothekeren, waardoor ook meteen afbreuk zou worden gedaan aan de meer algemene doelstelling van de ontwerpers van het decreet, namelijk het verhogen van rechtsbescherming en het harmoniseren van de beroepswegen die in hoofde van derde benaelden kunnen gevolgd worden bij het aanvechten van vergunningsbeslissingen.

De verzachting van de trechterbenadering door de eis van verwijtbaar gedrag kan misschien onvoldoende waarborgen bieden om dit bezwaarrecht terdege te kunnen laten spelen, want er zouden oeverloze discussies kunnen ontstaan over het al dan niet verwijtbaar karakter van het niet inroepen van bepaalde grieven. Bovendien is het niet aan de administratieve beroepsinstantie om dit soort van debatten te voeren, die afleiden van de essentie van de vergunningsaanvraag. De ervaring van 20 jaar leert trouwens bij milieuvergunningaanvragen dat zelden of nooit belanghebbende derden uit de procedure worden geweerd.

Bezwaren moeten inhoudelijk kunnen beoordeeld worden, nu deze uit de aard der zaken te maken hebben met de goede ruimtelijke ordening. Dit geldt des te meer zo nu het ontwerp bepaalt dat de Raad voor vergunningsbetwistingen ambtshalve middelen kan inroepen van openbare orde, en daarbij heeft gepreciseerd dat men verstaat onder openbare orde alles wat

te maken heeft met goede ruimtelijke ordening. De verruiming van de toezichtbevoegdheid van de Raad voor vergunningsbetwistingen kan dan lijnrecht staan tegenover de trechterbenadering, die er eerder op gericht is om het debat te beperken, en kan risico's inhouden op een onzorgvuldige beoordeling van de vergunningsaanvraag.

Berekening en duur van de administratieve beroepstermijn

Belanghebbende derden kunnen beroep aantekenen bij de bestendige deputatie. Zij moeten dat doen binnen de 20 dagen vanaf de aanplakking. Hier ware het beter geweest hetzelfde kennisgevingsstelsel te hanteren als bij milieuvergunningen, waarbij de burgemeester zelf zorgt voor de aanplakking van de vergunningsbeslissing en daarover een officieel attest verstrekt. In dat geval verdwijnt elke discussie over de aanplakking en de start van de beroepstermijn.

Het verdient aanbeveling om deze essentiële waarborgen inzake kenbaarheid van de bestuursbeslissing in het ontwerp in te lassen, door enerzijds in een iets adequater stelsel van aanplakking te voorzien met attest van aanplakking, en door anderzijds in een uitdrukkelijke kennisgeving te voorzien aan de aanvrager ingeval van overschrijding van de behandelingstermijn.

Stilzwijgende weigering in beroep

Na afloop van de behandelingstermijn in beroep, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn. Wanneer de aanvrager zelf in beroep is gegaan tegen een weigering van het schepencollege, dan loopt hij dus een nieuwe stilzwijgende weigeringsbeslissing in beroep op. Van deze beslissing wordt evenmin een kennisgeving gedaan, terwijl nochtans de beroepstermijn van 30 dagen voor een annulatieberoep bij de Raad voor vergunningsbetwistingen begint te lopen de dag na het verstrijken van de behandelingstermijn.

Ik verwijs naar wat ik eerder zei over het gebruik van de rechtsfiguur van een stilzwijgende weigering. Bovendien moet men nog rekening houden met het volgende. In het geval van een dubbele stilzwijgende weigering valt er niets meer te verifiëren door de Raad voor vergunningsbetwistingen. Het wettigheids-toezicht door de Raad voor vergunningsbetwistingen is in dat geval volstrekt zinledig.

In de bijzondere procedure, voor de aanvragen van publieke besturen, geldt hetzelfde stelsel van stilzwijgende weigering. Ik heb daarbij dezelfde opmerkingen.

Stilzwijgende stedenbouwkundige vergunning

Het beroep van een beroepsindienaar die opkomt tegen een vergunning verleend door het schepencollege, wordt geacht stilzwijgend afgewezen te zijn bij het verstrijken van de behandelingstermijn. De aanvrager mag in dat geval gebruik maken van de vergunning verleend door het schepencollege, vanaf de 36e dag na het verstrijken van de behandelingstermijn.

Hier wordt toepassing gemaakt van de figuur van de stilzwijgende vergunning vermits, door het uitblijven van een beroepsbeslissing, de aangevochten beslissing wordt geacht de definitieve vergunning uit te maken, zonder dat met andere woorden een onderzoek in beroep in een formele beroepsbeslissing is uitgemond. De bezwaren van de Raad van State tegen het gebruik van deze figuur kunnen hier worden bijgetreden. In het Milieuvergunningendecreet werd de figuur van de stilzwijgende milieuvergunning overigens uitdrukkelijk afgeschaft, na bezwaren van het Grondwettelijk Hof en het Hof van Justitie. De bezwaren komen erop neer dat een besluitvorming in beroep in geval van impliciet genomen beslissing gebeurt zonder zorgvuldige voorbereiding en afweging van alle betrokken belangen. Bij dit alles moet men goed voor ogen houden dat deze beoordeling inzake goede ruimtelijke ordening kadert in een meer algemene bescherming van het milieu en bijgevolg om die reden eveneens op dezelfde waarborgen van een formele en werkelijke besluitvorming moet kunnen steunen.

Bovendien kan men de vraag stellen wat nu precies aan het oordeel van de Raad voor vergunningsbetwistingen kan worden voorgelegd in geval van een stilzwijgende vergunning, terwijl nochtans de nieuwe Raad organiek wordt opgericht in het ontwerp met de bedoeling om onder meer vergunningsbeslissingen te toetsen aan de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften en de beginselen van behoorlijk bestuur. In geval van een impliciete vergunning is deze toetsing niet mogelijk.

Hier dient verwezen te worden naar de rechtspraak van de Raad van State, die aanneemt dat een stilzwijgende vergunning een aanvechtbare handeling is. Wanneer het daarentegen gaat om een voordeel uit kracht van wet, neemt men aan dat het hier niet gaat om een aanvechtbare handeling.

Het ontwerp bepaalt uitdrukkelijk dat de Raad voor vergunningsbetwistingen bevoegd is om zich uit te spreken over uitdrukkelijke of stilzwijgende vergunningsbeslissingen genomen in laatste administratieve aanleg, onder meer met betrekking tot vergunningen.

aanvragen. Verder zegt het ontwerp uitdrukkelijk dat in geval van stilzwijgende afwijzing van een beroep tegen een vergunning van het schepencollege, deze vergunning door de betrokkene na het verstrijken van de wachtperiode mag worden uitgevoerd.

Het zal dus belangrijk zijn na te gaan in welke mate voormelde rechtspraak van de Raad van State nog relevant is om te weten of de Raad voor vergunningsbetwistingen bevoegd is om kennis te nemen van een annulatieberoep gericht tegen het uitblijven van een beslissing door de administratieve instantie in beroep. Gelet op de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof kan worden verdedigd dat de Raad voor vergunningsbetwistingen in zijn wettigheidstoezicht rekening kan houden met de vergunning die door het schepencollege werd verleend. Het zal met andere woorden die beslissing zijn die aan zijn oordeel wordt onderworpen. Het is mijns inziens aangewezen om dit in het ontwerp te preciseren, om discussies hierover te vermijden.

Raad voor vergunningsbetwistingen

Wellicht een van de belangrijkste wijzigingen in het ontwerp is de oprichting van de Raad voor vergunningsbetwistingen, die uitspraak doet over beroepen ingesteld tegen in laatste administratieve aanleg genomen beslissingen over vergunningaanvragen, en secundair ook tegen as-builtbeslissingen. Het ontwerp is hierbij vertrokken vanuit de idee dat de decreetgever de bevoegdheid heeft om alle betwistingen met betrekking tot een onderdeel van de ruimtelijke ordening en stedenbouw te laten beslechten door een administratief rechtscollege, in deze dus de Raad voor vergunningsbetwistingen.

De noodzaak tot oprichting van dit rechtscollege wordt volgens de memorie van toelichting in hoofdzaak – mijns inziens terecht – gerechtvaardigd door de bezorgdheid om de betwistingen inzake vergunningsbeslissingen sneller te laten verlopen ten einde aan het principe van de redelijke termijn te voldoen. Men spreekt ter zake over een termijn van één jaar na de vergunningsaanvraag om een definitieve beslissing in jurisdictionele aanleg te kunnen bekomen.

Alhoewel deze bezorgdheid volkomen terecht is, moet er wel over worden gewaakt dat een en ander niet ten koste gaat van de kwaliteit van de beoogde rechtsbescherming, inzonderheid doordat de gehanteerde termijnen toch wel kort te noemen zijn. Zo is de beroepstermijn om het annulatieberoep aanhan-

gig te maken bij de Raad de helft van de huidige verjaringstermijn die geldt bij de Raad van State (30 dagen in de plaats van 60). Ook voor het wisselen van de schriftelijke proceduristukken worden kortere termijnen gehanteerd dan deze die gangbaar zijn bij de Raad van State. Zo wordt voor de antwoordnota's op het einde van de procedure slechts in 15 dagen voorzien.

Een en ander heeft wellicht ook te maken met het feit dat de Raad voor vergunningsbetwistingen niet alleen kan overgaan tot vernietiging van de vergunningsbeslissing, maar tevens in elke stand van het geding en zelfs ambtshalve tot schorsing van een beslissing bij wijze van voorlopige maatregel kan overgaan. In de procedure voor de Raad van State wordt er een onderscheid tussen de procedures voor nietigverklaring en die voor schorsing gemaakt. De termijnen die daarvoor gelden zijn dienovereenkomstig aangepast. Het is de keuze van de ontwerpers om het contentieux inzake vernietiging en schorsing samen te behandelen, hetgeen mede de korte termijnen verklaart.

Ten einde een voldoende kwaliteit te kunnen waarborgen van de beoogde rechtsbescherming moet mijns inziens nog even stil worden gestaan bij de vraag of de termijnen niet proportioneel moeten worden verlengd ten opzichte van wat in het ontwerp wordt voorgesteld. De kwaliteit van de rechtsbescherming hangt immers rechtstreeks af van de wijze waarop het annulatieberoep kan worden voorbereid met inachtneming van een voldoende reflectietijd. Dezelfde reflectietijd geldt bij het wisselen van de schriftelijke stukken. De kwaliteit van de juridische besluitvorming in hoofde van de nieuwe Raad voor vergunningsbetwistingen zal op haar beurt ten slotte afhangen van de wijze waarop de schriftelijke proceduristukken kunnen worden voorbereid.

Alhoewel het uiteraard geenszins noodzakelijk is om de Raad voor vergunningsbetwistingen volledig op de Raad van State af te stemmen, dient er wel rekening mee te worden gehouden dat de Raad voor vergunningsbetwistingen de facto de taak van de Raad van State zal overnemen, minstens voor wat betreft de jurisdictionele wettigheidscontrole op vergunningsbeslissingen en bij uitbreiding de as-builtbeslissingen.

Er is weliswaar in de memorie van toelichting nog sprake van een cassatiebevoegdheid van de Raad van State, maar die is beperkt tot de vraag of de beslissing van het rechtscollege adequaat was. Dat heeft dus niets te maken met het normale annulatiecon-

tentieux. Men moet er dus van uitgaan dat de Raad voor vergunningsbetwistingen in de regel als hoogste administratief rechtscollege bij de afwikkeling van de nieuwe vergunningsprocedure zal worden beschouwd.

Hierbij dient bedacht te worden dat de Raad voor vergunningsbetwistingen niet alleen een annulatie- en schorsingsbevoegdheid krijgt die vergelijkbaar is met de bevoegdheid van de Raad van State, maar ook de bevoegdheid krijgt om een injunctie te geven aan de overheid die in laatste aanleg over een vergunningsaanvraag een beslissing heeft genomen, en dit om zich te conformeren aan de beslissing van de Raad voor vergunningsbetwistingen. Deze injunctiebevoegdheid sluit zonder meer aan bij de verplichting tot rechtsherstel die nu reeds sedert jaar en dag voortvloeit uit een schorsings- of vernietigingsarrest van de Raad van State. Nochtans lijkt het erop dat de Raad voor vergunningsbetwistingen op het eerste gezicht een grotere bevoegdheid en rechtsmacht dan de Raad van State krijgt toegewezen.

Het is dus absoluut zaak om te kunnen werken met een procedure die de nodige waarborgen biedt voor de verwezenlijking van de rechtsbescherming die door het ontwerp wordt beoogd. De trechterbenadering op het niveau van de Raad voor vergunningsbetwistingen kan echter een hypotheek leggen op het efficiënte karakter van deze rechtsbescherming. Net zoals op het niveau van de administratieve procedure voorziet het ontwerp in een gesloten systeem, waarbij een belanghebbende administratief beroep moet hebben aangetekend om zich überhaupt tot de Raad voor vergunningsbetwistingen te kunnen wenden, en waarbij geen nieuwe middelen buiten deze die werden ontwikkeld in de voorafgaande procedure mogen worden aangevoerd.

Het ontwerp rechtvaardigt deze ernstige beperking van de verweermiddelen tegen een optreden van de overheid met de verwijzing naar bepaalde rechtspraak van het Mensenrechtenhof, op grond waarvan de toegang tot de rechter op een redelijke wijze kan worden beperkt door een aantal voorwaarden zoals het bepalen van een beroepstermijn en de voorwaarde een administratieve beroepsprocedure te hebben gevolgd.

In principe sluit ik mij daarbij aan, maar we moeten wel opletten dat we hier niet staan voor een onevenredige beperking van het recht op toegang tot de rechter, wanneer de procedurele voorwaarden te stringent

zouden zijn, bijvoorbeeld door het hanteren van te korte termijnen, of nog door het beperken van de toegang tot de nieuwe jurisdictionele rechter tot diegene die alle stappen in de voorafgaande procedure heeft gezet. Zoals reeds gezegd, doet de verschoonbaarheidsclausule hieraan geen afbreuk.

Het verdient aanbeveling om de toegang tot de Raad voor vergunningsbetwistingen op dezelfde wijze mogelijk te maken als deze die nu bestaat tot de Raad van State, en dit om te kunnen voldoen aan het gelijkheidsbeginsel. Het ontwerp bepaalt ook dat de Raad van State zijn bevoegdheid voor alle beslissingen die te maken hebben met planinstrumenten, zoals een ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg, behoudt. De keuze voor parallelle rechtsbescherming door de Raad van State en Raad voor vergunningsbetwistingen is op zich correct en aanvaardbaar, maar om de gelijke toegang te verzekeren, is het aangewezen om deze aandachtspunten te heroverwegen en op grond daarvan enkele kleine aanpassingen aan het ontwerp van decreet aan te brengen.

1.2. Vragen en opmerkingen van de leden

Mevrouw Joke Schauvliege: Het is goed dat u onderstreept dat een aantal knelpunten wordt weggevoerd en dat meer rechtszekerheid wordt gecreëerd. Schorsings- en stuitingsgronden, die een federale bevoegdheid uitmaken, kunnen ervoor zorgen dat strafvorderingen worden gestuit of geschorst. Betekent dit dat de burgerlijke vordering, die aan de strafrechtelijke kleeft, eveneens langer kan lopen door de schorsing of stuiting?

De heer Patrick Lachaert: Is het juridisch aanvaardbaar dat op het ogenblik dat een strafvordering is verjaard, de burgerlijke vordering blijft hangen voor een of andere rechtbank of hof van beroep? Technisch kan dat in elk geval, maar wat met de gelijke behandeling?

De heer Peter Flamey: In het ontwerp van decreet staat alleen de nieuwigheid dat een verjaartermijn aan de burgerrechtelijke herstellvordering wordt gesteld, waarbij het onderscheid tussen kwetsbare, open en restgebieden wordt behouden. Met de schorsings- en stuitingsgronden uit het Burgerlijk Wetboek wordt door het ontwerp rekening gehouden. Dat contentieux zal verder zijn beslag kunnen krijgen ook wanneer strafrechtelijk de zaak is verjaard.

De heer Patrick Lachaert: Rechtbanken en hoven wijzen erop dat, als dit ontwerp van decreet wordt goedgekeurd, zij dan met een contentieux blijven zitten die in feite voorbijgestreefd is door de nieuwe omstandigheden.

De heer Peter Flamey: Dat zullen we vanuit de praktijk moeten bekijken. Het ontwerp maakt in elk geval een zeer duidelijke en perfect gerechtvaardigde keuze. Door bijvoorbeeld de depenalisering van de instandhouding buiten kwetsbare gebieden wordt een einde aan oude betwistingen gesteld.

2. Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat

2.1. Inleidende uiteenzetting

De heer Stefan Van Tricht, notaris en voorzitter van de commissie decreten van de Nederlandstalige Raad van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat: Ik zal enkele opmerkingen van het notariaat bij het ontwerp van decreet tot wijziging van het decreet ruimtelijke ordening en het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid toelichten.

2.1.1. Ontwerp van decreet Ruimtelijke Ordening

Informatieplichten

Het notariaat is zeer te spreken over de nieuwe regeling betreffende de informatieplichten (artikel 39 van het ontwerp, dat aanpassingen aanbrengt aan artikel 137, §1, van het bestaande decreet). Door de verklaring van de verkrijger in de akte dat hij een stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen, is heel de discussie omtrent het begrip toevoeging van uittreksel en alle problemen van registratie en overschrijving hypotheekkantoor van de baan. Ook de verlenging van de geldigheidsduur van vijf maanden tot een jaar, vinden wij een zeer goede zaak, omdat tussen tekoopstelling en akte vaak meer dan vijf maanden verlopen.

Het notariaat suggereert wel om aan de gemeenten te vragen om eenvormigheid in de tarifiering van de stedenbouwkundige uittreksels na te streven. Op vele plaatsen wordt weliswaar met het tarief van 60 euro gewerkt, maar dat is een ongeschreven regel. Verder is het een goede zaak dat de integrale tekst van het

oude artikel 99 niet meer in de akten hoeft te worden opgenomen, en dat een verwijzing naar het nieuwe artikel 93 volstaat.

Ik wil nog wel twee suggesties doen wat de informatieplicht betreft. Artikel 137, 1°, van het ontwerp van decreet ruimtelijke ordening geeft een opsomming van de vermeldingen die de notaris in zijn akten maakt. Het artikel verwijst hier echter zowel naar de onderhandse als de authentieke akten door de notaris opgemaakt. Als met andere woorden een onderhandse koopovereenkomst door de notaris wordt opgemaakt, dan moet ze alle vermeldingen van artikel 137, 1°, bevatten. Overeenkomsten opgemaakt buiten een notariskantoor, kunnen met de beperkte informatieplicht van artikel 141 volstaan.

Wij voelen ons hier echt niet persoonlijk benadeeld ten opzichte van vastgoedmakelaars of doe-het-zelvers. We zien wel dat een aantal overeenkomsten buiten het notariskantoor wordt getekend, precies omdat stedenbouwkundige uittreksels nog niet voorhanden zijn. Wij betreuren dat en zijn er niet van overtuigd dat dit in het belang is van partijen, en meer in het bijzonder van de kopers, die de nodige inlichtingen moeten krijgen. Daarom vraagt het notariaat de schrapping van de woorden “onderhandse en” uit artikel 137, 1°, van het ontwerp van decreet.

Verder schrijft artikel 137, 5°, van het ontwerp de verplichting voor om in alle notariële akten de lasten en voorwaarden van de verkaveling op te nemen, en dit voor alle onroerende goederen zonder onderscheid. Die verplichting gaat dus veel verder dan de verplichte vermelding in de publiciteit en de onderhandse overeenkomst. Het is in de praktijk voor een notaris nochtans niet altijd evident om te achterhalen wat al die lasten en voorwaarden zijn. Naar de geest van het ontwerp kan de vermelding van deze lasten en voorwaarden ook niet essentieel zijn, omdat ze niet in de verplichte vermeldingen van het stedenbouwkundig uittreksel zijn opgenomen.

Wij suggereren daarom om te behouden dat in de akte verplicht het bestaan van een verkaveling wordt vermeld, zoals het ontwerp dat voor de verkoopspubliciteit en de voorafgaande overeenkomst bepaalt. De koper zal zich dan kunnen informeren bij de gemeente. Wij stellen voor de verplichte opname van lasten en voorwaarden te beperken tot de verkoop van onbebouwde percelen die deel uitmaken van een niet-verniet-vervallen verkaveling. In die gevallen beschikt

de notaris over de nodige inlichtingen in de verkavelingsakte.

Tekstcorrectie

Tussendoor maken wij een kleine randopmerking: in artikel 139 van het DRO wordt verwezen naar het oude artikel 99, terwijl dit artikel 93 is geworden.

Voorkooprechten

Met voorkooprechten raakt het notariaat vertrouwd. Ook het voorkooprecht van artikel 63 van het ontwerp DRO, aan te bieden bij verkoop van een goed dat deel uitmaakt van een ruimtelijk uitvoeringsplan, is niet nieuw. Wel nieuw is de mogelijkheid voor de Vlaamse Regering, de provincieraad, of de gemeenteraad om het voorkooprecht, dat geldt voor een termijn van vijf jaar, eenmalig met vijf jaar te verlengen.

Het notariaat vraagt of men niet, als het noodzakelijk is om het voorkooprecht langer dan vijf jaar uit te oefenen, het alternatief om te werken met een eenmalige termijn die langer is dan vijf jaar kan overwegen. Wij zijn bang dat de uitzonderlijke verlenging zal plaatsvinden zonder de vereiste publiciteitsmaatregelen, waardoor zij in bepaalde gevallen uit het oog zal worden verloren.

As-builtontest

Een van de grote nieuwigheden van het ontwerp is de invoering van het as-builtontest. Het is thans nog volledig facultatief, maar in de laatste fase van het uitgestippelde tijdspad zal het bij elke overdracht van een constructie worden verplicht. Gezien er dus weer een verplicht attest bijkomt, vertrouwen wij erop dat de Vlaamse Regering het notariaat bij de vaststelling van de uitvoeringsvoorwaarden zal horen, en dat, zoals in de memorie van toelichting staat, in de nodige afwijkingen voor huwelijkscontracten en wijziging van huwelijksvoorwaarden zal worden voorzien.

