

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



stuk **542** (2009-2010) – Nr. 1
ingediend op 12 mei 2010 (2009-2010)

Voorstel van decreet

van de dames Michèle Hostekint en Liesbeth Homans,
de heren Dirk de Kort, Bart Martens, Eric Van Rompuy
en Wilfried Vandaele en mevrouw Valerie Taeldeman

houdende wijziging van diverse bepalingen
van het decreet van 27 maart 2009
betreffende het grond- en pandenbeleid

TOELICHTING

1. Algemene toelichting

Op 1 september 2009 trad het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid in werking, met uitzondering van een aantal specifieke bepalingen waarvan de inwerkingtreding geregeld wordt in artikel 7.5.1. Artikel 2.2.5, dat betrekking heeft op het register van onbebouwde percelen, is eveneens in werking getreden op 1 september 2009. Artikelen 2.2.6 tot en met 2.2.9, artikelen 3.2.17 tot en met 3.2.29 en artikelen 7.2.5 tot en met 7.2.15, die alle betrekking hebben op het leegstandsregister en/of de leegstandsheffing, traden in werking op 1 januari 2010. Artikel 4.1.17, 1°, artikelen 4.1.20 tot en met 4.1.24 en artikel 7.2.22, die betrekking hebben op de uitvoering in natura van sociale lasten, zijn van kracht sinds 31 december 2009, de datum van inwerkingtreding van het besluit dat de reglementaire normen vaststelt die gelden voor sociale huisvestingsmaatschappijen. Eenzelfde redenering gaat op voor artikel 4.1.15, dat betrekking heeft op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod op eigen gronden door een gemeente of intergemeentelijk samenwerkingsverband. Artikel 2.2.10 is nog niet in werking getreden; de Vlaamse Regering moet de datum van inwerkingtreding bepalen.

Vandaag, acht maanden sinds de algemene datum van inwerkingtreding, is inmiddels duidelijk geworden dat de huidige redactie van het decreet op een aantal plaatsen een soepele toepassing in de weg staat. Om die reden is het nodig het decreet op korte termijn juridisch-technisch aan te passen, zonder dat geraakt wordt aan de grote principes, uitgangspunten en doelstellingen. In dat opzicht wordt een aantal lacunes weggewerkt, worden bepaalde bepalingen geherformuleerd omdat ze in hun huidige redactie tot interpretatieproblemen geleid hebben en wordt op een aantal plaatsen de inconsistentie tussen de decreettekst en de bedoeling van de decreetgever, zoals die blijkt uit de memorie van toelichting, rechtgezet. Verder wordt van de gelegenheid gebruikgemaakt om een aantal detailmatige onvolmaaktheden, materiële vergissingen en vergetelheden recht te zetten, en een aantal technisch moeilijke uitvoerbare bepalingen te wijzigen.

2. Commentaar bij de artikelen

Artikel 1. Dit artikel behoeft geen toelichting.

Artikel 2. Met dit artikel wordt een definitie toegevoegd aan de lijst van begripsomschrijvingen, zoals die voor de toepassing van het decreet en zijn uitvoeringsbesluiten gehanteerd worden. In artikel 1.2, eerste lid, van het decreet wordt een punt 4°/1 ingevoegd, waarin het begrip ‘eengezinswoning’ wordt omschreven als elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich geen andere woningen bevinden. De term ‘hoofdzakelijk’ heeft tot gevolg dat woningen die behalve voor bewoning ook dienen voor de uitoefening van een vrij beroep of waarin zich tevens een handelspand bevindt, ook onder het begrip ‘eengezinswoning’ kunnen vallen. De introductie van die term is nodig met het oog op een betere aflijning van de verschillende categorieën van de minimumaanslagen voor een leegstaand gebouw en voor een leegstaande woning in het kader van de gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen. Zie de toelichting bij het ontworpen artikel 4.

Artikel 3. Dit artikel wijzigt de uitvoeringsbepalingen van de overdracht van het beheer van een gemeentelijk leegstandsregister aan een intergemeentelijke administratieve eenheid, opgenomen in artikel 2.2.6 van het decreet.

In de oorspronkelijke redactie van het decreet kon enkel de “opmaak en de opbouw” van het leegstandsregister worden overgedragen aan een intergemeentelijk samenwerkingsverband in de zin van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking. Met de wijziging door het decreet van 18 december 2009 houdende bepa-

lingen tot begeleiding van de begroting 2010 werd de overdracht van het beheer van het leegstandsregister naar een intergemeentelijke administratieve eenheid (breder dan de vier decretaal bepaalde vormen van intergemeentelijke samenwerkingsverbanden) mogelijk gemaakt. Dat betekent concreet dat de intergemeentelijke administratieve eenheid belast kan worden met de opsporing en de vaststelling van leegstand, de opname van gebouwen en woningen in en de schrapping uit het leegstandsregister, de behandeling van beroepen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister en de administratieve afhandeling van aanvragen tot en toekenning van vrijstellingen van de leegstandsheffing.

Toch blijken er zich nog een aantal praktijkproblemen voor te doen die een soepele toepassing van die overdracht onmogelijk maken. Zo is momenteel enkel een volledige overdracht van het beheer toegestaan. Het gevolg is dat intergemeentelijke administratieve eenheden zonder rechtspersoonlijkheid die niet over een beslissingsorgaan beschikken en dus geen uitspraak kunnen doen over beroepen tegen opname in het leegstandsregister, geen enkel beheeraspect op zich kunnen nemen.