De beslissing van de attesterende instantie dient binnen de 30 kalenderdagen te worden genomen. Het is goed dat die termijn kort is gehouden, maar wat als de gemeente zich er niet aan houdt? Kan dan de notariële akte worden verleden? Wat zijn de gevolgen

van het niet naleven van die verplichting? Kan ook hier naar eenvormige tarieven worden gestreefd?

Akte herstelmaatregelen

Graag wil het notariaat van de gelegenheid gebruik maken om zijn visie over de akte houdende bevestiging of overname van herstelmaatregelen te verduidelijken. Uit de notariële praktijk blijkt dat de afzonderlijke akte door de partijen als enorm hinderlijk wordt ervaren. Dat de verplichting van de koper tot uitvoering van de herstelmaatregelen ook notariëel dient te worden vastgesteld, is niet ter discussie. De verplichting om dit in een afzonderlijke akte te doen, des te meer. Kan niet overwogen worden om de verplichting van de nieuwe eigenaar tot uitvoering van de herstelmaatregelen op te nemen in de verkrijgingsakte zelf?

De aanvulling geformuleerd in het advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid met verwijzing naar een kroniek van professor Boes, dat de nieuwe eigenaar verplicht is de herstelmaatregelen uit te voeren “voor zover de tenuitvoerlegging van de door de rechter bevolen herstelmaatregel niet verjaard is”, wordt ook door het notariaat volledig onderschreven.

Wat de verjaring van bouwovertredingen buiten ruimtelijk kwetsbare gebieden betreft, lezen wij in de memorie van toelichting dat de termijn van vijf of tien jaar begint te lopen vanaf de datum van het plegen van het misdrijf. Hoe moet deze bepaling worden begrepen in verhouding tot de inwerkingtreding van het nieuwe decreet? Lopen de termijnen van respectievelijk vijf en tien jaar vanaf het plegen van het misdrijf of kan de vijf of tien jaar ten vroegste beginnen te lopen vanaf de datum van inwerkingtreding van het nieuwe decreet?

In de memorie van toelichting staat ook dat de verjaring op een of andere manier moet kunnen leiden tot vergunbaarheid. Wij sluiten ons daarbij aan, want anders blijft enige rechtsonzekerheid bestaan. Wij willen graag extra uitleg in de memorie want wij verwachten hierover veel vragen van onze cliënten. Mag een verjaard aanbouwsel bij verkoop als vergund worden aanzien, of moet de verjaring als een louter gedogen vanwege de overheid worden aanzien, de vaststelling van een moment vanaf wanneer er

geen verdere vervolgingen meer kunnen worden ingesteld?

Planbatenheffing

Aan de notaris wordt een belangrijke verantwoordelijkheid gegeven wat betreft de inning van de planbatenheffing, in de meeste gevallen bij het verlijden van de notariële verkoopakte. Het notariaat wil de hem opgedragen verantwoordelijkheid zeker en vast niet uit de weg gaan. De inning van de planbatenheffing zal fiscaal bekeken door de belastingdienst Vlaanderen gebeuren. Nu reeds is de notaris gehouden om bij elke overdracht van onroerend goed de belastingdienst Vlaanderen een bericht te sturen om na te gaan of er geen achterstallige betalingen inzake onroerende voorheffing zijn. Dit gebeurt volledig elektronisch, via het fiscaal loket langs de kant van de overheid, via het elektronisch platform e-notariaat langs de kant van het notariaat.

Bij niet-betaling is er een goed werkend systeem dat wij gemeenzaam de fiscale notificaties noemen. De inhouding en doorstorting naar de administratie gebeuren automatisch door de notaris. Wij vragen de inwerkingtreding van de inning van planbatenheffingen uit te stellen – door middel van een overgangsbepaling – tot de administratie volledig klaar is om daarvoor dezelfde procedure te volgen.

Het notariaat heeft een opmerking wat betreft de samenlezing van artikel 91, eerste lid, en artikel 91/6, §1, 1°. Luidens artikel 91 (eerste lid) is de heffingsplichtige diegene die bij de inwerkingtreding van het betrokken plan het eigendomsrecht of bloot eigendomsrecht op het perceel kan laten gelden. Er moet dus worden betaald door de volle eigenaar of de blote eigenaar. Luidens artikel 91/6, §1, 1°, wordt de planbatenheffing betaalbaar op de datum van de authentieke akte betreffende de overdracht.

Indien dus een vruchtgebruiker, bijvoorbeeld een vennootschap, beslist om zijn rechten van vruchtgebruik te verkopen, dan zal hierdoor de blote eigenaar, die minstens juridisch vreemd is aan deze operatie, door deze verkoop tot betaling van de planbatenheffing zijn gehouden op datum van die akte. Hier ontstaat mogelijkerwijs een onrechtvaardige situatie. In de logica van het inningsysteem is op dat ogenblik de vruchtgebruiker ook geen geïnteresseerde partij en zal hij niet worden vermeld.

Verder is het ook zo dat de notaris op grond van de informatieplicht uit artikel 137 een afschrift van

de akte aan de Vlaamse belastingdienst toestuurt. Volgens ons is dat maar relevant in een heel beperkt aantal gevallen. Bij een normale verkoop int de notaris de koopprijs, waarmee hij de planbatenheffing betaalt en daarmee is voor de Vlaamse administratie de kous af. Waarom dan nog een afschrift sturen? Bij schenkingsakten kan het wel relevant zijn, omdat de betaling van de planbatenheffing niet onmiddellijk moet gebeuren. Maar zou het niet zinvoller zijn om de heffing ook in die gevallen opeisbaar en betaalbaar te maken? Dat lijkt mij praktisch eenvoudiger dan een afschrift. Blijven wel de problemen met overgangen via overlijden en erfopvolging, maar die kan men uiteraard niet oplossen met overdrachtattesten.

2.1.2. Ontwerp van decreet Grond- en pandenbeleid

Ook wat het ontwerp van decreet Grond- en pandenbeleid betreft, heeft het notariaat geen politieke doelstellingen maar is het bekommerd om de goede uitvoering. Het notariaat merkt op dat in het ontwerp een overheidsinstantie met de opmaak en het beheer van de digitale koppeling tussen een aantal gegevensbanken wordt belast. Het is een zeer bewuste politiek van de Federatie van het Belgisch Notariaat om voortrekker of initiatiefnemer te zijn voor dergelijke vernieuwingen en verbeteringen.

Het notariaat heeft zeer grote investeringen gedaan. Al onze kantoren zijn verbonden via elektronische weg en alle notarissen beschikken over een beveiligde elektronische handtekening. Een aantal links met de overheid is reeds geruime tijd operationeel: de elektronische toegang tot het kadaster, het reeds aangehaalde systeem van fiscale berichtgeving voor belastingen en bijdragen in de sociale zekerheid, en de elektronische neerlegging van de vennootschapsakte.

U vindt in het notariaat een zeer geïnteresseerde medespeler ter verwezenlijking van de beoogde vooruitgang. We vragen dan ook om reeds als partij bij de totstandkoming van een dergelijke koppeling te worden betrokken, met het oog op de bespreking van koppeling met en de – eventueel beperkte – toegang tot de databanken.

Ten behoeve van de activering van panden wordt een bijkomend renovatieabattement ingevoerd. Wij vragen om een vangnet voor het geval het niet is opgenomen in de akte of bij de registratie van een verkoopovereenkomst, met name de aanvraag achteraf door middel van een verzoekschrift. In de tekst

wordt ook geen rekening gehouden met het inmiddels tot stand gekomen verhoogde fiscaal abatement voor het verkrijgen van hypothecaire kredieten.

Enige kritiek is er bij de redactie van het artikel dat voorziet in een belastingsvermindering voor een kredietgever die aan een natuurlijk persoon krediet verschaft met het oog op de financiering van een project in een leegstaand of te renoveren pand. We vrezen dat die belastingsvermindering voor een groot stuk haar doel zal voorbijstreven, omdat bij private leningen roerende voorheffing op de interesten is verschuldigd. De relatief beperkt vermindering gaat ook gepaard met een enorme berg formaliteiten. Het notariaat pleit voor overleg met het oog op een praktisch bruikbare regeling.

Wij hebben ook een paar terminologische bemerkingen. Op verschillende plaatsen in het ontwerp is sprake van het verlijden van onderhandse ‘akten’, terwijl wij die term willen voorbehouden voor notariële akten. Artikel 16.2.11 maakt melding van de naakte eigenaar. Wij stellen voor om die maar ‘bloot’ te laten zijn met het oog op eenvormigheid.

Artikel 3.2.20 draagt de verkoper op om de koper bij beveiligde zending te laten weten dat het eigendom in het leegstandsregister is opgenomen. Na de akte heeft de verkoper nog twee maanden de tijd om een afschrift van de authentieke akte aan de gemeentelijke administratie te bezorgen. Het notariaat biedt aan om zelf in te staan voor de kennisgeving van de overdracht aan de gemeentelijke administratie. In de praktijk zal het voorschrift vaak door de verkoper over het hoofd worden gezien. Bij heffing van een leegstandsbelasting op zijn naam, zal hij geneigd zijn om te komen klagen bij de notaris, die het verwijt zal krijgen hem niet voldoende over zijn plichten te hebben ingelicht. Als de kennisgeving aan de notaris wordt opgelegd, zal het systeem meer sluitend werken. De vermelding van de plichten in de akte zal wellicht door een aantal betrokkenen als een standaardvermelding worden aanzien.

Anderzijds vraagt het notariaat om de verplichte kennisgeving te beperken tot de mededeling aan de gemeentelijke administratie van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar. Afschriften van akten zouden immers tot schending van beroepsgeheim kunnen leiden.

Het notariaat neemt ook akte van de creatie van een vernieuwd voorkeepsrecht. Het vraagt in dit verband

voldoende publiciteit en duidelijkheid via de Grondenbank. In ruil biedt het zijn volledige medewerking aan.

2.2. *Vragen en opmerkingen van de leden*

De heer Dirk de Kort: Kan de spreker verduidelijken welke papierberg door de belastingsvermindering zal worden veroorzaakt?

De heer Stefan Van Tricht: Om te beginnen moet een renovatieovereenkomst worden opgemaakt. De neerlegging daarvan moet worden geregistreerd. Dit alles moet in een of andere akte worden vastgelegd, waarvan ons niet duidelijk is wat het verschil is met de renovatieovereenkomst zelf.

Verder krijgt de kredietgever slechts zijn fiscale vermindering als in de overeenkomst de verplichting wordt opgenomen dat de lener tot acht jaar na de renovatie in het pand blijft wonen. Daarbij wordt het begrip wonen anders gedefinieerd dan bij de abatements. Wij verkiezen een stroomlijning van de begrippen.

Vanwege de roerende voorheffing op de interesten zal de kredietgever ook maandelijks een afzonderlijke aangifte moeten maken. Volgens onze berekeningen gaat het om een korting van ongeveer 625 euro per jaar. Dat is niet te weinig, maar de vraag is wat daarvoor allemaal moet worden gedaan.

3. **Vlaams Overleg Ruimtelijke Ordening en huisvesting**

3.1. *Inleidende uiteenzetting*

De heer Marc Dillen, directeur-generaal Vlaamse Confederatie Bouw en secretaris-generaal Vlaams Overleg Ruimtelijke Ordening en huisvesting (VLORO): VLORO overkoepelt elf verenigingen die zich bezighouden met vastgoed en bouwsector, zowel in de steden als in het buitengebied. Daardoor vertegenwoordigen wij 11.000 bedrijven en meer dan 20.000 particulieren.

Het ontwerp van decreet Ruimtelijke Ordening beoordelen wij in het algemeen positief. Het biedt meer rechtszekerheid; het is realistisch en praktijkgericht. Wij hebben wel een opmerking over de commu-

nicatie tussen Leefmilieu en Ruimtelijke Ordening. Sommige ambtenaren denken namelijk nog altijd dat zonevreemde woningen bouwovertradingen zijn.

We zullen verder vooral opmerkingen maken over het ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

De heer Johan De Vlieger, voorzitter actiegroep Vlaamse Woningbouwers en Verkavelaars: Onze sector staat voor meer dan 10.000 directe en indirecte banen. Wij onderschrijven het doel van het ontwerp van grond- en pandendecreet, met name betaalbare woningen voor iedereen. Maar wij vinden wel dat het ontwerp moet worden bijgestuurd om dat nobele doel niet te missen. Het is immers niet marktconform, niet werkbaar en rechtsonzeker.

Niet marktconform

In een klassieke overeenkomst tussen een sociale huisvestingsmaatschappij en een private actor, wordt die laatste betaald op basis van goedgekeurde vorderingsstaten. In het ontwerp wordt de aannemer betaald in één keer, vier maanden na de voorlopige oplevering. Dat brengt onvermijdelijk grote prefinancieringskosten met zich mee. De sector vraagt daarbij rekening te houden met de werkelijk betaalde rentevoeten en de reële uitvoeringstijd.

Verder verplicht het ontwerp de overdracht van een kavel – al dan niet met woning – te doen aan een forfaitaire, geplafonneerde verkoopprijs. Die ligt echter in vele gevallen onder de markt- en zelfs de kostprijs. In woongebied bedraagt de forfaitaire prijs 45.000 euro, infrastructuur inbegrepen. Aangezien de meest courante oppervlakte van loten in verkavelingen vandaag 2 are is, komt dit neer op 225 euro per m², wat ver onder de marktprijs ligt en in sommige gemeenten ook onder de kostprijs. Bijsturing van het ontwerp is dus nodig.

Rechtsonzeker

Het ontwerp biedt ook onvoldoende rechtszekerheid. Er zijn minstens vier grote redenen. Zo hebben de bouwfirma's geen zekerheid dat ze een koper kunnen vinden binnen een redelijke termijn. Het voorgestelde systeem is niet sluitend, waardoor de prefinancieringskosten nog kunnen toenemen. Voorts is er nog steeds geen gelijke behandeling voor private en publieke sector, bijvoorbeeld bij het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden. De administratieve proce-

dures en de overeenkomsten zijn stroef, log en tijdrovend. Tot slot menen wij dat de lokale bevolking via een openbaar onderzoek volledig inzicht moet krijgen in het gemeentelijk bindend sociaal objectief.

Niet werkbaar

Het ontwerp is ook niet werkbaar. Op minstens drie punten is bijsturing nodig. De sector meent dat hem slechts sociale verplichtingen kunnen worden opgelegd nadat het gemeentelijke actieprogramma is bekendgemaakt en op voorwaarde dat dit ook een draagvlak heeft. Bovendien kunnen er alleen aan sociale woonorganisaties sociale kavels en woningen worden overgedragen en dat zijn niet bepaald snel werkende actoren met lichte procedures. Tot slot zijn wij overtuigd dat lokale flexibiliteit in de sociale verplichtingen moet mogelijk zijn. Elke gemeente heeft een verschillende behoefte. Verschuiving tussen gemeenten moet kunnen.

Keuzevrijheid bouwheer en verkavelaar

De heer Jurgen Vansteene, Studiedienst Confederatie Immobiliënberoepen Vlaanderen (CIB): Het uitgangspunt om de privésector in te schakelen bij de bouw van sociale woningen is zeker positief, maar de voorliggende regeling maakt de bouwfirma's en -promotoren niet erg enthousiast. CIB is een syndicale beroepsorganisatie die onder meer vastgoedpromotoren, -beheerders, -experts en -makelaars groepeerd.

Het ontwerp voert voor bepaalde verkavelingen een sociale last in, waardoor de keuze van de promotor beperkt wordt. De last neemt de vorm aan van de bouw van sociale huur- en koopwoningen. Promotoren doen in de praktijk vaak een beroep op erkende makelaars voor de verkoop van woningen. Maar als er een sociale last op het project rust, kan de bouwheer niet langer vrij kiezen aan wie hij die bemiddelingsopdracht toewijst. Het ontwerp stelt immers dat sociale koopwoningen door een sociale huisvestingsmaatschappij worden aangeboden in naam en voor rekening van de bouwheer. Lastgevingsovereenkomsten als deze kunnen normaal te allen tijde door elke partij worden opgezegd, maar in de praktijk heeft dit weinig nut voor de bouwheer bij gebrek aan keuze.

Oneerlijke concurrentie

Gevolg is dat zowel voor vastgoedpromotor als -makelaar het marktsegment verkleint. In feite treden de sociale huisvestingsmaatschappijen in concur-

rentie met de makelaars, die onderworpen zijn aan diverse reglementeringen, ook wat de inhoud van hun overeenkomsten betreft. Voorbeelden daarvan zijn het KB van 6 september 1993 over de erkenning van het beroep, de bij koninklijk besluit ingevoerde plichtenleer (die onder meer voorziet in een beroepsaansprakelijkheidsverzekering), en het KB van 12 januari 2007 over de bemiddelingsopdrachten.

Volgens het ontwerp moeten verkavelaar en sociale huisvestingsmaatschappij een overeenkomst afsluiten, maar het blijft onduidelijk over de inhoud ervan. Voor de bemiddelingsopdracht tussen promotor, verkavelaar en makelaar bestaat zoals gezegd wel een wettelijke regeling. CIB vraagt of niet ook de private sector kan bemiddelen in het sociale aanbod. Zij is immers bang dat de private markt zal inkrimpen en dat daardoor de vastgoedprijzen zullen stijgen, terwijl toch iedereen voorstander is van betaalbaar wonen.

Overgangsperiode noodzakelijk

De heer Marc Dillen: Wat de conjunctuur betreft, blijkt uit een enquête van twee weken geleden dat de bouwactiviteit voor huizen en flats de laatste drie maanden achteruit is gegaan.⁵ Achteruitgang op het vlak van het orderboek voor huizen wordt door twee derde van de bevraagde bedrijven aangegeven. Slechts 14 percent gewaagt van een stijging. Bij flats is dat zelfs 0 percent.

Wat de werkgelegenheid betreft, is na een jarenlange stijging het aantal vacatures sinds vorig jaar met 8% gedaald. De werkloosheid nam in dezelfde periode met 15 percent toe, vooral de laatste maanden. Omdat de sector zo gevoelig is voor gewijzigde procedures, pleiten wij voor een langere overgangsperiode. De bouwsector is in Vlaanderen goed voor meer dan 300.000 rechtstreekse en onrechtstreekse banen, dat betekent 12 tot 13 percent van de actieve bevolking.

Het komt erop aan zoveel mogelijk ongewenste effecten te vermijden, niet alleen wat de werkgelegenheid betreft, maar ook op de mogelijkheid om het sociale gedeelte van de verkaveling te integreren met het private. Aangezien het moeilijk is om nog architecturale aanpassingen te doen aan projecten die in de pijplijn zitten, pleiten wij tegen retroactiviteit. Gronden die verworven zijn voor de datum van inwerkingtreding, zouden vrijgesteld moeten worden van de sociale lasten.

⁵ De door de heer Dillen getoonde tabel en grafieken zijn als bijlage bij het verslag opgenomen (zie p. 93).

Betere afstemming privaat en sociaal gedeelte

Wij waarderen de mogelijkheid om af te wijken van de bestekbepalingen, onder meer om architecturale redenen. Als er tijd is om te onderhandelen met de huisvestingssector komen we misschien tot een oplossing voor een betere integratie van sociaal en privaat deel. Voor lopende projecten zou zoiets wel vertragingscreëren.

Verder willen wij om verschillende redenen in specifieke omstandigheden de prijzenplafonds doorbreken. In bepaalde gebieden zijn ze niet voldoende hoog. Zo is in Vlaams-Brabant geen enkel CBO-project (Constructieve Benadering van Overheidsopdrachten) goedgekeurd vanwege de te hoge grondprijzen. Aanpassing aan de lokale situatie is daarom wenselijk. Voorts kunnen thans extra saneringswerken niet doorgerekend worden volgens het ontwerp, evenmin als extra funderingswerken. Nochtans staat in het typebestek van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) duidelijk dat men extra vergoedingen wel kan aanrekenen. Afstemming van beide is wenselijk.

Ook dringen wij erop aan dat de schattingen (door het Comité van Aankoop of de ontvanger van Registratie) voor de verkoop van gronden aan de sociale huisvestingsmaatschappijen de werkelijke marktwaarde aangeven in de plaats van er 30 percent af te trekken zoals in een concreet geval gebeurde. Wij wensen dat de schatting gebeurt voorafgaand aan de oplegging van de beperkingen aan de grond. Dat moet vastgelegd worden in een protocol tussen Vlaamse Regering en schatters.

In de plaats van plafonds op te leggen zou men beter de regeling van de Wooncode uitbreiden naar het grond- en pandenbeleid. In artikel 43, §5, van de Wooncode staat immers dat, als een zittende huurder zijn woning wil kopen van de huisvestingsmaatschappij, dit aan de venale waarde moet gebeuren. Waarom diezelfde regel niet van toepassing maken op de overdracht door promotoren en verkavelaars aan de sociale sector?

Efficiëntere alternatieven

Omwille van de continuïteit in de werkgelegenheid zijn wij, naast de verruiming van de overgangsregeling, voorstander van een verhoging van de kredieten voor de vrijwillige formules. Die zouden een extra impuls kunnen geven aan de sector in het moeilijke overgangsjaar 2009. Zo botste de CBO-formule (voor

vrijwillige aanbieder van woningen met grond) in 2008 op de grens van het kredietvolume. Er werden immers meer projecten ingediend dan goedgekeurd, onder meer vanwege de prijzenplafonds. Men zou met de sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen afspreken om in bepaalde regio's een bepaald percentage boven die plafonds te gaan, want de formule zelf bevat geen wettelijk plafond. Met dien verstande dat de sociale huisvestingsmaatschappij boven het plafond marktconforme leningen moeten aangaan, terwijl ze eronder renteloze leningen krijgt voor de financiering.

Een ander alternatief is het verhogen van de middelen voor de huisvestingsmaatschappijen om beschikbare woningen en appartementen over te kopen. Dit lijkt een conjunctuurstabiliserende maatregel. Op langere termijn pleiten wij voor een huursubsidie als tweede pijler naast de klassieke sociale woningbouw. De subsidie moet gericht zijn op de snelle hulp van gezinnen in acute woonnood.

De voordelen van de geschetste alternatieven zijn de volgende. Er komen – weliswaar geen duizenden maar toch wel honderden – extra CBO-projecten op korte termijn. De onmiddellijke verhoging van de kredieten voor aanbestedingrijpe projecten van de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen kan negatieve werkgelegenheidseffecten vermijden.

Samengevat vraagt VLORO de garantie van de marktconformiteit, overgangsmaatregelen zonder retroactiviteit die een extra impuls geven aan de bouwmarkt, en enkele bijsturingen ter verhoging van de werkbaarheid.

3.2. Vragen en opmerkingen van leden

De heer Dirk de Kort: De standpunten van de Confederatie Bouw verbazen mij, want als voorzitter van een sociale huisvestingsmaatschappij stel ik vast dat de aannemers op het terrein actief anticiperen op het grond- en pandenbeleid en contact opnemen met de sociale huisvestingsmaatschappij met het oog op overeenkomsten. Ik stel voorts vast dat zij de CBO-formule weinig kennen. Voor men alternatieven voorstelt, zou men eerst daaraan iets moeten doen.

Ten slotte stel ik uit ervaring vast dat de kwaliteit van de flats die projectontwikkelaars optrekken – en die de sociale huisvestingsmaatschappijen volgens de sprekers zouden moeten overnemen – vaak van veel

lagere kwaliteit zijn dan de flats van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

De heer Johan De Vlieger: Eigenlijk pleit u voor vrijwillige samenwerking. Ook wij zijn daarvoor. Dat de CBO-formule onvoldoende bekend is, stellen wij ook wel eens vast, hoewel de meeste van onze leden haar kennen. Niet iedereen is het eens met uw opvatting over de kwaliteit van onze appartementen.

Mevrouw Vera Dua: De bouwsector wijst op de conjunctuur en de bedreigde werkgelegenheid, maar een effect van het decreet zou juist kunnen zijn dat een stimulans gegeven wordt aan de bouw. Ik begrijp dan ook niet waarom u het ontwerp als een bedreiging ziet. De inhaaloperatie voor sociale woningen zal gunstige gevolgen hebben voor de werkgelegenheid in de bouwsector.

U onderschrijft de doelstelling van betaalbaar wonen. Maar is het plafond niet bereikt? Tachtig procent van de Vlaamse bevolking is eigenaar. Er blijft een deel van de bevolking die daarvan niet eens kan dromen. Voor hen zijn alternatieven nodig. Naast de dringende inhaaloperatie in de sociale woningbouw, is een robuust systeem van huursubsidies nodig. Maar de bouwsector moet zich realiseren dat dit niet kan zonder reglementering van de huurprijzen. Anders subsidieert de belastingbetaler de private verhuurder.

De vraag naar de rol van de lokale besturen, naast die van de sociale huisvestingsmaatschappijen, is wel een goede suggestie. De commissie moet dat bekijken.

De heer Marc Dillen: Wij wensen wel degelijk samen te werken met de sociale huisvestingsmaatschappijen. Het gaat hier enkel om de wijze waarop en de tijd die wij nodig hebben om ons aan te passen. Of van de sociale woningbouw een impuls zal uitgaan, hangt af van de plaats waar hij gebeurt. Als dat op terreinen in ontwikkeling is, komen zij in de plaats van privéwoningen, en dan blijft de omzet dezelfde, in het geval de promotoren ze zelf bouwen, of wordt hij zelfs lager, als zij de gronden verkopen aan de sociale huisvestingsmaatschappij (omdat ze niet met verlies willen bouwen).

In dat laatste geval worden de extra kredieten dus niet gebruikt om de sector te stimuleren maar om gronden aan te kopen. Dat is in het bijzonder problematisch in dure regio's als Vlaams-Brabant. Daarom vragen

wij begeleidende maatregelen opdat het bouwvolume in de overgangperiode niet terugvalt in plaats van toe te nemen.

In Vlaanderen zijn er op dit ogenblik ongeveer 180.000 gezinnen die niet goed wonen. Met het voorliggende programma komt men er niet; daarom zijn ook wij voorstander van een structurele aanpassing van de huursubsidies. Daarbij moet men doelgroepericht werken (met name voor mensen die geen andere kant op kunnen) en met minimale kwaliteitseisen. Het is niet de bedoeling om luxeappartementen te subsidiëren. Volgens ons kan men daarmee de meeste Vlamingen een betaalbare woning geven tegen 2020.

Ik onderstreep dat de uitbreiding van de sociale huursector en de huursubsidie twee pijlers naast elkaar zijn. Beide zijn nodig. Wat de lokale besturen betreft, stellen wij voor dat wij niet alleen aan sociale huisvestingsmaatschappijen mogen verkopen maar ook aan hen.

De heer Patrick Lachaert: Dan moet wel de Vlaamse Wooncode gewijzigd worden.

De heer Johan De Vlieger: Wij hebben simulaties gemaakt op grond van het ontwerp in al zijn details. Als men moet bouwen en verkopen aan niet-marktconforme prijzen, zullen automatisch de niet-sociale kavels duurder worden. Als daardoor ook de vraag daalt, stijgen de kosten voor de sector. Wij zijn ervan overtuigd dat als gevolg daarvan de werkgelegenheid zal verminderd worden.

Volgens het gerenommeerd studiebureau Idea Consult, dat ook al voor de overheid werkte, bereikt de huursubsidie goedkoper en sneller het doel van het Grond- en pandendecreet.

De heer John Vrancken: Volgens de heer De Bandt zou het ontwerp mogelijk onverenigbaar zijn met de Europese regelgeving over staatssteun en met de Dienstenrichtlijn. Wat is het standpunt van de Vlaamse Woningbouwers en Verkavelaars?

De tekst over de meldingsplicht is onduidelijk. Het lijkt de bedoeling van de overheid te zijn om de medewerking van een zelfstandig architect voor een groot deel van de bouwwerken af te schaffen en te vervangen door een gemeentelijke of provinciale ambtenaar-architect, met name voor goedgekeurde verkavelingen met verkavelingsvoorschriften. Volgens

ons zal de administratie de controle op de uitvoering van de werken niet sneller of beter uitvoeren. Een en ander leidt ertoe dat de bouwheer geen bescherming meer heeft. Hoe reageert de Confederatie?

De heer Johan De Vlieger: Voor ons is de heer De Bandt een autoriteit in de implementatie van de Europese regelgeving in ons rechtssysteem. Wie zijn wij om te twijfelen aan de juistheid van zijn advies?

De heer Patrick Lachaert: De heer De Bandt noemde het ‘delicaat’ om daarop te antwoorden. Hij bracht het verhaal minder expliciet dan hier gezegd wordt.

Minister Dirk Van Mechelen: Ondertussen hebben wij de beschikking opgezocht van de Europese Commissie van 28 november 2005 betreffende de toepassing van artikel 86, tweede lid, van het EG-verdrag op staatsteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst die aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen wordt toegekend. In punt 16 van de overwegingen bij die beschikking staat dat er een vrijstelling is “alsmede dat woningcorporaties die huisvestingsdiensten aanbieden aan achterstandsgroepen of sociaal kansarme groepen die door solvabiliteitsbeperkingen geen huisvestingsmogelijkheden 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 lidstaat als diensten van algemeen economische belang worden aangemerkt”.

Dat moet samen met artikel 2 betreffende het toepassingsgebied worden gelezen. Artikel 2.1, b), vermeldt compensaties voor de openbare dienst welke worden toegekend aan ziekenhuizen en woningcorporaties welke door de lidstaat als diensten van algemeen economisch belang aangemerkte activiteiten verrichten. Daarmee is het debat gesloten.

De heer Marc Dillen: De Confederatie Bouw neemt geen enkel initiatief om de rol van de architect te wijzigen, integendeel. Als een gemeente haar actieplan opstelt, moet ze ook een inventaris maken van de onbebouwde percelen die in handen zijn van publieke en semipublieke overheden. Waarom nemen de gemeentebesturen niet het initiatief om op die gronden, die toch moeten ontwikkeld worden en liefst zo snel mogelijk, particulieren met hun architect te laten bouwen?

De heer John Vrancken: Ik heb het over verkavelingen met duidelijke bouwvoorschriften, waarvan het ontwerp zegt dat de architect niet langer hoeft tussen te komen.

De heer Patrick Lachaert: Men moet het onderscheid maken tussen het administratiefrechtelijk verkrijgen van de vergunning enerzijds en de verantwoordelijkheid van de architect voor de stabiliteit van het gebouw anderzijds.

De heer John Vrancken: Het ontwerp zegt niet duidelijk dat de melding door een architect moet gebeuren.

Minister Dirk Van Mechelen: Dat is essentieel om opgenomen te worden in het vergunningenregister. Vandaar de melding.

De heer Bart Martens: Als Vlaanderen 43.000 sociale huurwoningen en 22.000 sociale koopwoningen gaat realiseren tegen 2020, is dat een gigantisch extra volume voor de bouwsector. Het is dan ook merkwaardig dat de sector hier waarschuwt voor een terugval. Is het niet eerder zo dat de terugval zich nu al voordoet bij een derde van de leden van de Confederatie en dat de sociale kavels een nieuwe doelgroep aanboren? Is het verder niet in het belang van de sector een groter aantal kleinere woningen te bouwen dan een kleiner aantal grotere?

Als het al waar is dat het werken onder de marktprijs op sociale kavels de andere projecten duurder zal maken, blijft de vraag of dit geen welgekomen correctie is op de beginnende deflationaire trend, die initiatiefnemers doet wachten op verdere dalingen. Kan een lichte prijsstijging geen rem vormen op dergelijk uitstel van investeringen?

De heer Marc Dillen: Het is omgekeerd, we zijn inflatie aan het creëren. Als men een plafond bouwt in een deel van het project, gaat in de resterende 80 procent de prijs omhoog. Daar is niemand mee gediend. Daarom vragen wij marktconforme prijzen voor het sociale deel. Met algemene middelen woningen kopen, kan de overheid doen, maar zij mag niet aan kruissubsidiëring doen.

Het belangrijkste probleem is niet genoemd: de tijd die nodig is om bestaande projecten aan te passen. De aanpassing aan het bestek van de VMSW vergt tijd. Daarom vragen wij, zeker voor 2009-2010, alles wat in de pijplijn zit, door te laten. Welke afwijkingen van de bestekbepalingen van de VMSW wij kun-

nen krijgen, weten wij nog altijd niet. Ook voor die onderhandelingen is tijd nodig.

De heer Leo Pieters: Welk effect zullen de sociale lasten hebben op startende en op kleine ondernemingen? Wat kan het effect zijn van veranderende normen in de sociale woningbouw in aansluiting op het Woonzorgdecreet?

Is het interessant om ganse kavels aan die voorwaarden te laten voldoen, waarbij de huursubsidie een mogelijkheid tot kwaliteit zou bieden?

De heer Marc Dillen: De verplichting van bescheiden woningen vormt voor ons geen probleem, zolang we marktconform kunnen werken. Ruimte voor kleine aannemers en vaklui kan gecreëerd worden als de publieke en semipublieke gronden geactiveerd worden.

Wij zijn zeker niet tegen levenslang wonen. Heel wat van onze leden bouwen al aangepast. Maar de vraag is of dat lineair moet opgelegd worden in alle sociale woningen. Er is ook nog zo iets als mobiliteit tussen de woningen.

De heer Patrick Lachaert: De activering van de overheidsgronden is niet exclusief gebonden aan de sociale huisvestingsmaatschappijen. Ook de private sector zal zijn deel hebben.

De heer Patrick De Klerck: Voldoende sociale woningen op de markt brengen, is duidelijk een gedeelde verantwoordelijkheid van de bouwsector en de sociale huisvesting. De behoefte is groot. Thans komen 317.000 gezinnen in aanmerking voor sociale huur. Er staan 75.000 kandidaten op de wachtlijsten. Van hen zijn er 55.000 sociaal woonbehoeftig. Maar er worden slechts 1600 tot 2000 woningen per jaar gerealiseerd. Deze grote discrepantie is een opportuniteit voor de bouwsector.

Er zijn voordelen gecreëerd, zoals 1,5 procent registratierechten, 6 procent btw, infrastructuursubsidies, en de overnamegarantie voor gebouwde sociale woningen. Zij bieden de bouwsector mogelijkheden om zich op de sociale huisvesting af te stemmen. Er is verder ook een overgangsmaatregel die gronden in eigendom of onder contract voor 1 januari 2008, buiten de werking van het decreet stelt.

De mogelijke oneerlijke concurrentie door de BIV-regels (Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars), de deontologische code en de bemiddelingsopdrachten

zullen wij deze middag voorleggen aan de vertegenwoordigers van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

De heer Marc Dillen: De overgangsmaatregel is wel niet sluitend want de verwervingsperiode begint op 1 januari 2003, terwijl grote stadsvernieuwingsprojecten vaak tien jaar in beslag nemen. Veel van die gronden zijn dan ook al voor 2003 verworven. Wij willen vermijden dat wij na al die jaren voorbereiding opnieuw aanpassingen moeten doen.

De heer Johan De Vlieger: De sector meent dat het decreet niet snel de kloof tussen vraag en aanbod inzake sociale woningen zal verkleinen. De private actoren kunnen morgen niet veel meer bouwen dan ze vandaag al doen. De enige snelle oplossing is tegelijk ook spelen op de verhuurmarkt met de huursubsidies.

De heer Patrick Lachaert: Sommige gemeenten zijn feitelijk al sinds 2000 bezig en hebben daarvoor een algemene regeling nodig, die voor iedereen gelijk is.

4. Forum Vlaamse Archeologie

4.1. Inleidende uiteenzetting

De heer Bart Cherretté, voorzitter Forum Vlaamse Archeologie (FVA): Erfgoed is in discussies over ruimtelijke ordening soms wat minder zichtbaar. Het heeft een andere hoedanigheid dan die van de klassieke ruimtegebruiker in het RSV. Dit geldt in het bijzonder voor het archeologisch erfgoed, dat ook letterlijk onzichtbaar is. Dat stelt ons voor een specifieke problematiek in relatie tot ruimtelijke ordening, anders dan bij andere sectoren. Toch zijn er ook mogelijkheden en kansen, en kan erfgoed een authentieke meerwaarde voor RO betekenen. Onze invalshoek kan nuttig en relevant zijn.

Archeologisch erfgoed op de radar

De heer Luc Bauters, FVA: Ons credo luidt: 'Archeologisch erfgoed op de radar van de ruimtelijke ordening', met het oog op de vermindering van toekomstige aanvaringen. Archeologie hoort thuis onder de onroerende erfgoedsector. FVA is een onafhankelijke koepelvereniging voor de Vlaamse archeologie, die

als belangenbehartiger voor ons rijke archeologische erfgoed optreedt.

Omdat we te onzichtbaar zijn, om niet te zeggen vergeten, in discussies rond ruimtelijke ordening, ontbreken vaak de knelpunten en specifieke invalshoeken uit onze sector. Men beperkt zich vaak tot stereotiepen (muren, schatten, tumuli) en bekende instrumenten als bescherming. In feite richt archeologie zich op het totaal van de grondsporen met hun inhoud en hun context. Een en ander leidt vaak tot het verlies van authentieke meerwaarden, terwijl het behoud zou moeten vooropstaan.

Archeologie is, net als het reliëf, overal aanwezig, men kan haar dus beter zien als een potentiële drager van ruimtelijke ordening in de plaats van als belemmering. Door de onzichtbaarheid is het archeologisch erfgoed grotendeels onbekend (ook voor de archeologen), vandaar grotendeels onbeheerd en bijzonder kwetsbaar. Verder is zij onvervangbaar, herstelmaatregelen of compensatie zijn niet mogelijk. Eenmaal vernield, is de informatie voor altijd verloren.

Archeologie biedt de volgende authentieke meerwaarden voor de ruimtelijke ordening. Als identiteitsversterkende en zelfs -bepalende factor kan zij mee zinnen geven aan de manier waarop men de ruimte probeert te ordenen. Tegelijk is zij een informatie- en inspiratiebron die bijdraagt aan de esthetische waarde van het landschap. Zij draagt verder bij tot de ruimtelijke kwaliteit, de originaliteit en de duurzaamheid. Dat zoeken naar meerwaarden en niet naar tegenstellingen kan leiden tot een constructieve bijdrage in plaats van een belemmerende factor.

Voorbeeld Aalter Woestijne

In Aalter Woestijne bijvoorbeeld speelt erfgoed die constructieve rol van drager van de inrichting. Het Woestijnegoed stond tussen de 10e en 12e eeuw garant voor de ontginning van het gebied rond Aalter. Op dezelfde manier kan het nieuwe regionale bedrijventerrein een symbool voor de ontwikkeling in de 21e eeuw vormen. Oude ontginningsassen werden als centrale assen gebruikt. De Woestijnegoedsite met de omgrachting fungeert als centrum van het gebied. De hoogstamboomgaard werd behouden, terwijl de beekvallei als retentiebekken wordt gebruikt. Beide kunnen fungeren als natuurverbindingsgebied. Over het hele areaal gaat een archeologisch onderzoek

vooraf met boringen, zoeksleuven en op bepaalde plaatsen opgravingen, indien die nodig blijken.

Suggesties voor het DRO

Een eerste zet om (archeologisch) erfgoed op de radar van de ruimtelijke ordening te plaatsen is de vertegenwoordiging in commissies en overlegorganen. De erfgoedsector wil verzekerd worden van een vertegenwoordiging in de Vlaamse Commissie voor Ruimtelijke Ordening (VLACORO) en de provinciale en gemeentelijke commissies voor Ruimtelijke Ordening (PROCORO en GECORO), opdat erfgoed expliciet in de maatschappelijke afweging wordt meegenomen. Verder willen wij dat tijdens het planingsluik in het onderdeel ruimtelijke visie expliciet een visie op onroerend erfgoed en archeologie wordt geformuleerd.

Daarvoor zijn verschillende instrumenten voorhanden. Wij pleiten voor de ontwikkeling van archeologievriendelijke technische voorschriften. In het plannenregister moeten volgens ons, in de strijd tegen het ‘vergeten’, de diverse sectorale adviezen worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor het onderdeel vergunningen voor het vergunningsregister.

De schrapping van de bindende adviezen heeft voor veel onrust in de erfgoedsector gezorgd, al kan de archeologische sector dit nog wel enigszins volgen. Misschien zullen wij dit kunnen opvangen met de basiswetgeving voor onze sector: het basisdecreet Onroerend Erfgoed, waaraan wordt gewerkt. Alleen zitten we met een mogelijk vacuüm tussen beide. Daarom zouden wij graag overgangsmatregelen zien. Verder willen wij archeologische aspecten expliciet in de beoordelingsgronden opnemen, terwijl daar tot nu alleen de meer algemene term cultuurhistorische aspecten wordt gehanteerd die niet nader wordt gedefinieerd. De verplichte adviezen vinden wij vrij goed uitgewerkt, al maken wij ons zorgen over de opvolging. Een garantie van toezicht is noodzakelijk.

Wat de beroepsprocedure betreft, roepen wij ertoe op dat de behandelende overheden de aanwezige expertise, zoals die volgens ons ook in de visies moet zitten, consulteren. Ik bezorg de commissie ook een referentietabel met de voor ons relevante artikelen in het ontwerp van decreet en onze toelichting daarbij.

4.2. Vragen en opmerkingen van de leden

De heer André Van Nieuwerkerke: Zijn er voldoende archeologen ter beschikking op de verschillende

overheidsniveaus om deze zorg te dragen en toezicht uit te oefenen? Is de archeologie niet onvoldoende in het lokale beleid ingebed? Hoeveel mensen zijn nodig voor een dergelijk kader?

De heer Luc Bauters: Alle archeologen zijn overwerkt, maar ik kan niet meteen een cijfer plakken op de behoefte. Veel hangt ook af van de invulling van het aangekondigde decreet Onroerend Erfgoed. De vraag moet in die context worden beantwoord.

De heer Patrick Lachaert: Het is de bedoeling dat het ontwerp van decreet Onroerend Erfgoed nog deze legislatuur wordt goedgekeurd.

De heer Bart Cherretté: De voorwaarden die worden uitgewerkt in het basisdecreet zullen inderdaad concreet bepalen welke draagkracht wij hebben. In afwachting daarvan zou het nuttig zijn mocht de stem van de erfgoedsector in de diverse commissies en overlegorganen worden opgenomen. Thans is hij ondervertegenwoordigd. Een goed uitgewerkte visie kan immers op heel wat anticiperen, ook wat de uitvoeringsfase betreft.

Mevrouw Vera Dua: Iedereen is het er wellicht mee eens dat met dit aspect op alle niveaus voldoende rekening moet worden gehouden.

Het bindend advies is eigenlijk een contradictio in terminis. Als iets bindend is, is het geen advies maar een beslissing. In die zin ligt het wegvallen ervan in de lijn van de verwachtingen. U lijkt het schrappen ervan toch gevaarlijk te vinden. In afwachting van de garanties die het basisdecreet zou geven, vraagt u overgangsmatregelen. Welke garanties zijn dat? Bent u bij de voorbereiding daarvan betrokken?

De heer Bart Cherretté: Op de concrete uitwerking van het basisdecreet hebben wij onvoldoende zicht. Er is een tweetal jaar terug wel overleg geweest in de klankbordgroep Malta, genoemd naar het gelijknamige verdrag dat de Europese bepalingen inzake archeologische erfgoedzorg stipuleert. Maar het moet gezegd dat het overleg met de sector sindsdien stilligt.

De heer Bart Caron: Het is alvast een grote stap vooruit dat de archeologie in onze brede benadering aan bod komt, maar een betere verankering in regelgeving en adviescommissies is zeker te overwegen. Naast de afschaffing van het bindend advies, worden in het ontwerp ook wel enkele waarborgen ingebouwd,

zoals de koppeling van de sloopvergunning aan een voorafgaande toetsing aan de inventaris van het bouwkundig erfgoed, de zogenaamde onroerenderfgoedtoets. De sector van het bouwkundig erfgoed is vandaag afwezig bij gebrek aan spreekbuis. Zijn de waarborgen voldoende in het algemeen en voor het archeologisch patrimonium en de beschermde sites in het bijzonder?

De heer Luc Bauters: Ik kan moeilijk in de plaats van de bouwkundige erfgoedsector spreken maar weet dat hij zeer wantrouwig is. Men denkt dat de waarborgen niet volstaan. De archeologen hebben ietwat meer vertrouwen. Ze zijn meer gewend om vanuit ruimtelijke ordening te denken en ook om met verlies om te gaan. Het doel is ook verschillend: bij monumentaal erfgoed ligt de nadruk op behoud, wat normaal is omdat het te zien is, bij archeologie gaat het eerder om de recuperatie van informatie.

Wat de beschermde sites betreft, is het zo dat die wat betreft de archeologie om te beginnen uiterst beperkt zijn. Wij vinden dit ook niet noodzakelijk de beste manier om archeologie te beschermen. Wij hebben meer geloof in de inbedding in de ruimtelijke ordening. Als wij de gevraagde garanties krijgen en ernstig worden genomen, kan de archeologie er met dit ontwerp op vooruitgaan.

De heer Karlos Callens: Er zijn in gewestplannen gebieden als archeologische site ingekleurd zonder dat iemand weet waarom. In dergelijke gevallen zijn bindende adviezen op niets gebaseerd.

De heer Luc Bauters: Wij zijn uiterst voorzichtig. Ik denk dat op die plaatsen wel degelijk iets zit. Maar meestal is het probleem omgekeerd, omdat de informatie vrijwel overal kan zitten. Archeologie is te onvoorspelbaar om in een systeem van kaarten te vatten. Bovendien zijn wij ook voorstanders om oude vondsten die op kaarten staan aangegeven opnieuw te evalueren. De archeologie is immers sterk geëvolueerd.

De heer Patrick De Klerck: Uit de opeenvolgende beleidsbrieven van de minister kan men afleiden dat er elk jaar meer aandacht gaat naar de archeologie. Ook op lokaal niveau stelt men groeiende aandacht vast. In West-Vlaanderen zijn er alvast veel voorbeelden. Archeologie is een van het groeiende aantal sectoren dat aan bod komt bij de opstelling van RUP's. Ook in structuurplannen wordt een onderdeel archeologie opgenomen, zoals in Gistel of Oudenburg.

Verder is er aandacht voor in de nieuwe erfgoedlandschappen.

Het is goed dat een onroerenderfgoedtoets wordt ingevoerd door het ontwerp. Ook ik vind dat men moet kiezen tussen advies en verplichting. Anderzijds kan de archeologiesector net als andere instanties in beroep gaan bij de Raad voor vergunningsbetwistingen.

De heer Bart Cherretté: Wij erkennen dat het archeologisch erfgoed de laatste jaren beter in beeld komt in Vlaanderen, overigens ook mede dankzij het werkveld zelf. Die kentering betekent evenwel niet dat we er al zijn. Wij hebben begrip voor de wijziging die men inzake de bindende adviezen wil aanbrengen omdat we beseffen dat dit kadert in een grotere totaliteit, maar uiten tegelijk onze bezorgdheid over de weerslag op het terrein van de archeologische adviezen.

De heer Leo Pieters: De interesse voor ons erfgoed is zeer positief, te meer omdat al zoveel verloren is gegaan. Voor de bouwsector is tijd echter ook een zeer belangrijke factor, zij het op een andere manier. Bij een vondst wil men werken niet graag stilleggen. Hoe ziet u de toekomstige samenwerking op dit vlak?

De samenwerking tussen de onroerend erfgoedsector en de Vlaamse Bouwmeester zou vorig jaar vermindert zijn. Bent u daarvan op de hoogte?

Het is interessanter om vondsten ter plaatse te ontsluiten dan in een museum. Zijn daar op dit moment voldoende middelen voor of kan dat beter?

De heer Luc Bauters: Het stilleggen van werken is niet alleen een nachtmerrie voor de ontwikkelaar maar ook voor ons. Wij proberen dat scenario te allen prijze te vermijden. Daarom proberen wij vanaf het begin bij een planningsproces te worden betrokken en niet pas na de vergunning of bij de uitvoering. Dan zou het archeologische werk al gedaan moeten zijn. De richtlijnen moeten in de eerste plaats in de RUP's zitten, veeleer dan in het vergunningsstelsel alleen.

Wat de vraag over de Vlaamse Bouwmeester betreft, moet ik het antwoord schuldig blijven. Ik vermoed dat die samenwerking niets met archeologie te maken heeft. Ik kan mij anderzijds moeilijk voorstellen dat de Bouwmeester geen contact met ons zou opnemen.

als hij weet dat hij op een archeologische site zit. Wij streven in elk geval naar een vlotte afhandeling. Hedendaagse archeologen staan in de maatschappij en werken samen met de ondernemingen.

Uiteraard zijn wij grote voorstanders van visualiseren ter plaatse maar ook hier moet het betaal- en haalbaar zijn. Een subsidieregeling past eerder in het decreet Onroerend Erfgoed.

De heer André Van Nieuwkerke: Is het niet wenselijk bij vondsten in de stadsarcheologie dat men de symbolische integratie van het spoor in de bouwvergunning opneemt? Zijn er vrijwillige voorbeelden van dergelijke aanpak?

De heer Luc Bauters: Dat gaat het gemakkelijkst als de overheden zelf de ontwikkelaars zijn. Maar er zijn ook andere voorbeelden op vrijwillige basis. Ik denk dat het niet raadzaam is dit af te dwingen, maar dat het beter is om met stimuli te werken.

De heer Bart Cherretté: De archeologiesector engageert zich sterk om tijdverlies voor de bouwheer of onverwachte situaties te vermijden. Hoe eerder wij worden betrokken, hoe meer kansen op meerwaarde zonder wrevel. Wellicht zal een en ander meer moeten uitgewerkt worden in het basisdecreet Onroerend Erfgoed.

5. De heer Philippe Janssens van Stadim

5.1. Inleidende uiteenzetting

De heer Philippe Janssens, Stadim (Studie en Advies in Immo): Bij de nieuwe regelingen inzake gronden en pandenbeleid mis ik aandacht voor het volledige kader. De ontwerpen van decreet hebben hun verdienste, maar er is te weinig rekening gehouden met de context. In 2007 werden er in Vlaanderen ongeveer 50.000 private woningen verkocht.⁶ Dat aantal is serieus gestegen sinds 1990. Dat wijst op de effecten van de verlaagde registratierechten en het meeneemrecht. De verkoop van appartementen is tot 2003 nog sterker gestegen. Het meeneemrecht heeft ervoor gezorgd dat jongere gezinnen in plaats van eerst te huren, eerst een kleinere woning kopen en na een aantal jaren hun definitieve woning aanschaffen. De

maatregel is ingevoerd in 2002, dus ik hoop dat nu meer en meer jonge gezinnen de stap naar hun definitieve woonst zullen zetten.

Ook de bouw van appartementen kent een grote stijging tot een piek van 23.000 in 2006. Het is zelfs zo dat er de laatste jaren meer appartementen worden gebouwd dan dat er bestaande appartementen (secundaire markt) worden verkocht. In 2004 bevonden 18.000 eengezinswoningen zich in de bouwfase, nu zijn er dat 16.000. Het aantal verkochte bouwgronden daalt daarentegen, tot slechts 11.000 in 2007. In 1987 waren dat er nog 33.000.

De verkoop van bouwgronden voorspelt meestal de trends op andere vlakken. Het valt dus te verwachten dat de bouwmarkt zeer snel zal inperken. Een gezin koopt immers een bouwperceel om daar na enkele jaren een woning op te bouwen. Als er minder gronden worden verkocht, heeft dat na enkele jaren een weerslag op de bouwactiviteit.

De curve van de verkoop van bouwgronden wijkt af van die van de afgeleverde bouwvergunningen voor nieuwbouw en de woningen in de bouwfase. Deels is dat te verklaren door het feit dat er niet alleen op een braakliggend perceel wordt gebouwd. Meer en meer woningen worden immers vervangen door nieuwe, bijvoorbeeld omdat ze niet voldoen aan de nieuwe behoeften of niet meer conform zijn aan het potentieel van de grond. Fundamenteel blijft echter dat de 'reserve' aan gezinnen met bouwplannen voor de nabije toekomst snel aan het opdrogen is. De piek in de bouw van appartementen is dan wel voorbij, er worden nog altijd twee keer zoveel appartementen dan eengezinswoningen gebouwd.

Is het de bedoeling dat in een stad als Antwerpen de laatste drie jaar tussen de 900 en de 1000 appartementen per jaar worden gebouwd tegenover slechts 60 eengezinswoningen? De steden evolueren zeer snel naar een overwicht van appartementen.

Wat de woningbehoefte betreft, is er in Vlaanderen een overschot van elf percent. Dat blijkt uit de vergelijking van het aantal woongelegenheden ten opzichte van het aantal huishoudens. Aan de kust zijn er enorm veel tweede verblijven. Ook als die eruit worden gehaald, bedraagt het overschot nog acht percent. Vloeit de woonbehoefte voort uit het feit dat er een heleboel huishoudens niet als dusdanig zijn geregistreerd? Zal er een toevloed van het aantal woongelegenheden komen?

⁶ De door de heer Janssens getoonde grafieken zijn als bijlage bij het verslag opgenomen (zie p. 97).

Het migratiebeleid is nooit gekoppeld aan een huisvestingsbeleid. Dat zorgt op de markt voor problemen, onder meer door overbewoning. De sociale verhuurkantoren stellen nu terecht een maximum aan het aantal bewoners voorop. Dat kan echter niet op de privémarkt. Het gebeurt dat zes Poolse arbeiders een appartement voor twee personen betrekken. Ze betalen elk afzonderlijk huur, dus het huurniveau is hoger. Zolang daar geen wettelijke beperkingen aan worden gesteld, zullen die toestanden, vooral aan de onderzijde van de maatschappij, blijven bestaan.

Het aantal verkochte bestaande woningen, eengezinswoningen en appartementen, ligt sinds 1990 in Vlaanderen hoger dan in Wallonië of in Brussel. Het is dus heel goed dat Vlaanderen de maatregelen over de registratierechten en het meeneemrecht heeft ingevoerd. Het meeneemrecht staat dan wel op Europees niveau ter discussie, maar misschien is het eerder nodig de bedragen op te trekken tot 175.000 euro. De maatregel heeft immers zijn nut bewezen.

Ook het aantal woningen in de bouwfase is veel hoger in het Vlaamse Gewest dan in Wallonië of in Brussel. De toename van het aantal woongelegenheden loopt parallel met de toename van het aantal huishoudens. Het probleem is vandaag dus niet acuter dan vroeger.

In Antwerpen is 52 percent van de woongelegenheden een appartement. De overheid stelt terecht een aantal technische eisen: het akoestisch certificaat, het energieprestatiecertificaat, elektriciteitscertificaten enzovoort. De verschillende certificaten zijn wel onvoldoende gecoördineerd. De burger weet niet goed waar hij voor welk certificaat terecht kan. Die maatregelen verhogen echter de kosten, terwijl de markt over zijn hoogtepunt is. Dat is een slecht moment. Het is vergelijkbaar met de situatie op het einde van de jaren zeventig. Toen de markt op het einde van de jaren zeventig over zijn hoogtepunt heen was, heeft de overheid de kadastrale perequatie doorgevoerd en de btw naar 17 percent opgetrokken. Die maatregelen hebben de crisis erger gemaakt.

Ik pleit voor gecoördineerde kwaliteitseisen. Maar de extra kosten ervan zijn argumenten om de btw op alle bouwactiviteiten tot zes percent terug te brengen. Slechts zo zal de markt niet verstikken. Het is zelfs nodig om bijkomende technische vereisten op te leggen. Als de sector op zijn beloop gelaten wordt, zal hij immers op kwaliteit inleveren.

Als een markt herneemt, komen er eerst meer nieuwe projecten op de toplicingen. Als die een succes blij-

ken te zijn, komen er nieuwe gegadigden. Die projectontwikkelaars willen concurreren door de prijs te drukken, daarom zullen ze op een tweederangsligging bouwen. Eigenlijk verhogen ze daardoor de grondwaarde. Een derde stap in de concurrentiestrijd is de appartementen kleiner maken. Daardoor verhoogt opnieuw de grondprijs. De vierde stap is inleveren op kwaliteit. Op het einde van de jaren zeventig werden er appartementen gebouwd met scheidingswanden van een baksteen op zijn smalle kant. Die kwaliteitsinlevering had een lagere verkoopprijs tot gevolg, maar ook die gronden werden duurder. Zonder normen wordt de grond zo duur dat de gezinnen de prijs van kwaliteitsvolle woningen niet meer kunnen betalen.

Er zijn twee redenen waarom de appartementsbouw het zo goed doet. Appartementen zijn goedkoper, wat een concurrentievoordeel is. Daarenboven is er een vermenging van aannemers en grondeigenaars. De aannemer zal zijn winstmarges bestuderen: in absolute cijfers haalt hij de grootste marges op het deel dat hij kan bouwen. Hoe meer hij kan bouwen, hoe groter zijn absolute marges. Eigenlijk is dat uitgangspunt niet juist. De eerste zorg moet zijn: zijn grond op de beste manier valoriseren. Als de grondeigenaar en de aannemers niet dezelfde persoon zijn, zal de eigenaar kiezen voor zoveel mogelijk waarde voor de grond. Dat is dan niet noodzakelijk een maximalisatie van de bouwstenen, maar eerder een optimalisatie van het resultaat.

Een belangrijk aspect van kwaliteit is het ruimtelijke aspect. Is het nog verantwoord dat er appartementen zonder terras worden gebouwd? Ik vind dat er een minimum percentage van ongeveer acht percent buitenruimte moet zijn. Dat verhindert ook dat de wooneenheden te compact worden. Natuurlijk zijn er meer eenoudergezinnen. Maar is het ook niet zo dat te kleine appartementen en studio's echtscheidingen en kinderloosheid promoten?

Vlaanderen is 1.800.000 hectare groot, ongeveer 250.000 hectare is bestemd voor huisvesting. De laatste jaren wordt amper 1100 hectare bouwgrond verkocht. De socialehuisvestingsector beschikt over een 6000 hectare. De vrees dat Vlaanderen wordt volgebouwd, gaat dus helemaal niet op. De perceelsgrootte is terecht ingekrompen, momenteel gemiddeld 700 vierkante meter. In Wallonië is het gemiddelde 1100 m² per perceel.

Misschien moet wonen eerder bekeken worden als een vorm van pensioensparen. 75 percent van de Vlamingen is eigenaar van zijn woning. De fiscale

tegemoetkomingen zijn echter zwak. De hoge registratierechten hebben als effect een lager verkoopritme. In de Verenigde Staten, in Engeland verkopen eigenaars hun woning om de tien jaar. Het effect is dat eigenaars daar meer geneigd zijn te lenen met een variabele rente. Als de rente te sterk stijgt, zorgt dat voor problemen.

Nederland, Engeland, de VS hebben een systeem waarbij de intresten fiscaal aftrekbaar zijn. Hier is dat voor een gezin met twee kinderen ongeveer beperkt tot 5500 euro gedurende tien jaar en een 2800 euro daarna. Het is al geen goede zaak dat er geen onderscheid gemaakt wordt tussen intresten en kapitaal. Eigenlijk is er immers geen reden om intresten fiscaal aftrekbaar te maken. Bij een lage inflatie, is de huur van eenzelfde grootteorde als de intresten. Waarom moeten intresten fiscaal aftrekbaar zijn als dat niet het geval is voor de huur?

Doel moet zijn gezinnen stimuleren om eigenaar te worden van hun woning. Dat is immers de stevigste pijler van het pensioenstelsel. In Nederland is slechts 50 percent van de gezinnen eigenaar. Door de fiscale aftrekbaarheid wordt de lening daar niet terugbetaald, dat is trouwens ook het geval in de VS of in Engeland. Daardoor kunnen eigenaars bij hun pensionering de intresten niet meer betalen, waardoor ze verplicht zijn hun eigendom te verkopen. Het eigenaarschap wordt na de pensioenleeftijd herleid tot een op de drie. Het komt er dus op aan de eigenaars te stimuleren om hun lening, dus het kapitaal terug te betalen. Dat kan aan de beleidsvisie over de pensioenvorming worden gekoppeld.

Ter illustratie vergelijk ik het gezin Baksteen met het gezin Beurs. Het gezin Baksteen heeft een huis gekocht, het gezin Beurs heeft voor hetzelfde bedrag aandelen gekocht en een huis gehuurd. Uiteindelijk blijkt het vermogen van het gezin Beurs, zeker na de beurscrisis 2008, in het niet te zinken. Het komt er dus op aan eigenaarschap van de woning nog meer te stimuleren. Dat zal de stevigste pensioenpijler vormen.

5.2. Vragen en opmerkingen van de leden

De heer Bart Martens: Vanaf de jaren negentig is de verkoop van huizen gestegen. De spreker schrijft dat toe aan de verlaging van de registratierechten en het meeneemrecht.

De heer Philippe Janssens: Een nieuwe woning bouwen is altijd duurder dan een bestaande woning kopen. In economisch moeilijker tijden is de eerste

sector waar er zich problemen voor zullen doen, de bouwsector. Die problemen blijken niet uit de omzet van de aannemers, want die hebben dan nog ruim voldoende werk. Een daling van de verkoop van bouwgronden is de eerste factor die wijst op een neergaande conjunctuur. Vanaf 1976 is de verkoop van bouwgronden ineengestort. Een deel van de gezinnen, die het financieel niet meer ziet zitten om een bouwgrond te kopen, schakelt over naar de secundaire markt en koopt dus een bestaande woning. Dat effect speelt de laatste jaren ook een grote rol.

De heer Bart Martens: Leiden maatregelen zoals het verlagen van de registratierechten, het vergroten van de meeneembaarheid, het verlagen van de btw, het verhogen van de fiscale aftrekbaarheid van de hypothecaire leningen, er niet toe dat het geld dat dan niet meer aan de overheid toekomt, naar de verkopers van woningen en bouwgronden gaat? Het gevolg is dan dat de prijs evenredig stijgt met de lastenverlaging. Op die manier zou de overheid in eigen voet schieten.

De heer Philippe Janssens: Dat klopt gedeeltelijk, maar er moet een onderscheid tussen de maatregelen worden gemaakt. Lagere registratierechten laten zich onmiddellijk voelen in de prijs. Hoe lager de registratierechten, hoe groter de mobiliteit. Dat is een groot voordeel in een land met een lage arbeidsmobiliteit. Bovendien hebben de registratierechten niet alleen effecten op de totaalkost, ook het te financieren percentage verkleint in verhouding tot de totale kost.

Het meeneemrecht heeft geen prijsverhogend effect. Het maakt het alleen gemakkelijker voor eigenaars om een nieuwe woning te kopen. Dat kan om verschillende redenen zijn, bijvoorbeeld de eerste woning is te klein of de eigenaar vindt elders een nieuwe job.

Om negatieve effecten tegen te gaan, moet een btw-verlaging aan hogere kwaliteitseisen worden gekoppeld. In vastgoed is er een onderscheid tussen kortetermijnactoren en langetermijnactoren. De kortetermijnactoren zijn de aannemer, de architect, de projectontwikkelaar. Zij hebben vooral winst voor ogen. Als ze inleveren op kwaliteit, zeker als dat niet visueel kan worden vastgesteld, verbeteren ze hun concurrentiepositie.

De langetermijnactoren zijn de eigenaars, zij vormen een anonieme massa. Zij hebben meer steun en stabiliteit nodig. Een woning kopen is meestal de grootste investering in hun leven. En meestal hebben ze er geen ervaring mee. Het is vaak de enige keer dat ze een woning kopen en daarom is kwaliteit wezenlijk.

Om grond aan te kopen, gaan kopers meestal geen lening aan. Als grond te duur wordt, wordt hij gewoon niet verkocht. Dat is ook gebleken in de crisis van de jaren tachtig. De grond werd niet goedkoper, hij werd gewoon niet verkocht. De eigenaar wachtte tot de markt hernam.

De heer Bart Martens: Extra kwaliteit leidt tot extra kosten, maar het leidt ook tot extra besparingen. De energieprestatieregelgeving zorgt voor lagere energiefacturen. Door de lagere energiekosten kunnen mensen wel meer lenen. Tot een derde van het besteedbaar inkomen kan naar de afbetaling van de lening gaan. Is het dan ook niet logischer om fiscale tegemoetkomingen in functie van de bereikte kwaliteit aan te bieden, eerder dan de btw voor iedereen op zes percent te brengen? Vlaanderen heeft dat principe toegepast door de onroerende voorheffing te verlagen voor lage-energiewoningen. Kan de overheid op die manier niet meer sturend optreden zodat mensen die energiezuinig bouwen de initiële meerkost bijkomend lenen, maar extra ruimte krijgen om af te betalen doordat de energiefactuur lager is? Als alles afbetaald is, hebben ze dan ook nog een extra pensioen omdat ze minder geld uitgeven aan energie.

De heer Philippe Janssens: Het probleem is dat die regeling te weinig transparant is. Zelfs bij bedrijven is de vertaling van de energiebesparende maatregelen naar de energieprijs moeilijk. Daarvoor is een meer coherent pakket nodig en dat is niet snel realiseerbaar. Mijn voorstel van de aftrekbaarheid van kapitaal houdt in eerste instantie zelfs geen verhoging in. De 5500 euro zou echter geen intresten, maar kapitaalsaflossingen zijn. Dat zou dan gelden als een vorm van pensioensparen.

Mevrouw Vera Dua: Het is een correcte denkwijze, maar eenzijdig, in de zin van enkel bekeken vanuit de eigendomsverwerving. Uit diverse studies is gebleken dat het Vlaamse en Belgische beleid om het eigenaarschap te stimuleren, tot gevolg hebben dat de kloof tussen armen en de rest van de maatschappij vergroot. De woonpolitiek steunt op geen enkele manier de huurders. De federale overheid subsidieert de eigendomsverwerving met een jaarlijks bedrag van twee tot drie miljard euro. De huurders krijgen zo veel niet, zelfs niet proportioneel. Eigendom wordt vaak als een soort pensioenverzekering gezien, maar ook het eigenaarschap heeft een plafond. Volgens velen hebben we dat plafond bereikt, misschien kan het nog iets meer worden gestimuleerd, maar ten gevolge van de crisis of ten gevolge van het aantal echtscheidingen, zullen er ook mensen zijn die terug huurder worden.

Alle fiscale aftrekmaatregelen zijn tot nog toe berekend in functie van het inkomen, waardoor diegenen die het al goed hebben er meer baat bij hebben. Het woonbeleid moet ook rekening houden met een sociale factor.

De heer Philippe Janssens: Gezien de beperkte spreektijd kon ik niet alle aspecten van het woonbeleid behandelen. De maatregel heeft dan wel de titel grond- en pandenbeleid, maar is vooral gericht op de socialehuisvestingsector. Ik mis de algemene context.

De zes percent btw zou ook kunnen slaan op woningen met als bestemming de verhuring. Een appartement is een derde meer waard voor een koper voor eigen gebruik dan voor een belegger. De huidige btw van 21 percent is hierbij een (te) grote handicap om rendabel te verhuren.

6. Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen

Mevrouw Ann Vermorgen, Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen (SERV): De SERV heeft op 23 mei en 4 juni 2008 een advies uitgebracht over de toenmalige versies van 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. De versies die hier vandaag voorliggen in het Vlaams Parlement zijn in de laatste maanden sinds onze advisering nog gewijzigd. De SERV werd niet gevraagd om over deze nieuwe versies te adviseren. Mijn toelichting moet dan ook vanuit deze beperking worden begrepen. Ik wil benadrukken dat de SERV over beide voorontwerpen een consensusadvies heeft uitgebracht en dat ik hierna dus het unanieme standpunt van de sociale partners zal weergeven.

6.1. Ontwerp van decreet Ruimtelijke Ordening

Ik zal u eerst onze visie over het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid uiteenzetten. De SERV heeft zich in haar advies beperkt tot een aantal belangrijke wijzigingen. Het voorontwerp bevatte zoveel wijzigingen ten opzichte van de huidige wetgeving dat een grondige lezing binnen het korte tijdsbestek niet mogelijk was. De techniciteit van de vele wijzigingen maakt het ook moeilijk om een omvattend advies te geven.

De raad dringt aan op een wetgevende stabiliteit in de komende periode. We vinden het positief dat de voorliggende wijzigingen het coördinatiedecreet van 1996 overbodig maken, zodat de legistieke basis voor de ruimtelijke ordening aan duidelijkheid kan winnen.

De SERV pleitte reeds in 2003, in haar aanbeveling Agenda 2007, voor de opbouw van een partnerschapsmodel tussen de verschillende sectoren met ruimtelijke aanspraken. De raad stelt vast dat de betrokkenheid van de sectoren niet geregeld is in de voorliggende aanpassing en aanvulling van het decreet.

De raad uit zijn positieve appreciatie voor het opnieuw erkennen van de SERV en de Milieu- en Natuurraad Vlaanderen (Minaraad) als belangrijke adviesorganen in het tot stand komen van het ruimtelijkeordeningsbeleid. De raad wijst er in dit verband op dat ook op provinciaal niveau de Sociaal-Economische Raden voor de Regio (SERR) actief zijn. Hij is van oordeel dat ook deze raden bij het provinciale planningsproces dienen te worden betrokken, op gelijkaardige wijze zoals de SERV bij het planningsproces op Vlaams niveau is betrokken.

De raad vraagt naar een ruimtelijke impactanalyse van het voorliggende ontwerp van decreet. De wijzigingen in de wetgeving moeten in eerste orde een inbreidingsgericht beleid ondersteunen. Mede in dit licht moet worden geëvalueerd of er voor de vele vergunningsgerichte bepalingen in het decreet geen planologische oplossingen mogelijk zijn.

Gedeeltelijk beantwoorde vragen

In ons advies van 23 mei 2008 hebben we een aantal vragen gesteld waarop het voorliggende ontwerp van decreet gedeeltelijk een antwoord biedt. Ik overloop nu deze elementen.

De raad vroeg een duidelijke definiëring van meldingsplichtige werken, waardoor meer rechtszekerheid ontstaat. In het nieuwe ontwerp van decreet werd hieraan tegemoetgekomen.

Het voorontwerp stelde een globale termijn van 105 dagen voorop voor stedenbouwkundige vergun-

ningen, wat ten opzichte van de huidige procedure een verlenging was van 30 dagen. De sociale partners stellen met genoegen vast dat het ontwerp van decreet voor de meeste gevallen opnieuw de termijn van 75 dagen invoert.

De raad vroeg een duidelijk beperkend kader en een motiveringsplicht wanneer de overheid uitzonderlijk wil afwijken van de gebruikelijke procedure voor wijziging aan het structuurplan bij strategische projecten. De raad stelt vast dat in het ontwerp van decreet een meer beperkend kader is ingevoerd.

De raad ondersteunt de invoering van het planologisch attest voor zonevrije constructies niet. De raad drong aan op een globale planologische oplossing op gemeentelijk niveau via de ruimtelijke uitvoeringsplannen zonevrije constructies. Het ontwerp van decreet komt hieraan tegemoet.

Resterende vragen

De SERV heeft nog steeds enkele vragen bij het voorliggende decreet. In het advies van 23 mei 2008 heeft de raad een aantal bedenkingen geuit waarop hij vandaag geen of een onvolledig antwoord vindt. Deze bedenkingen zijn in sommige gevallen detaillistisch, maar ze betekenen wel een belangrijke vereenvoudiging van de regelgeving. Ze creëren ook een grotere rechtszekerheid.

De sociale partners gaan niet akkoord met de weigering van een vergunning op basis van doelstellingen en zorgplichten (in artikel 34 voorgesteld artikel 120 van het ontwerp van decreet) die niet zijn vastgelegd in voor de burger bindende voorschriften.

De raad stelt voor om het principe van de projectvergadering te verruimen naar de vergunningsaanvraag en niet enkel mogelijk te maken bij de aanvraag van een stedenbouwkundig attest.

Hij blijft principieel gekant tegen de mogelijkheid van stilzwijgende beslissingen in de vergunningsprocedure. Geen enkele overheid mag zich aan het nemen van gefundeerde beslissingen onttrekken.

De Vlaamse overheid dient het ontvoogdingsbeleid te evalueren. Anders zou de dubbele vergunningspro-

cedure voor ontvoogde en bevoogde gemeenten nog een lange tijd voor onduidelijkheid en verwarring kunnen zorgen.

De raad stelt bij de invoering van strategische projecten de principiële vraag waarom de overheid voor zichzelf uitzonderingsmaatregelen vastlegt, waardoor zij de bestaande normale procedures van diverse regelgevingen niet dient te volgen.

De sociale partners menen dat er geen reden bestaat om het recht op planschade aan een termijn te koppelen. Ze zien ook geen reden om de planschadevergoeding te beperken tot 80 percent van de waardevermindering.

De raad vraagt dat de planbaten die ontstaan als gevolg van omzettingen op gewestelijk niveau naar bedrijvigheid, worden gebruikt voor ruimtelijk-economische projecten, onder meer ter verbetering van de kwaliteit van de economische ruimtes.

6.2. Ontwerp van decreet Grond- en pandenbeleid

De SERV steunt een effectief grond- en pandenbeleid voluit. De raad heeft steeds aangedrongen op de ontwikkeling van een grond- en pandenbeleid en steunt een effectief grond- en pandenbeleid in functie van de realisering van het structuurplan Vlaanderen. De raad steunt de algemene missie van het grond- en pandenbeleid. Het moet inderdaad de doelstelling zijn om een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, zoals verwoord in het decreet Ruimtelijke Ordening te realiseren. Deze doelstelling is ruim geformuleerd en heeft betrekking op de begeleiding van de ruimtelijke ontwikkeling van alle ruimtevragende facetten van de maatschappij.

Het voorliggend ontwerp van decreet zet bovendien sterk in op de terechte doelstelling van menswaardig, behoorlijk en betaalbaar wonen. De raad steunt het recht op menswaardig, behoorlijk en betaalbaar wonen en een beleid dat het ook daadwerkelijk realiseert. De nieuwe decretale regeling heeft de intentie om hiervoor rechtszekerheid en stabiliteit te creëren.

Het is ook positief dat de Vlaamse Regering het engagement neemt om 43.000 sociale huurwoningen te bouwen in de komende tien 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.

Gedeeltelijk beantwoorde vragen

In het advies van 4 juni 2008 heeft de SERV een aantal vragen gesteld waarop het voorliggende ontwerp van decreet – gedeeltelijk althans – een antwoord biedt.

De raad stelde vast dat wonen en meer bepaald sociaal wonen het enige uitgewerkte ruimtelijk facet was in het decreet en vroeg daarom dat ook voor de andere ruimtevragende facetten van de maatschappij stappen worden gezet. In het voorliggend ontwerp is dat bijgestuurd vermits de doelstellingen ruimer worden geformuleerd, waarbij ook nadruk wordt gelegd op economie, cultuur en sociale cohesie.

Het uitgewerkte systeem is complex en zal een uitgebreide administratie vragen. De raad vroeg zich ook af wat eventuele effecten van onder meer de sociale verplichtingen op de prijsvorming van de gezinswoningen die buiten de sociale projecten worden gebouwd, zouden kunnen zijn. Wat zijn de ruimtelijke effecten van alle getroffen maatregelen? Daarom vroeg de raad dat er twee jaar na de invoering een evaluatie komt. Het voorliggende ontwerp decreet schrijft een evaluatie in 2014 voor.

De raad had vragen bij de hoogte van de normen die een sociale last inhouden. Voor publieke gronden was de norm beperkt tot 25 percent. De raad drong aan op redelijke maximale percentages wat de sociale verplichting betreft voor verkavelingen. Het voorliggend decreet geeft een gedeeltelijk antwoord op die vragen. Enerzijds wordt er een vork gehanteerd van 20 tot 40 percent sociale lasten voor publieke gronden, wat zowel een verhoging als meer maatwerk inhoudt. Anderzijds is er een vork van 10 tot 20 percent voor private gronden. Ook dit laatste maakt maatwerk mogelijk en biedt mogelijkheden voor de invulling van een redelijke sociale last.

De raad stelde vast dat er sterk werd ingegrepen op de bevoegdheden van de gemeenten en vroeg zich af of via minder regelgeving en meer vertrouwen niet hetzelfde kan worden bereikt. Het voorliggende ontwerp van decreet biedt de gemeenten vooral meer mogelijkheden voor maatwerk via het werken met vorken en door het feit dat men verschoningsgronden kan inbrengen.

De raad vroeg zich af waarom, net zoals in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, niet met minimale dichtheden wordt gewerkt. In het ontwerp werd dit aangepast.

De sociale partners vroegen tevens om een creditsysteem te introduceren waardoor projectmakelaars die een groter aandeel sociale woningen realiseren in één project, deze credit kunnen gebruiken in een ander project. Dit systeem werd in het ontwerp van decreet wel uitgewerkt. Ze vroegen ook een overgangsperiode voor de gronden die reeds verworven zijn door private actoren. Met het regeringsamendement komt de regering gedeeltelijk aan die vraag tegemoet.

Resterende vragen

De SERV heeft niettemin nog steeds enkele vragen waarop hij vandaag geen antwoord of een onvolledig antwoord vindt. Vooraf misschien een algemene opmerking die geldt voor alle nieuwe decreten. De raad vindt dat nieuwe decreten die instrumenten introduceren met een belangrijke maatschappelijke impact vooraf op hun effectiviteit moeten worden getoetst.

Een eerste reeks opmerkingen betreffen de ruimtelijke aspecten van het decreet.

De raad vindt dat het decreet te weinig instrumenten ten aanzien van andere ruimtelijke facetten ontwikkelt. Ook in het economische domein is er nood aan een grond- en pandenbeleid. Voor andere facetten, zoals natuurontwikkeling, eveneens.

De integratie met de ruimtelijke ordening is voor de sociale partners niet volmaakt. Het Grond- en pandendecreet is een actieprogramma en richt zich op het uitvoeringsniveau en niet op structuurplanniveau. Daarentegen wordt een parallelle procedure ontwikkeld voor het grond- en pandenbeleid die aanleunt bij de opmaak van het ruimtelijk structuurplan. De raad vraagt zich af in welke mate dit uitvoeringsinstrument op die manier een soepel instrument kan zijn.

Er wordt enkel ingezet op het activeringsbeleid voor gronden en in mindere mate op het pandenbeleid. Het pandenbeleid lijkt de raad nochtans een belangrijk instrument. Het bouwen op nieuw aan te snijden gronden is vandaag nog slechts goed voor ongeveer 15 percent 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 de overheid inzake de sociale huisvesting en het stedelijke verdichtingsbeleid heel wat kunnen bereiken. Het voorliggende ontwerp van decreet kan bijgevolg

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.

In dezelfde orde vraagt de raad zich af waarom de belastingvermindering voor renovatieovereenkomsten enkel van toepassing is wanneer het over de renovatie tot hoofdverblijfplaats gaat. 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 die economisch hergebruik tot doel hebben te ondersteunen. Zo wordt immers de belangrijke doelstelling van verweving in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, mee ondersteund.

De activeringsheffing, die door de gemeenten wordt ingesteld, moet tevens ruimtelijk worden getoetst. Een ongenueanceerde lineaire invoering kan immers de realisatie van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen hypothekeren. Daarom pleit de raad voor een grotere gemeentelijke autonomie inzake toepassingsvoorwaarden.

Ten slotte 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.

Uit de definitie van bescheiden woning kan men opmaken dat die woningen niet zo bescheiden zijn. Onder meer vanuit deze vaststelling is het voor de raad onduidelijk voor welke doelgroep die woningen zullen worden gebouwd en in welke mate die woningen zullen verschillen van de modale woningen, die onder andere onder invloed van de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, nu al op kleinere percelen worden gebouwd.

Tot slot nog een aantal opmerkingen ten aanzien van het instrumentarium.

Er zal een maximale inzet nodig zijn van zowel de publieke als de private actoren. De raad stelt voor om in een vrijheid van onderhandelen te voorzien, eerder dan hiervoor een uniform kader op te leggen. De betrokken actoren kunnen dan op basis van presta-

tiebestekken en binnen het bestaande kwalitatieve en financiële kader, de realisatie van de vooropgestelde sociale woningen autonoom vastleggen.

De raad stelt vast dat de overheid voor zichzelf uitzonderingen instelt wat de inventarisering betreft van de gronden. Alle gronden, ook deze van de sociale woonorganisaties, dienen in de inventaris van potentiële bouwgronden te worden opgenomen.

De sociale partners stellen voor om de sociale verplichtingen te koppelen aan een termijn waarbinnen de kredieten voor subsidies inzake infrastructuur dienen te worden verstrekt. Bij herhaalde overschrijding van die termijn zou dan de sociale verplichting voor het concrete project of verkaveling vervallen.

De SERV steunt de Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO) voor de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen door de privésector. 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.

De raad constateert tot slot dat de regeling van overdracht van het sociale deel van de verkaveling bepaalde pps-constructies (publiek-private samenwerking) uitsluit waarbij geen overdracht plaatsvindt of er sprake is van een uitgestelde eigendomsoverdracht.

7. Vereniging van Vlaamse Provincies

7.1. Inleidende uiteenzetting

De heer Julien Dekeyser, Vereniging van de Vlaamse Provincies (VVP), gedeputeerde provincie Vlaams-Brabant: Het gaat om een zeer ingrijpende decreetwijziging, in het bijzonder voor wat ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid betreft. Ze impliceert ook een grote vereenvoudiging ten aanzien van de burger inzake rechtszekerheid, snelheid van de procedure enzovoort. De wijziging is algemeen dus goed onthaald. De bedenkingen die wij ons maken, hebben te maken met de subsidiariteit en de rol van de provincies in het concept.

Diverse opmerkingen

Zo stellen we ons vragen bij de onduidelijke meerwaarde en werking voor de Raad voor vergunnings-

betwistingen. Deze doet uitspraken binnen een termijn van orde van 60 dagen na een hoorzitting. In de praktijk kan dat een onbeperkte termijn zijn, waarna de deputatie opnieuw een beslissing moet nemen. Is dat voor de rechtszoekenden een meerwaarde tegenover de bestaande procedure voor de Raad van State? Een extra beroepstrap zal volgens ons de termijnen veeleer doen toenemen dan afnemen, waarbij het zwaartepunt bij de Raad voor vergunningsbetwistingen zal liggen. Alle termijnen van mogelijk procedures opgeteld, komen we bij een termijn van 180 dagen.

De Raad voor vergunningsbetwistingen zou zich ook over de opportuniteit kunnen uitspreken en dat is niet de bedoeling, want dat overstijgt zelfs de bevoegdheden van de Raad van State. De facto zou de Raad voor vergunningsbetwistingen als derde beroepstrap gaan fungeren. Dat kan voor ons niet.

De plan-MER blijkt niet te werken, noch procedureel, noch inhoudelijk. Vanuit de invalshoek milieu dreigt een veto te ontstaan in de totstandkoming van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Dat is niet conform de gelijktijdige afweging van de verschillende ruimtelijke behoeften zoals omschreven in artikel 4 van het decreet op de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999. De provincies zijn voorstander van het opnemen van milieuoverwegingen, zolang dat niet contraproductief werkt. Het integratiespoor moet beter worden uitgewerkt.

Voor de weekendverblijven (in artikel 43 voorgesteld artikel 145/1 van het ontwerp van decreet) zouden de planologische oplossingen niet op de gemeentelijke woonquota worden aangerekend, ook niet in het kader van de structuurplanning. Wij hopen dat dit nog wordt verduidelijkt in een uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering.

Ik zal verder vier accenten leggen in mijn uiteenzetting: de afhandelingstermijn voor bouwberoepen, de flexibiliteit van de bouwberoepsprocedure, de datum van inwerkingtreding van het decreet en de sociale koopwoningen en kavels.

Afhandelingstermijn van de bouwberoepen

Het ontwerp van decreet Ruimtelijke Ordening legt voor de lokale overheden een dwingende vervalttermijn op inzake het afleveren van de bouwvergunningen, met name 75 dagen zonder openbaar onderzoek, 105 dagen in de andere gevallen en 150 dagen voor de verkavelingsvergunningen. De betekening van col-

legebeslissingen wordt gekoppeld aan een ordetermijn van tien dagen, net als de melding dat binnen de aangegeven procedure bijkomende termijnen van orde mogelijk zijn. Enerzijds worden er ten behoeve van de dienstverlening aan de burger dwingende beslissingstermijnen opgelegd, anderzijds worden de administratieve handelingen en communicatie quasi vrijgelaten. Ook de termijnen in dat verband moeten dwingend zijn. Dat er bijkomende termijnen van orde mogelijk zijn binnen de procedure van 75 dagen heeft weinig meerwaarde. Het verdient de voorkeur die meteen ook dwingend te maken.

Het provinciale niveau moet beslissen en betekenen binnen respectievelijk 75 en 150 dagen voor bouw- en verkavelingsvergunningen. Het lijkt ons vreemd dat in eerste aanleg de gemeentelijke timing van betekenen volledig vrij wordt gelaten, terwijl dat voor het provinciale niveau zo strak wordt vastgelegd. Op gemeentelijk niveau wordt bovendien rekening gehouden met de tijdspanne die nodig is voor de organisatie van een openbaar onderzoek, maar de tijd om in de beroepstrap een hoorzitting te houden of een bijkomende vraag om advies bij een instantie te stellen, wordt niet ingecalculeerd. Omgekeerd is de termijn van 150 dagen op zijn minst gezegd overdreven, gelet op de onmogelijkheid om de gemeenteraad nog te laten samenroepen voor een beslissing inzake de wegenis. De verschillende afhandelingstermijnen zouden volgens ons beter worden gelijkgeschakeld. Zo zijn wij er voorstander van de beslissingstermijn van 105 dagen gemeentelijke procedure plus openbaar onderzoek, door te trekken naar de provincie. Anders vrezen wij voor tijdsnood.

Flexibiliteit bouwberoepsprocedure

Bij de flexibiliteit van de bouwberoepsprocedure moeten we verwijzen naar het in artikel 34 voorgestelde artikel 117, §1, dat stipuleert dat in de beroepsprocedure bij de deputatie op geen enkele manier nog planaanpassingen kunnen worden doorgevoerd. Beperkte aanpassingen in de procedure van eerste aanleg zijn enkele mogelijk als ze betrekking hebben op bijkomstige zaken en als ze niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

De memorie van toelichting geeft voorbeelden in dat verband, maar geeft niet aan waarom een onderscheid tussen de procedure in eerste aanleg en de beroepstrap bij de deputatie wordt gemaakt. Toch moet die laatste in de beroepsprocedure een oppor-

tunititsbeoordeling vormen en een legaliteitstoets doen. Het is dus aangewezen dat dezelfde flexibiliteit kan gelden als voor de procedure in eerste aanleg. Bij gebrek aan mogelijkheden tot beperkte planaanpassingen in een beroepsprocedure moet de procedure immers volledig opnieuw vanaf eerste aanleg, op gemeentelijk niveau, worden doorlopen.

De heer Patrick Lachaert, voorzitter: De Raad van State is zeer streng in die beoordeling. Zodra er een wijziging is, hoe miniem ook, wordt de beslissing vernietigd.

De heer Julien Dekeyser: Ik meende dat de kleine aanpassingen die de gemeente doet wel mogelijk zijn.

De heer Patrick Lachaert: Veel hangt af van het feit of er een openbaar onderzoek moet gebeuren. Als dat zo is, moet het op de juiste manier aan de bevolking worden voorgesteld, zoals het vergund zal worden. De gemeente kan dan nog iets aanpassen, maar dan moet het opnieuw in openbaar onderzoek komen. Zo niet, brengt dat de tegensprekelijkheid van het debat in het gedrang.

Inwerkingtreding van de decreten

De heer Julien Dekeyser: Een andere opmerking betreft de inwerkingtreding van het decreet op 1 maart 2009. Er worden grote inspanningen van de lokale en regionale overheden gevraagd. Wij menen dat een minimale termijn van drie maanden tussen de publicatie in het Belgisch Staatsblad en de inwerkingtreding van het decreet aangewezen is. De versnelde afhandeling in de vergunningenprocedure vereist serieuze aanpassingen in de interne dossierstroom.

Sociale koopwoningen en kavels

In het ontwerp van decreet Grond- en pandenbeleid behandelt en introduceert boek 4, titel 1, de verschillende instrumenten voor de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod. Het bindend sociaal objectief is daarin belangrijk en dat betreft de realisatie van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels.

Het objectief sociale huurwoningen wordt volkomen door de Vlaamse Regering bepaald. Voor de sociale koopwoningen en de sociale kavels krijgt elke provincie een globaal te realiseren cijfer. De deputatie moet daarvoor een verdeelschema opstellen voor de spreiding ervan over de gemeenten. Wij zien geen

meerwaarde in een verdeelschema dat op provinciaal niveau is vastgesteld, gezien de beperkte rol van dat niveau in het grond- en pandenbeleid. De provincies zijn ook geen vragende partij om die rol op te nemen, gelet op hun beperkte controlemogelijkheden.

7.2. Vragen en opmerkingen van de leden

De heer Patrick Lachaert: Over de inwerkingtreding zijn al diverse opmerkingen gemaakt, ook door de VVSG. We zullen dit bekijken.

Mevrouw Joke Schauvliege: We horen vaak beweren dat de in het ontwerp van decreet opgenomen regelingen inzake de weekendverblijven, de provinciale initiatieven zouden doorkruisen. De provincie Antwerpen heeft als voortrekker ter zake al bepaalde stappen gezet. Klopt de bewering?

De heer Julien Dekeyser: Ook de provincie Vlaams-Brabant heeft al een groot pilootproject Sociaal Wonen dat op ministerieel niveau is goedgekeurd. Er is een cluster van campings in de regio op woon- en recreatiemogelijkheden onderzocht en op welke er zouden moeten verdwijnen in kwetsbare gebieden. De lijvige bundel dat daarover werd opgemaakt, geeft aan hoe het sociale onderzoek voor de vijf of zes vestigingen is gebeurd. Het opmaken nam drie jaar in beslag en we zijn de enige provincie in Vlaanderen met een goedkeuring van de minister. Er zijn nog een viertal clusters in onze provincie en tegen 2010 willen we bekijken hoe we de verdere organisatie aanpakken. Dat jaar gaat in elk geval de voortzetting van start.

Het pilootproject kon ook op een positief onthaal van de uitbaters van de campings en de OCMW's van de respectieve gemeenten rekenen, omdat we een stuk rechtszekerheid bieden, maar bovendien een stuk controle inbouwen. Het wordt duidelijk welke zones hoe groot zullen zijn en welke op middellange of korte termijn moeten verdwijnen. Ik heb als burgemeester ooit een camping gesloten en daarbij heb ik de mensen allemaal opnieuw gehuisvest in sociale woningen in de locatie van herkomst. Dat project is volkomen mislukt. Zij voelden zich thuis in de cluster van een camping en niet in een woning. Dat was niet de bedoeling en we zijn daarvan ook teruggekomen. Binnen de kortste tijd vonden we 75 percent van die mensen terug op andere campings. Het initiatief van sociaal-recreatief wonen, dat intussen de benaming

Sociaal Buiten Wonen meekreeg, biedt in dit verband een valabele oplossing.

Mevrouw Hilda Stoop, dienst Ruimtelijke Ordening Vlaams-Brabant: De provincies zijn vooral doorkruist in hun meerjarenplanning. De provincie had alles netjes verdeeld in onderdelen die jaar na jaar konden worden uitbesteed of onderzocht. Het vooronderzoek voor de hele provincie moet nu op korte termijn, tegen 2012, afgerond zijn. Dat was schrikken, maar het heeft nu prioriteit op de meerjarenplanning gekregen. Inhoudelijk staan we volledig achter het concept.

De heer Patrick De Klerck: Voor wat de weekendverblijven en de sociale objectieven betreft, denk ik niet dat het in de taakstelling van de provincies wordt opgenomen als er voor een planologische oplossing wordt geopteerd en men volledig of gedeeltelijk op recreatief wonen overstapt.

De heer Julien Dekeyser: Dat is correct.

De heer Patrick De Klerck: Inzake de mogelijkheid tot planaanpassing in de beroepsprocedure: mij lijkt het toch mogelijk dat de provincie voorwaarden aan het goedkeuren van een plan oplegt. De aanvrager kan dan verder als hij de voorwaarden kent.

De heer Julien Dekeyser: Dat doen we ook nu al. We weigeren bijvoorbeeld een aanvraag en stellen de voorwaarden voor aanvaarding bij een eventuele nieuwe aanvraag. Dat moet enige rechtszekerheid bieden voor wie een beroep indient. In die zin voeren we het arrest van de Raad van State al uit.

8. Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en Vlabinvest

8.1. Inleidende uiteenzetting

De heer Hubert Lyben, gedelegeerd bestuurder VMSW en leidend ambtenaar Vlabinvest: In tegenstelling tot een aantal andere gehoorde instellingen, is de VMSW een Vlaams publiekrechtelijk verzelfstandigd agentschap. Het is een dienst, georganiseerd door de Vlaamse overheid die sociale woonprojecten moet faciliteren, ondersteunen en financieren, en dit van alle sociale woonactoren. Ik richt de aandacht daarom vooral op boek 4 van het ontwerp van decreet Grond- en pandenbeleid, uiteraard gekaderd in de algemene context van het ontwerp.

De VMSW is ook niet de spreekbuis van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Dat is de rol van Vlaamse Erkende Maatschappijen (VLEM) en Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH), de koepelorganisaties van de sociale huisvestingsmaatschappijen van respectievelijk de koop- en huursector.

8.1.1. Algemene beoordeling

Op zijn tijd en echt noodzakelijk

In eerste instantie wil ik uitgaan van een algemene beoordeling. Het ontwerp van decreet komt op zijn tijd. Sociaal wonen en betaalbaar wonen zijn belangrijke aandachtspunten van de Vlaamse overheid, zeker in de lopende regeerperiode, en ook van de lokale overheden. Toch ontbrak in het ruimtelijkeordeningsbeleid en -instrumentarium nog de mogelijkheid om functionele terreinafbakeningen te doen die sociaal wonen mogelijk maken. Dat instrumentarium richtte zich vooralsnog alleen op gebouwkenmerken zoals grootte, schakeling, inplanting en densiteit, maar niet op een doelgroep voor wie de woonbestemming wordt bedoeld. Dat heeft tot frustraties en onzekerheden geleid bij de lokale besturen die wel degelijk een gericht beleid ter zake wensen.

De wil was bij verscheidene lokale besturen wel aanwezig, maar heel wat daarvan beschikken maar over een heel beperkt sociaal woonaanbod. De globale spreiding van het aantal sociale huurwoningen beheerd door huisvestingsmaatschappijen en sociale-verhuurkantoren, ten overstaan van het aantal huishoudens, wordt op de kaart getoond.⁷ Die nulmeting is in het ontwerp van decreet opgenomen. Als we daaruit het aantal gemeenten met minder dan 3 procent sociale huurwoningen lichten, zien we dat het er een heleboel zijn in Vlaanderen, afgewogen tegen de ellenlange wachtlijsten. De drie reeksen die ik meegeef mogen niet als trendlijn worden uitgezet, maar onderling kan die afweging wel worden gemaakt. Zo zien we in de tabel dat tussen 2003 en 2004, maar ook tussen 2005 en 2006 het aantal woonbehoeftigen toeneemt. Dat zijn zij die minder dan tien jaar wachten en geen mutatie vragen. De uitgezuiverde situatie na actualisatie van de wachtlijsten en op tweejaarlijkse basis wordt eveneens weergegeven. Iedereen

die op dat ogenblik een eigen woning heeft verworven, ergens anders huurt, geen kandidaat meer is of boven die inkomensvoorwaarde uitsteeg, is eruit gedistilleerd. Toch blijft er een constante stijging van het aantal socialewoningzoekenden merkbaar.

Verantwoordelijkheden en verplichte regierol voor de gemeenten

Het ontwerp van decreet stelt alle gemeenten verantwoordelijk door de ambitieuze doelstelling van 43.000 bijkomende sociale huurwoningen, 21.000 sociale koopwoningen en 1000 sociale kavels tussen 2009 en 2020. Er wordt echter ook al cijfermatig gedefinieerd waar ze grotendeels moeten worden gerealiseerd, al is er nog 'finetuning' mogelijk, conform de voorwaarden in het decreet. Voor de koopwoningen en de kavels zou de toewijzing via de provincies verlopen, tenzij dat ook nog zou verschuiven, in het licht van het betoog daarnet.

De regierol was eigenlijk al in de Vlaamse Wooncode aan de gemeenten toegekend in het kader van het lokaal (sociaal) woonbeleid, in het bijzonder het sociaal woonoverleg ter zake met het oog op het sociaal woonaanbod dat zou gecreëerd worden door sociale woonactoren. Dat wordt ondersteund door de Vlaamse overheid via de intergemeentelijke samenwerkingverbanden. De verantwoordelijkheid van de gemeenten in die regierol wordt door het ontwerp van decreet behoorlijk versterkt, ook ten opzichte van privéontwikkelaars. Dat is fundamenteel.

Uitdaging voor de klassieke woonactoren

Het ontwerp van decreet daagt vervolgens ook de klassieke woonactoren uit. De inhaaloperatie is ambitieus en cijfermatig vastgelegd, maar concreet betekent dat meer dan een verdubbeling van de gemiddelde productie in de huursector (1700 tot 2000 sociale huurwoningen op jaarbasis). Voor maatschappijen die actief zijn in landelijke gemeenten met een zeer laag aanbod, impliceert dat een verzesvoudiging van hun gemiddelde jaarproductie. Bij de koopsector gaat het om een verdrievoudiging van de activiteit.

In het ontwerp van decreet zijn gelukkig ook een aantal begeleidende maatregelen voorzien. Daarbij denk ik aan de inventarisatie en de verplichte toepassingspercentages van gronden in overheids- of semioverheidsbezit. Daarnaast biedt de wijziging nog mogelijkheden tot het versneld aansnijden van kernversterkende woonuitbreidingsgebieden.

⁷ De door de heer Lyben getoonde kaarten worden als bijlage bij het verslag opgenomen (zie p. 105).

Kansen voor private ontwikkelaars

Wat tot nu toe beperkt was tot publieke of semipublieke initiatiefnemers, sociale huisvestingsmaatschappijen, gemeenten of OCMW's, wordt opengesteld voor privé-initiatiefnemers via de sociale lasten. Zelf zou ik dat veeleer als een sociale opportuniteit omschrijven. Ze kunnen zelf sociale woningen realiseren en verkopen, waarbij een cascadesysteem geldt voor gegarandeerde overname. Ze kunnen ook verhuren via een sociaalverhuurkantoor (SVK). De last kan naar een andere locatie in de gemeente worden verlegd. Men kan ook de grond verkopen aan een sociale woonorganisatie of ten slotte zelfs de last afkopen, zij het beperkt. De middelen worden dan door de gemeente in het gemeentelijk sociaal woonbeleid ingezet.

Er gelden bovendien een aantal waarborgen voor de privéontwikkelaars. Zo worden gegarandeerde prijzen gehanteerd op basis van de financieringsplafonds die zijn opgenomen in het Nieuwe Financieringssysteem 2 (NFS2) voor de huurprijzen of van het overdrachtenbesluit voor koopwoningen. Die normen gelden ook voor sociale woonprojecten. Er is een gegarandeerde overname voor huurwoningen via het vermelde cascadesysteem van sociale huisvestingsmaatschappijen, andere sociale actoren en ten slotte de VMSW. Wij krijgen eigenlijk finaal de verplichting om de woningen over te nemen. Voor koopwoningen en kavels is er een verkoopprocedure die via de sociale huisvestingsmaatschappijen loopt. De privéontwikkelaars worden op projectniveau gelijkgesteld met sociale huisvestingsmaatschappijen voor wat betreft btw-regime en registratierechten.

Alles verloopt ook binnen een algemeen geldend kwaliteits- en prijsbeheersingssysteem, volgens de bouw-ABC (Algemene handleiding, Bouwtechnische voorschriften en Concept- en ontwerpdocumenten) die door de VMSW is ontwikkeld en door de Vlaamse overheid via een besluit wordt verankerd. Zo werd recent de C2001 nog geactualiseerd tot een nieuwe C2008 (C2008 Concepten voor sociale woningbouw – Leidraad voor bouwheer en ontwerpers). De prijs-kwaliteitverhouding van wat door privéontwikkelaars wordt gerealiseerd in het kader van de sociale last is onderhevig aan een drietrapsattestering door de VMSW: ontwerp, bouwuitvoering en verkoopsmodaliteiten en -prijs.

Nieuwe mogelijkheden voor SHM's

Het ontwerp van decreet opent ook nieuwe mogelijkheden voor de sociale huisvestingsmaatschap-

pijen zelf. Zo kunnen ze deelnemen aan de realisatie van het zogenaamde bescheiden woonaanbod, wat beperkt wordt tot 20 percent van hun jaarlijks investeringsvolume en gebeurt aan dezelfde voorwaarden als die voor privé-initiatiefnemers gelden inzake onder meer registratierechten en btw. Er komen ook soepelere regels inzake grondoverdracht in het kader van de wijziging van de Vlaamse Wooncode, wat maakt dat de SHM's gemakkelijker kunnen intreden in samenwerkingsverbanden tussen privé- en publieke actoren. Tegelijk blijven ze uitgesloten van diverse heffingen in het licht van het activeringsbeleid van hun eigen gronden.

Ik kan de algemene beoordeling besluiten met de vaststellingen dat het ontwerp van decreet volop kansen en mogelijkheden biedt om gezamenlijk van het sociaal wonen in Vlaanderen werk te maken. Vervolgens neem ik een zestal operationele aandachtspunten onder de loep.

*8.1.2. Operationele aandachtspunten**Financiering*

Het eerste punt is geld. Voor vier aspecten van de financiering wil ik aandacht vragen. Ondanks de decretale verankering van verhoogde investeringsvolumes in de Vlaamse Wooncode, kan de inhaaloperatie niet alleen gespijsd worden door op één component geld in te zetten. Er moet aandacht zijn voor de middelen ter financiering van de aankoop van huurwoningen en het verstrekken van het hypothecair krediet in het kader van het reguliere aandeel en de inhaaloperatie; voor de middelen voor infrastructuur; de middelen voor grondaankoop als privé-initiatiefnemers ervoor zouden kiezen niet zelf tot een realisatie in natura over te gaan maar de gronden willen overdragen; voor de middelen die ter compensatie van de huurtekorten door de Vlaamse overheid aan verlieslatende sociale huisvestingsmaatschappijen worden verstrekt. Deze worden niet slecht beheerd, maar zien zich geconfronteerd met een van de norm afwijkende inkomenssituatie van de huurders. Ook daarvoor kunnen dus middelen nodig zijn.

Verankerde normering

De verankering van de normering van de prijs-kwaliteitverhouding gebeurt nu op basis van de VMSW-ABC2001. Bouwtechnische normen moeten in het kader van nieuwe regelgeving en van technologische bouwprocesevolutie periodiek worden aangepast. Er

zijn ook eisen vanuit de samenleving en de beleidsverantwoordelijken. De VMSW heeft in die zin recent de conceptonderrichting C2008 gepresenteerd waarin vooral technische aanpassingen zijn gebeurd, maar ook aanpassingen in verband met toegankelijkheid, aanpasbaar en aangepast wonen, energieprestatie enzovoort. Dat moet de nieuwe verankerde basis voor alle betrokkenen worden. Een periodieke bijstelling van de normen is onontbeerlijk. De VMSW is bereid daartoe een insteek aan het beleid te geven.

Infrastructuur

Voorts is er in het ontwerp van decreet een heldere regeling ingeschreven inzake infrastructuur voor sociale koopwoningen gerealiseerd in het kader van de sociale last en sociale kavels. Er is een aanmelding, en een opschorting van uitvoeringstermijn voor de woningen. Er wordt een infrastructuurontwerp gemaakt en de aanleg gebeurt door of via de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur van de VMSW.

Wat is er echter vooropgesteld voor via privé-initiatief gebouwde sociale huurwoningen? De aankopen gebeuren volgens de reeds toegelichte cascaderегeling en op basis van de NFS2-financieringsplafonds voor uitgeruste grond. Inzake betaling aan de privé-initiatiefnemer is er geen probleem. Aan welke eisen en normen moet de infrastructuur echter voldoen? Zoals de teksten ervoor staan, is dat beperkt omschreven. Alleen inzake het wegenbestek is er duidelijkheid. Andere elementen van infrastructuur, gemeenschapsgerichte inrichting van de ruimte in sociale huurprojecten worden niet aangeraakt. Moet dat geregeld worden via een besluit, via de gemeentelijke bouwvergunning of via een samenspel van beide?

Een tweede probleem rijst bij de financiering van de huisvestingsinfrastructuur wanneer de socialehuisvestingsmaatschappijen die aankopen van de privé-ontwikkelaars. Dat wordt gefinancierd via NFS2, ook voor de infrastructuur die privé is aangelegd, maar ze moeten die middelen wel terugbetalen. Het gaat om een renteloze lening. Als ze de infrastructuur zelf aanleggen, dan kunnen ze daarentegen vragen om een directe financiering via de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur. Dan is er geen financieringskost en evenmin een afbetalingslast. In het kader van de aangekondigde herziening van de regelgeving voor gesubsidieerde infrastructuur, zoals in de memorie van toelichting opgenomen, moet deze bedenking zeker worden meegenomen.

Faciliterende rol voor de gemeenten

Van de gemeenten wordt verwacht dat ze mee zorgen dat de inhaaloperatie mogelijk wordt. Dan dienen zich twee aandachtspunten aan. Ten eerste moeten de plaatselijke bouwvoorschriften op de decreetdoelstellingen inzake betaalbaar en sociaal wonen worden afgestemd. Bepaalde stedenbouwkundige voorschriften oefenen immers een sterke invloed uit op de prijsvorming, zoals verplichte bouwdiepte, volume-eisen, dakkapelstructuren, bel-etagewoonsten enzovoort. Dat is allemaal kostprijsverhogend.

Ook de globale gemeentelijke benadering is belangrijk. De mogelijkheid om de sociale last te verleggen binnen de gemeente en zo een iets groter project te realiseren, kan bijdragen tot een betere betaalbaarheid – en ontwikkelbaarheid voor de privéontwikkelaars – van een socialewoningenproject.

Rol voor VMSW

Een flexibel inspelende VMSW is net zo goed onontbeerlijk. De onzekerheid ten aanzien van de inhaaloperatie is groot. Hoe zit het met de opstart-snelheid? Welk aandeel zullen de privé-initiatiefnemers innemen? Dat leidt tot weer andere vragen. Welke behoefte is er aan attesteerders bij de VMSW? Welke ondersteuningsbehoefte zal er zijn voor sociale woonactoren? Welke interne verschuivingen worden noodzakelijk binnen de VMSW? Wat zal de weerslag zijn op de medewerkers daar, statutair, contractueel en eventueel uit te besteden? In hoeverre kunnen we rekenen op de bereidheid en flexibele waarborgen vanwege de overheid om soepel in te spelen op de behoeften? De VMSW kan onmogelijk nog personeel aantrekken op het ogenblik dat de aanmeldingen van de privé-initiatieven binnenkomen en binnen veertien dagen moeten zijn geattesteerd.

Tegelijk rijst de vraag naar welk financieringsmodel moet gelden voor deze bijkomende opdrachten van de VMSW. Dat is actueel in het kader van de besprekingen over de beheersvergoeding.

Overlegforum

Als de nieuwe decretale regelgeving wordt goedgekeurd door het Vlaams Parlement, en dus privé-initiatieven hun intrede doen in het socialewoningenlandschap, dan zullen zich ongetwijfeld problemen aandienen. De VMSW wil zijn rol in dat

verband opnemen en overleg plegen met de nieuwe partners. Wij willen het doorgeefluik zijn naar het beleid voor de bevindingen in de praktijk. We hebben ons voorgenomen om naar analogie met het gestructureerd overleg met VLEM en VVH en met het overleg met de Vlaamse Confederatie Bouw en de Bouwunie, ook met de nieuwe partners een gelijkaardig overleg op te zetten.

8.1.3. Aandachtspunten Vlabinvest

Ten slotte verleg ik de focus nog even naar enkele bijzondere aandachtspunten vanuit Vlabinvest. Daarvoor spits ik me toe op zowel boek 4 als boek 5, Wonen in Eigen Streek.

Maatregelen voor betaalbaar wonen

Wat boek 4 betreft, wordt Vlabinvest erkend als een specifieke woonactor. Dat gebeurt via een uitzondering – want Vlabinvest wordt niet als bestaand sociaal woonaanbod bijgeteld – en via gelijkschakeling. Vlabinvest wordt immers vrijgesteld van de activeeringsheffing, van de inventarisatie als (semi-)publieke grond, van de regeling inzake aanbod bescheiden woningen en de sociale last.

Vlabinvest wordt echter wel uitgesloten van de nieuwe regeling inzake versnelde maar voorwaardelijke aansnijdbaarheid van woonuitbreidingsgebieden. Dat lijkt me niet meteen problematisch, omdat Vlabinvest doorgaans samenwerkt met sociale woonactoren en gemengde projecten opzet waarbij het zelf als financier optreedt. De betrokken sociale huisvestingsmaatschappijen zijn daar wel begunstigde van en zijn eigenlijk initiatiefnemer en bouwheer.

Het ontwerp van decreet sluit Vlabinvest ook uit van de mogelijke directe overdracht van de sociale last. Ook dat zou niet echt problematisch mogen zijn, omdat Vlabinvest doorgaans niet zelf bouwt, maar sociale woonorganisaties financiert aan wie wel een overdracht van de sociale last mogelijk is. Vlabinvestwoningen die door een sociale huisvestingsmaatschappij worden verhuurd, worden door de Vlaamse Wooncode wel als sociale huurwoningen beschouwd. Het lijkt ons evenwel zinvol een specifieke vermelding in het decreet op te nemen die stelt dat hierdoor aan de socialelastenclausule is voldaan.

Wonen in eigen streek

Boek 5, Wonen in Eigen Streek, behandelt een regeling die territoriaal beperkt is, in vergelijking met de Vlabinvest-regeling. Ze slaat alleen op woonuitbreidingsgebieden in sommige gemeenten. Die gemeenten vormen bovendien een dynamisch gegeven. Op basis van periodiek te controleren cijfers inzake migratie wordt een dynamische afbakening vooropgesteld.

De voorgestelde voorwaarden komen bij ons over als onderling sterk onevenwichtig. De voorwaarde inzake woonduur is zes jaar wonen in de desbetreffende gemeente. Bij het concept werken lees ik een formule in de zin van een activiteit ontwikkelen, zonder daaraan een tijdspanne te koppelen. Het zou zelfs volstaan om zich daar als zelfstandige te vestigen om aan de voorwaarde te voldoen. Ten aanzien van de derde voorwaarde, de zwaarwichtige maatschappelijke, familiale, sociale of economische band, wordt dan weer een evaluatiegroep of -commissie ingesteld. Die aspecten worden vermeld in het decreet in een hetzij-hetzijverhouding, terwijl er disproportioneel gewicht aan wordt toegekend. Zou het dan niet beter zijn de eerste twee als onderling verwisselbaar te beschouwen, maar de derde als absoluut? Dat zou in elk geval het wonen in eigen streek benadrukken.

Om te besluiten, geef ik nog mee dat binnen het adviescomité dat bij Vlabinvest werkt, niet alleen ambtenaren van de VMSW maar ook van andere administraties van het beleidsdomein RWO een plaats hebben. Sommigen zijn op dit moment elders in Vlaanderen werkzaam. Misschien kunnen de provincies daaruit enige ervaring putten als ze hun comités samenstellen.

8.2. Vragen en opmerkingen van de leden

Mevrouw Joke Schauvliege: Er is al eerder opgemerkt, onder meer door de Vlaamse Confederatie Bouw, dat er een ongelijke behandeling zou zijn van socialehuisvestingsmaatschappijen en privéontwikkelaars, onder meer wat betreft het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden. Hoe staat u tegenover die opmerkingen?

Woningen, eens ze gebouwd zijn, moeten van de VMSW een certificering ontvangen. Bent u dan geen rechter en partij, zeker met het oog op een uiteindelijke overname door u?

De heer Hubert Lyben: Met betrekking tot uw eerste vraag, kan ik alleen maar een aantal elementen aanrekenen. Het is aan het parlement om er finaal over te oordelen.

Zelf heb ik al vermeld dat er uiteindelijk een gelijke behandeling is van privé-initiatiefnemers en SHM's voor wat betreft hun sociale last. Daarbij heb ik expliciet vermeld dat dit zo is op projectniveau, dus met betrekking tot de eisen die aan de woningen worden gesteld, de maximumprijzen enzovoort. De privéwoonactoren zijn niet gebonden aan een aantal verplichtingen die voor de sociale huisvestingsmaatschappijen wel gelden. Zo hoeven ze niet te werken onder toezicht van het agentschap Inspectie, zij het dat projectmatig wel die inspectie wordt toegepast, maar dus niet ten aanzien van de vennootschap. Ook bepalingen in het kader van beperking van winstuitkering en het uitsluitend beschikbaar stellen van de winst in het kader van sociale huisvesting gelden niet voor privéontwikkelaars. Er is dus een punctuele, tijdelijke en projectmatige gelijkstelling met de sociale huisvestingsmaatschappijen, en geen veralgemeende. Dat zou immers inhouden dat ze op andere niveaus wordt doorgetrokken. Het onderscheid wordt duidelijk gemaakt tussen enerzijds de beperking naar project en anderzijds het vennootschapsrechtelijke aspect. Daarin schuilt precies het evenwicht, mijns inziens. De vennootschapsrechtelijke fiscaliteit kan ook niet tegen die van een SHM worden afgewogen. De VMSW heeft dezelfde opdracht ten aanzien van de SHM en weet niet, als privépartijen met een project aankomen, of de SHM of andere sociale woonorganisaties de overname zullen weigeren. Maar waarom zouden ze dat weigeren als die woningen aan dezelfde normen en eisen voldoen? Het lijkt me ver gezocht dat de VMSW zijn decretale opdracht anders zou interpreteren en toepassen voor private ontwikkelaars dan voor de SHM's, met name door buitensporige eisen en voorwaarden te stellen. We zijn er nog niet uit hoe de attestering concreet moet gebeuren, maar ook uitbesteding is een optie, bijvoorbeeld voor de opvolging van de werken. Dat lijkt me een bewijs van onze goede wil om dit correct, flexibel en goed te laten verlopen. Het is trouwens onmogelijk om overal in Vlaanderen eigen personeelsleden de werken te laten opvolgen ten behoeve van de attestering.

De heer Patrick Lachaert: Me dunkt dat er qua omkadering van personeel en infrastructureel nog wel wat moet gebeuren vooraleer dit op punt staat.

De heer Hubert Lyben: Dat klopt. Daarom is het opzetten van het attesteren van privé-initiatieven in

het kader van het grond- en pandenbeleid als strategisch project binnen de VMSW gedefinieerd. Het behelst echter nog altijd een opdracht die ons eventueel zou worden toebedeeld. Het is dan ook niet opgenomen in onze beheersovereenkomst. We werken zo ook mee aan een nieuwe regeling voor infrastructuursubsidiëring. Een derde strategisch project behelst dan weer het meedenken en -schrijven aan een soort van ABC inzake infrastructuur om uit te kunnen gaan van kwaliteitseisen die gelden ongeacht de initiatiefnemer.

De heer Patrick De Klerck: Ik neem nota van het feit dat u vermeldt dat men er aan het huidige realisatieritme van sociale huurwoningen niet komt om de vooropgestelde volumes inzake sociale huur- en koopwoningen te halen. De inhaaloperatie veronderstelt dus een verzesvoudiging voor sommige landelijke huurmaatschappijen en respectievelijk verdrievoudiging van de sociale koopwoningen. Het zal dus hoe dan ook een gedeelde opdracht worden voor de vastgoedsector en u.

In het kader van de gelijkschakeling tussen de sectoren lichtte u toe dat die er op projectniveau wel is. De BVS werpt echter op dat er een oneerlijke behandeling is. De BIV-regeling moet in rekening worden gebracht en ook de deontologische code, de bemiddelingsopdrachten en -vergoeding van SHM's. Wat als er geen verkoop is op een zekere termijn? Mag de vastgoedsector dan ook bemiddelen bij het sociaal woonaanbod?

Met betrekking tot de gegarandeerde verkoopprijs op basis van NFS2, wil ik weten of dat voor alle sociale woonprojecten geldt, of het regiogebonden is of voor heel Vlaanderen geldt.

De globale gemeentelijke benadering is een mooi vooruitzicht, zeker met het oog op de regierol die de gemeenten krijgen toebedeeld, maar vele zijn er niet in thuis of hebben er niet de nodige of bekwame mankracht voor in huis.

U stelt dat er ook een zekere schaaieconomie moet zijn om bepaalde projecten van de grond te krijgen. Leidt dit niet veeleer tot gettovorming dan wel tot verweving?

De heer Hubert Lyben: Inzake het bemiddelen ten aanzien van privé-initiatiefnemers, gaat het enkel over sociale koopwoningen en sociale kavels. Ik veronderstel dat het feit dat dit als dusdanig is opgenomen in het ontwerp van decreet, voortvloeit uit het feit dat de Vlaamse Regering erop staat dat de toewijzing van

sociale koopwoningen overeenkomstig het overdrachtenbesluit gebeurt. Derhalve moeten de kandidaat-kopers in de correcte volgorde aan de beurt komen en conform de geldende voorwaarden die binnen de SHM's worden gehanteerd. Daartoe behoort onder meer ook een consultatie van de kruispuntbank ter controle van bepaalde sociale gegevens. Het is volgens mij ook gekoppeld aan het feit dat een sociale huisvestingsmaatschappij een sociaal krediet kan aanbieden, waarvoor zij als bemiddelaar optreedt bij de VMSW die de feitelijke kredietverstrekker is. Zo blijft voor de kandidaat-kopers van een sociale koopwoning het uniek loket een realiteit en de privé-initiatiefnemer wordt er niet mee belast.

Het risico dat iets niet zou worden verkocht, lijkt me zo goed als onbestaande, gezien de lange lijsten met kandidaten. Het zal echter ook deels de verantwoordelijkheid zijn van een privéontwikkelaar om met de gemeenten te praten over de wijze van invulling van de sociale last: via koop- of via huurwoningen.

NFS2 is een norm die een financieringsplafond introduceert voor SHM's. Dat is een goede zaak in het licht van kostenbeheersing. Vroeger waren er normen die bij de projectbeoordeling werden gebruikt, maar als de werken duurder uitvielen, werd sowieso het totaal van de werken gefinancierd.

De NFS2-norm is weinig gedifferentieerd ten aanzien van de SHM's. Hij is gegroeid uit een sterke vereenvoudiging van de kostprijssimulatietabel uit de ABC-norm van de VMSW. De VMSW-kostprijssimulatietabel gaat meer gedetailleerd in op een aantal kosten en kan een aantal extra kosten meenemen. De NFS2-norm ligt echter gemiddeld een vijf tot zes percent hoger dan de tabel. Inzake prijsvorming zijn er nog maar heel weinig projecten van SHM's die van bij de conceptie gestoeld zijn op de NFS2-norm als financieringsplafond. Wat nu wordt gefinancierd, is twee tot drie jaar geleden in opdracht gegeven, voor de NFS2-norm bestond. Het is dus opletten met uitspraken over het al dan niet halen van de norm of hoe we ertegenover staan.

Wat wel kan worden gezegd, is dat de norm uniform geldt voor heel Vlaanderen, maar met een verhoging voor de centrumsteden en het werkingsgebied van Vlabinvest. Ten slotte houdt de norm ook rekening met het soort woningen dat wordt gebouwd, al dan niet inbreidingsgericht en/of kleinschalig. Het halen van de norm moet dus van nabij worden opgevolgd.

Voor koopwoningen is de NFS2-norm niet van toepassing binnen de sector. Daarvoor geldt een andere prijsberekening die ook bepaalde reële kosten incalculeert, maar kosten inzake afwerkingskeuze niet meeneemt. Er is, wat huurwoningen betreft, dus momenteel sprake van een overgangsfase waarbij zowat 80 percent van de gevallen onder de NFS2-norm blijft.

Dat sommige gemeenten enigszins zwak staan inzake deze materie, is een realiteit. Mijns inziens biedt de Vlaamse Regering in dat verband toch een oplossing aan via de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden. Daarvoor worden middelen uitgetrokken en het schept mogelijkheden.

U lijkt ervan uit te gaan dat een SHM losstaat van de gemeente. Zij zien elkaar niet alleen tijdens het lokaal woonoverleg, maar in een SHM zetelen normaal gesproken ook gemeentelijke bestuurders. Het lokaal woonoverleg kan natuurlijk nog wat meer worden aangezwengeld. De doelstellingen die het ontwerp van decreet formuleert, impliceren wel dat gemeenten een grotere en meer cruciale rol opnemen. Het is spijtig dat de gemeenten die wat zwakker staan zich vooral situeren in de zones waar nog wel wat moet worden ingehaald.

Het gebruik van schaalvoordelen leidt mijns inziens niet tot gettovorming. Dat is overigens een relatief begrip. In de ene omgeving zijn 20 woningen enorm en in een andere verdwijnen ze in het niet. Ik pleit ook niet voor grootschalige, eenzijdige ontwikkelingen. In één gemeente op drie verschillende plaatsen enkele woningen realiseren in het kader van de sociale last, lijkt me trouwens voor geen enkele van de betrokken partijen voordelig. Hergroepering kan dan een betere oplossing bieden.

De heer Karlos Callens: Ik zie in de cijfers inzake de nulmeting voor een bepaalde gemeente 3,4 percent staan. Iemand van de vastgoedsector maakte dezelfde berekening voor die gemeente en kwam op een veel hoger percentage uit. Hoe verklaart u dat? Zijn dit alleen cijfers van woningen die van jullie afkomstig zijn en heeft de vastgoedsector daar andere woningen aan toegevoegd?

De heer Hubert Lyben: Er is geteld op basis van het aanbod van de SHM's, en dus niet van andere actoren, vermeerderd met het aanbod van socialeverhuurkantoren. Dat is de nulmeting. Het is niet onmogelijk

dat anderen bijvoorbeeld de woningen die eigendom zijn van een OCMW hebben meegeteld.

De heer Leo Pieters: Kunnen we ook eens de percentages van koopwoningen per gemeente zien? U hebt het over de huurwoningen en ik wil dat eens samen kunnen bekijken.

De heer Patrick Lachaert: De cijfers van de nulmeting vindt u als bijlage bij het ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

De heer Hubert Lyben: De basis daarvoor zijn ook gegevens van de VMSW, die door de overheid zijn verwerkt: het sociale woonaanbod in verhouding tot het aantal huishoudens. Voor koopwoningen (en kavels) voorziet het ontwerp evenwel alleen in provinciale cijfers, door de provincies nader aan individuele gemeenten toe te wijzen.

De verslaggevers,

De voorzitter,

Joke SCHAUVLIEGE

Patrick LACHAERT

Pieter HUYBRECHTS

Patrick DE KLERCK

Leo PIETERS

André VAN NIEUWKERKE

Marleen VAN DEN EYNDE

Tinne ROMBOUTS

Frans WYMEERSCH

BIJLAGEN

Bijlage 1

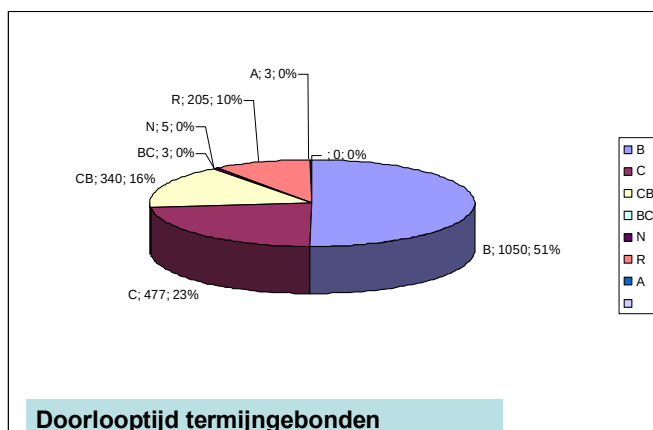
Cijfers van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid

HOGE RAAD VOOR HET HERSTELBELEID

	INSTROOM						UITSTROOM					
	HV < CBS/SI	HV < R&H	HV < NBI	Beleids ADVIES	Ambts-halve uitvoe-ring	Σ HRH	HV < CBS/SI	HV < R&H	HV < NBI	Beleids ADVIES	Ambts-halve uitvoe-ring	Σ HRH
2006	523	38	3	2	0	566	466	26	3	2	0	497
2007	711	127	2	0	0	840	718	89	2	0	0	809
2008	703	47	0	1	0	751	686	90	0	1	0	777
Tot.	1937	212	5	3	0	2157	1870	205	5	3	0	2083

HOGE RAAD VOOR HET HERSTELBELEID

2083 verstrekte adviezen



Doorlooptijd termijngebonden adviezen: 35d

B = adviesaanvragen stedenbouwkundig inspecteur
 C = adviesaanvragen college van burgemeester en schepenen
 CB = gezamenlijke adviesaanvragen ingediend door CBS
 BC = gezamenlijke adviesaanvragen ingediend door S
 N = adviesaanvragen ingediend door onbevoegde instantie
 R = adviesaanvragen ingediend door de hoven en rechtbanken in toepassing art. 198bis DRO
 A = beleidsadviezen

Bijlage 2

Grafieken VLORO

Cijfers Vlaams Overleg Ruimtelijke Ordening en huisvesting (VLOORO)

evolutie orderboeken Vlaanderen

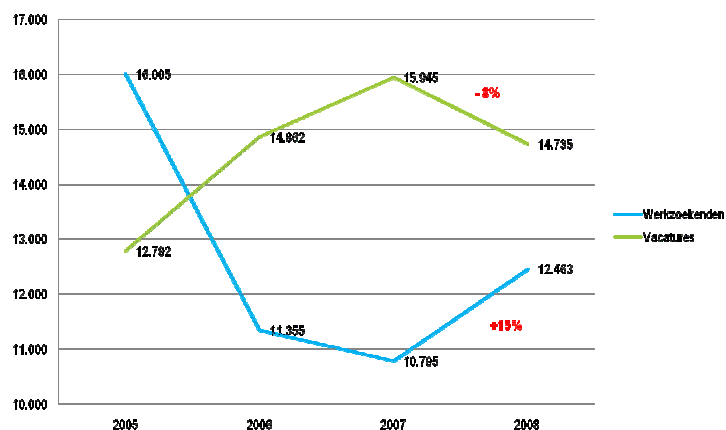
	huizen			flats		
	↓	=	↑	↓	=	↑
Huidige activiteit tegenover 3 maanden geleden	29%	66%	6%	50%	50%	0%
Huidig orderboek tegenover 3 maanden geleden	66%	20%	14%	82%	18%	0%
Verwacht aantal contracten binnen komende 3 maanden	60%	29%	11%	77%	23%	0%



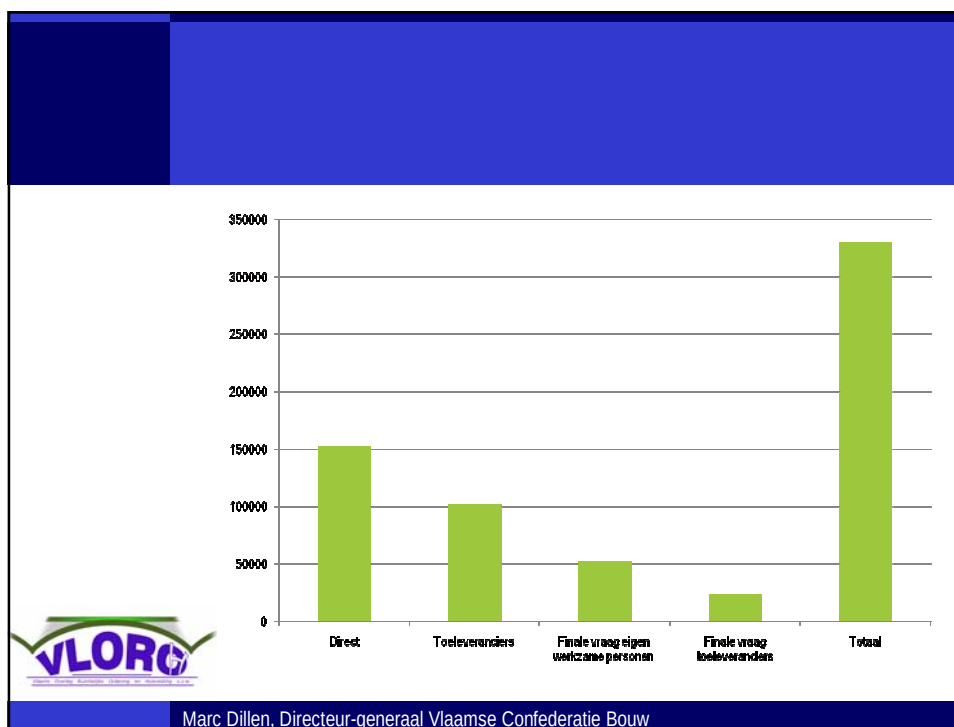
Procent respondenten dat ↓ daling, = constante evolutie, ↑ stijging verwacht

Marc Dillen, Directeur-generaal Vlaamse Confederatie Bouw

Bouwarbeidsmarkt Vlaanderen

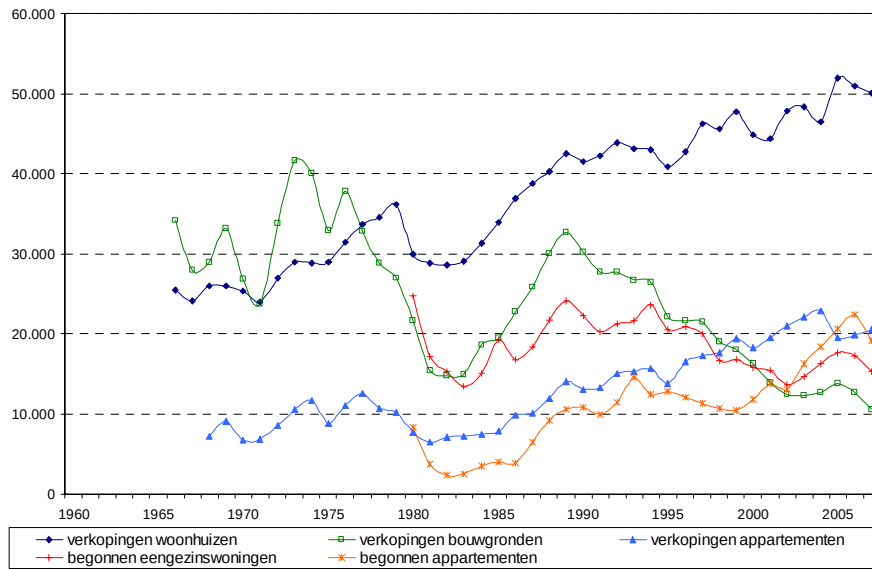


Marc Dillen, Directeur-generaal Vlaamse Confederatie Bouw



Bijlage 3
Grafieken STADIM

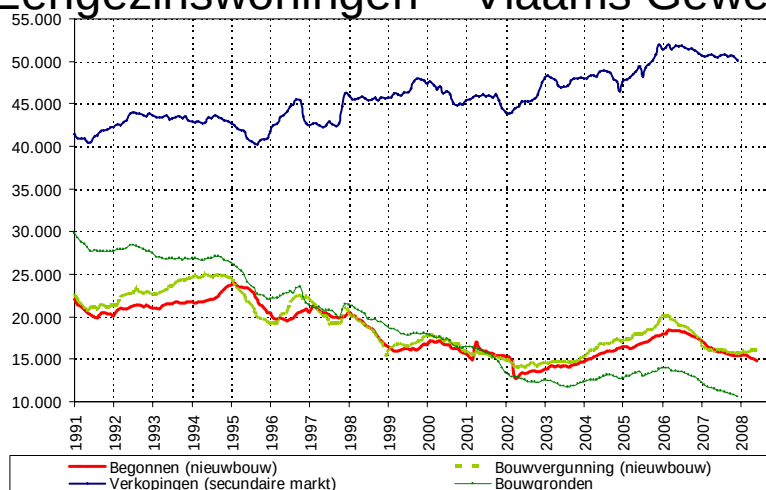
Aantal – Vlaams Gewest



1

STADIM

Voortschrijdend jaarcijfer Eengezinswoningen – Vlaams Gewest

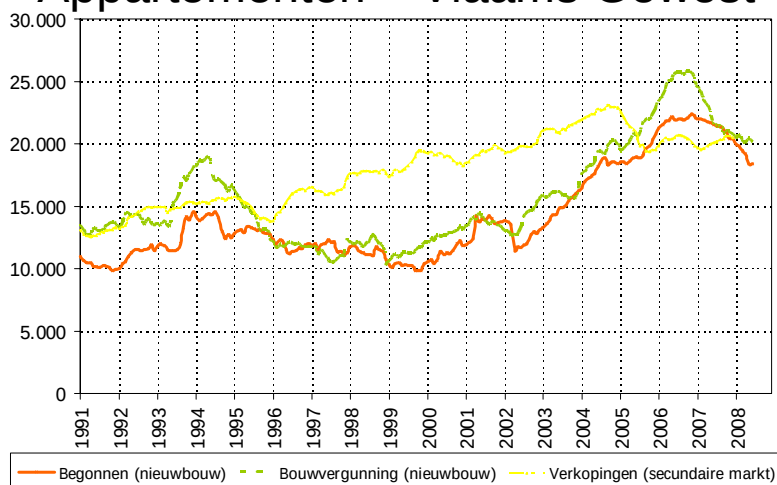


Bron: FOD Economie - Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

2

STADIM

Voortschrijdend jaarcijfer Appartementen – Vlaams Gewest

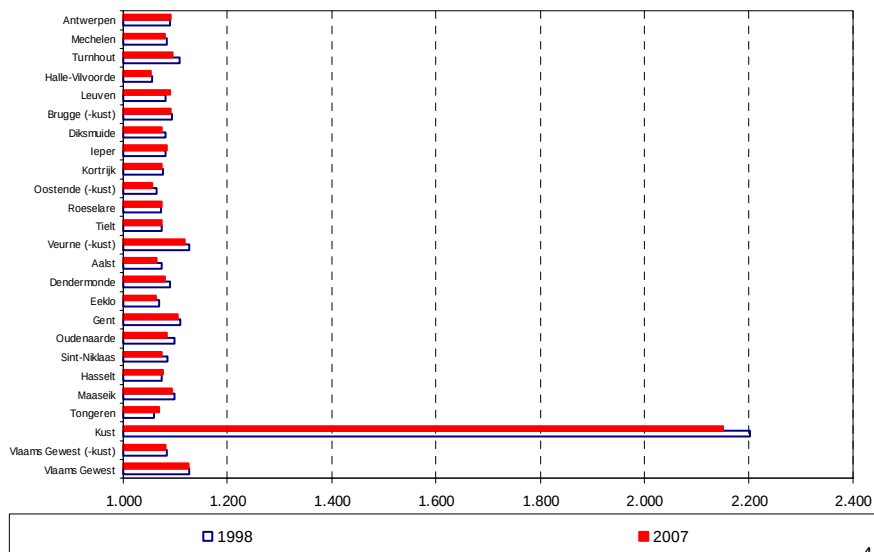


Bron: FOD Economie - Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie

3

STADIM

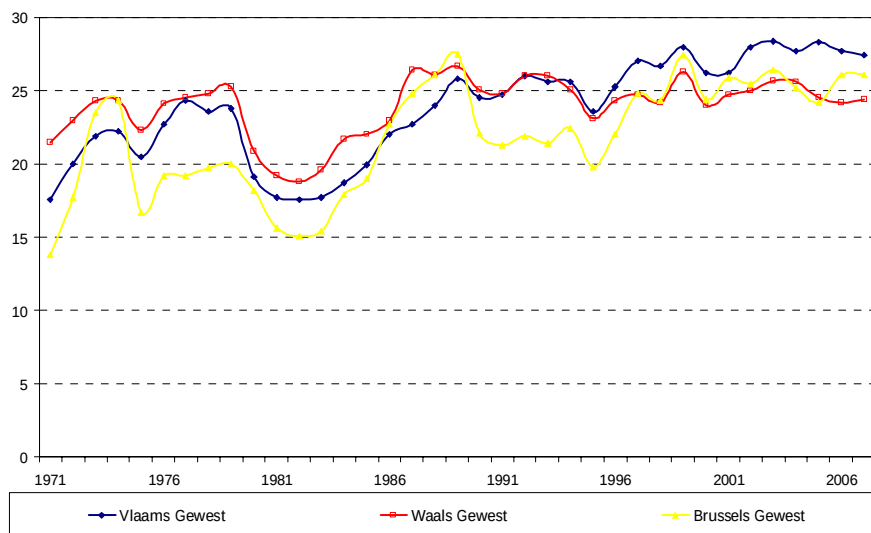
Aantal woongelegenheden per 1.000 huishoudens (per arrondissement)



4

STADIM

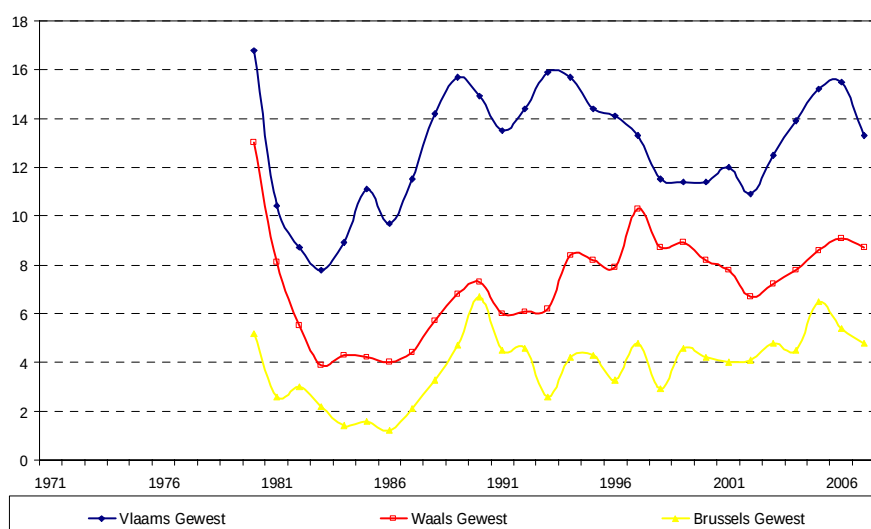
Aantal verkopenen bestaande woningen per 1.000 huishoudens



5

STADIM

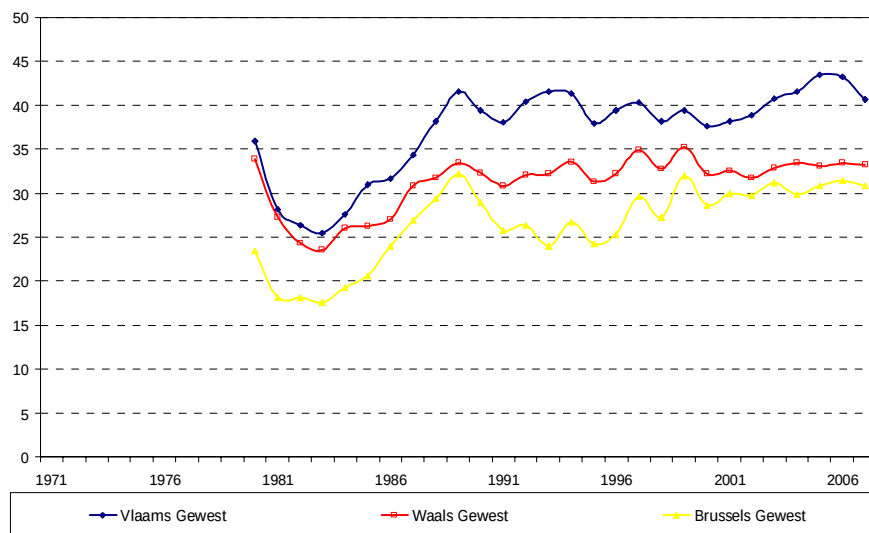
Aantal begonnen nieuwbouw woningen per 1.000 huishoudens



6

STADIM

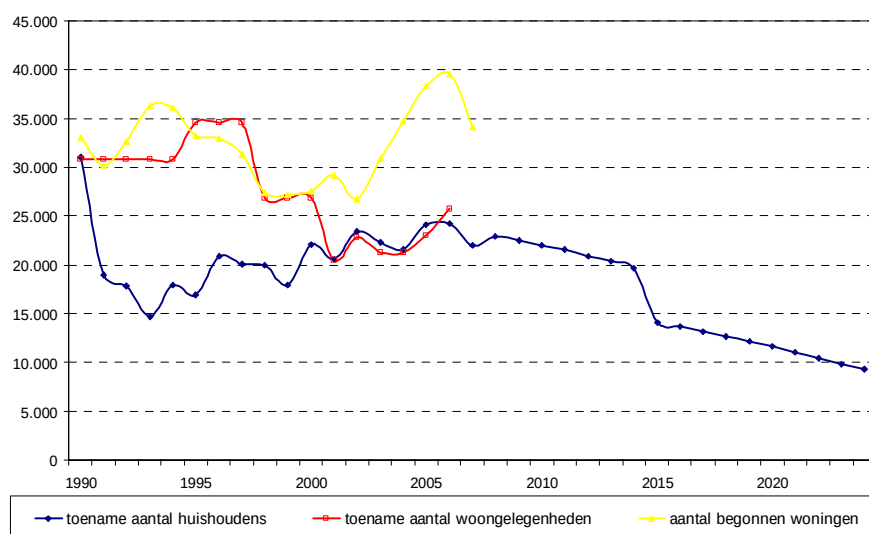
Aantal verwervingen woningen (nieuwbouw + bestaand) per 1.000 huishoudens



7

STADIM

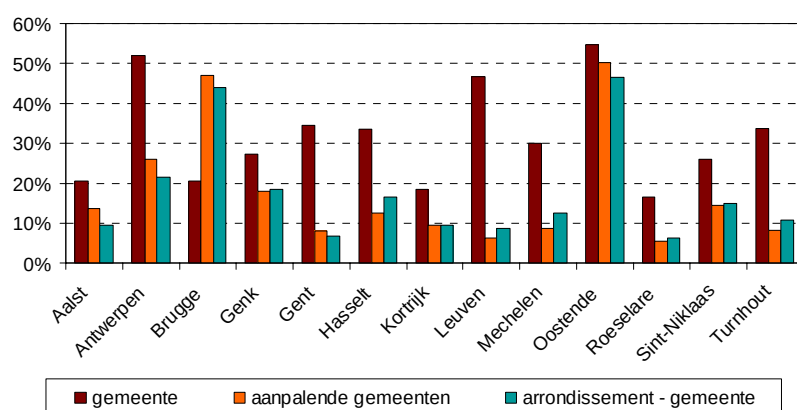
Vlaams Gewest



8

STADIM

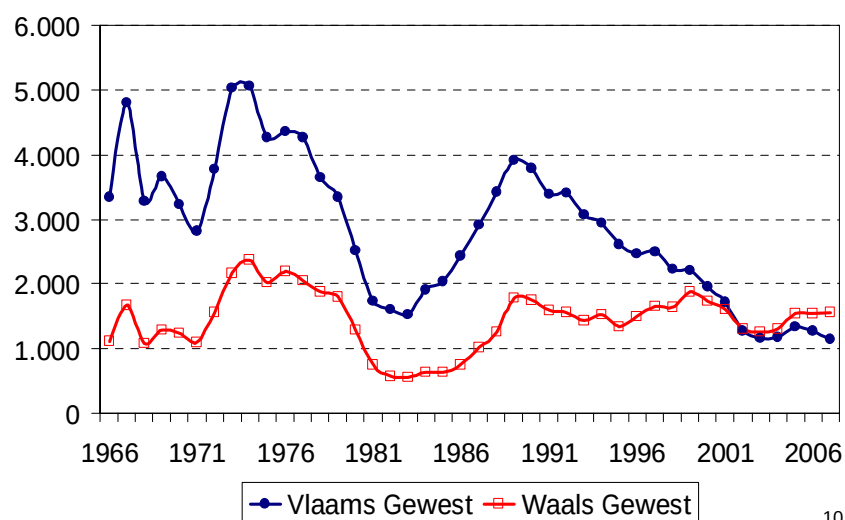
Aandeel appartementenmarkt in het bestaand patrimonium 2007



9

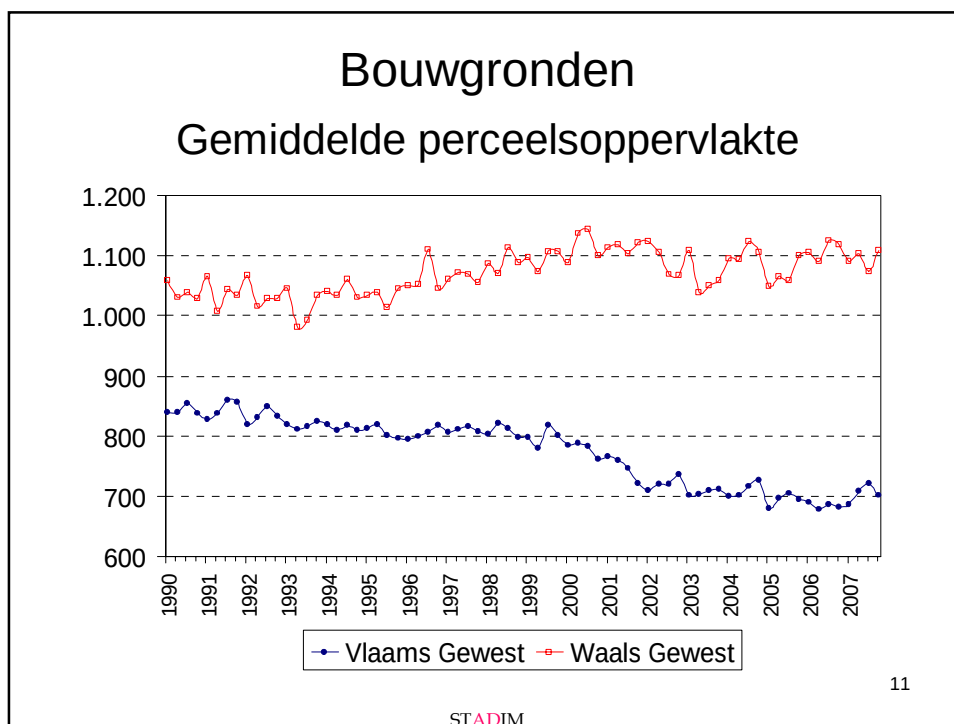
STADIM

Bouwgronden Verkochte ha

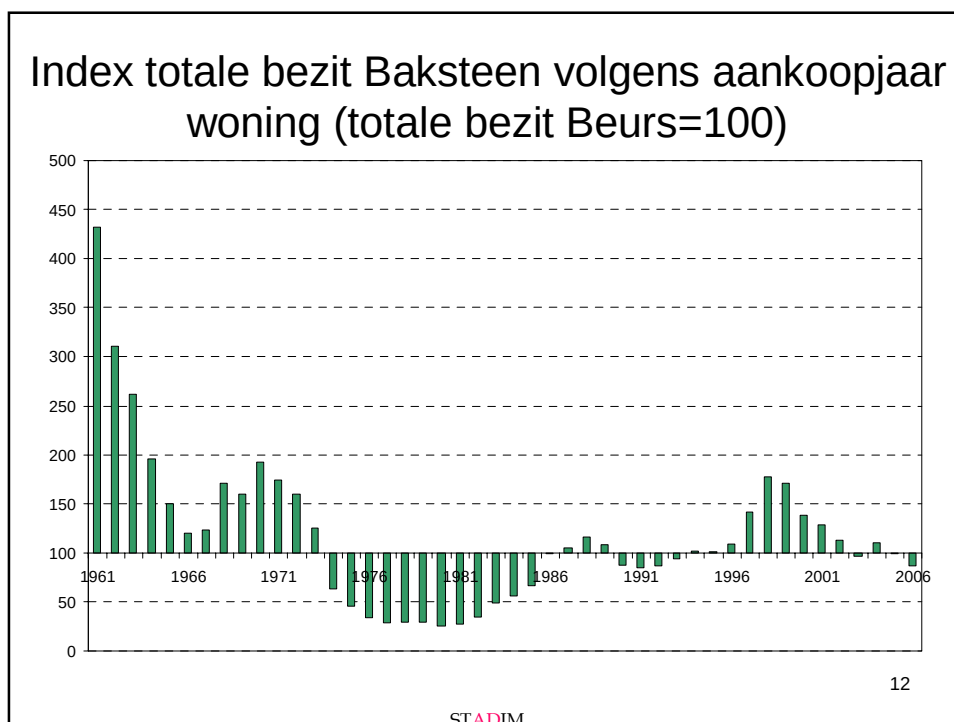


10

STADIM



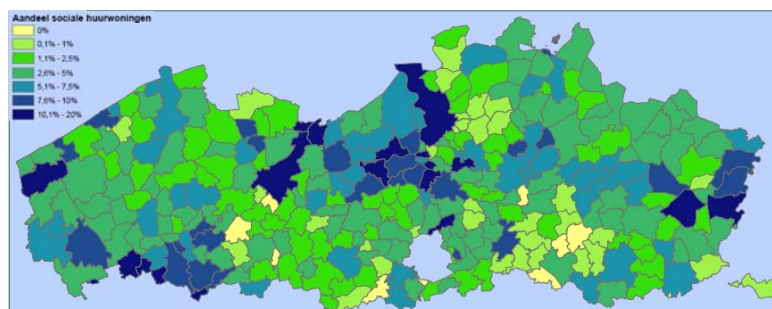
11



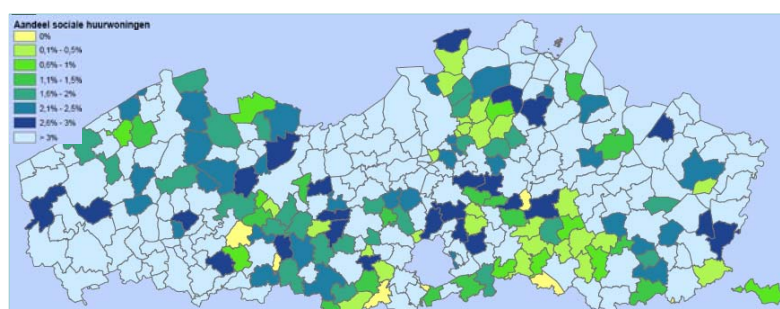
12

Bijlage 4
Grafieken VMSW

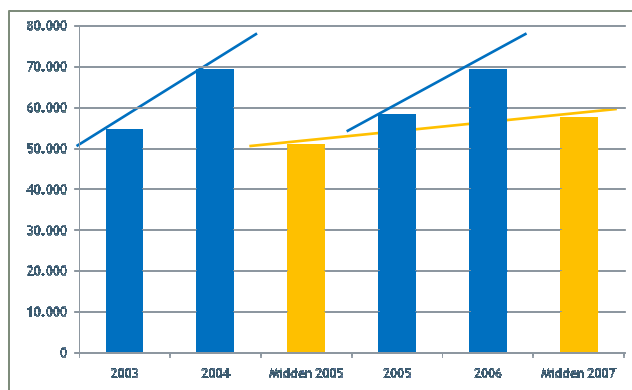
Grafieken VMSW



*Spreadingscijfers sociale huurwoningen t.o.v. aantal huishoudens - 0-meting van het ontwerp van decreet
VMSW - 09.01.27*



*Gemeenten met minder dan 3 % sociale huurwoningen t.o.v. aantal huishoudens - 0-meting van het ontwerp van decreet
VMSW - 09.01.27*



Tabel aantal kandidaten op wachtlijst - Na 2-jaarlijkse actualisering - Woonbehoeftige actieve kandidaten
VMSW - 09.01.27