Er wordt voorgesteld de decreetsbepaling zodanig aan te passen dat het beheer geheel of gedeeltelijk overgedragen kan worden aan een intergemeentelijke administratieve eenheid met rechtspersoonlijkheid. Dat geldt eveneens voor intergemeentelijke administratieve eenheden zonder rechtspersoonlijkheid, met dit verschil dat zij de bevoegdheden met betrekking tot het ontvangen van en uitspraak doen over de beroepen tegen de opname in het leegstandsregister niet kunnen overnemen. Aan die bepaling wordt terugwerkende kracht verleend tot op de datum van inwerkingtreding van het oorspronkelijke artikel 2.2.6, namelijk 1 januari 2010.

Artikel 4. Met dit artikel worden de categorieën van verplicht te hanteren minimumaanlagen in de gemeentelijke leegstandsheffing, zoals bepaald in artikel 3.2.17, tweede lid, van het decreet, duidelijker geformuleerd.

In de huidige redactie van het decreet is de minimumaanslag gelijk aan 990 euro voor een volledig gebouw of woonhuis, 75 euro voor een individuele kamer of studentenkamer en 300 euro voor elke overige woongelegenheden. Momenteel overlappen de drie categorieën elkaar gedeeltelijk. Zo kan er in het ene geval geopteerd worden voor een heffing op het leegstaande woonhuis als geheel, en in het andere geval voor een heffing op de leegstaande woningen in het woonhuis. In beide gevallen gaat het nochtans om hetzelfde gebouw. In het geval van een woonhuis dat over twintig kamers beschikt waarvan er negentien leegstaan, is het voor de gemeente interessanter om een heffing op de leegstaande woningen (minimum 19×75 euro = 1425 euro) te vorderen dan een heffing op het volledige, leegstaande woonhuis (minimum 990 euro).

Een gebouw wordt gedefinieerd als “elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van de bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten”. Leegstaande bedrijfsruimten vallen dus niet onder het begrip ‘leegstaand gebouw’.

Een woonhuis wordt gedefinieerd als “elk bebouwd onroerend goed waarin zich één of meerdere woningen bevinden”.

Een woning wordt gedefinieerd als “elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande”. Zowel leegstaande eengezinswoningen als leegstaande appartementen, studio's, kamers en studentenkamers vallen dus onder het begrip ‘leegstaande woning’. Merk ten slotte op dat bij de beoordeling van de leegstand van een gebouw geen rekening gehouden wordt met de woningen die er deel van uitmaken.

Voorgesteld wordt te verduidelijken dat er één minimumbedrag is voor een leegstaand gebouw in de zin van artikel 2.2.6, §2 of §4, namelijk 990 euro. In geval van een leegstaande woning in de zin van artikel 2.2.6, §3 of §4, moet er een onderscheid gemaakt worden al naargelang het type woning: voor eengezinswoningen geldt een minimumaanslag van 990 euro, voor kamers en studentenkamers is de minimumaanslag gelijk aan 75 euro en voor andere woningen (appartementen, studio's en dergelijke) is de minimumaanslag gelijk aan 300 euro. Het begrip 'eengezinswoning' wordt opgenomen bij de definities in artikel 1.2 van het decreet. Het begrip 'woonhuis' wordt opgeheven. Zie de toelichting bij het ontworpen artikel 2.

Artikel 5. Dit artikel wijzigt artikel 4.1.4, §2, van het decreet, dat betrekking heeft op de specifieke inhaalbeweging voor sociale huurwoningen in de periode 2013-2025.

In de huidige redactie van het decreet heeft de Vlaamse Regering enkel de mogelijkheid om een gemeente volledig vrij te stellen van de specifieke inhaalbeweging. Hoewel uit het vierde lid blijkt dat de specifieke inhaalbeweging op basis van een aantal criteria ook verminderd kan worden, heeft de decreetgever de Vlaamse Regering daar niet uitdrukkelijk toe gemachtigd.

Er wordt voorgesteld in het derde lid uitdrukkelijk op te nemen dat de Vlaamse Regering een gemeente geheel of gedeeltelijk kan vrijstellen van de specifieke inhaalbeweging. Op die manier heeft de Vlaamse Regering voldoende delegatie om daadwerkelijk gedeeltelijke vrijstellingen (of verminderingen) te verlenen. Aan die bepaling wordt terugwerkende kracht verleend tot op de datum van inwerkingtreding van het oorspronkelijke artikel 4.1.4, namelijk 1 september 2009.

Artikel 6. Met dit artikel wordt het toepassingsgebied van de normen sociaal woonaanbod per bouw- of verkavelingsproject, zoals bepaald in afdeling 2 van hoofdstuk 2 van titel 1 van boek 4 van het decreet, afgestemd op het toepassingsgebied van de socialelastenregeling, zoals bepaald in hoofdstuk 3 van diezelfde titel.

In de huidige redactie van het decreet is het mogelijk dat een bouw- of verkavelingsproject vrijgesteld is van een sociale last, maar toch onderworpen is aan een norm sociaal woonaanbod, zodat binnen het project wel degelijk een aandeel sociaal woonaanbod verwezenlijkt moet worden. Een voorbeeld: een private ontwikkelaar wil een terrein verkavelen tot twintig loten, en er daarna appartementengebouwen en eengezinswoningen oprichten. De verkaveling valt onder het toepassingsgebied van de normen sociaal woonaanbod, zodat er van rechtswege een sociale last aan de verkavelingsvergunning verbonden wordt. De ontwikkelaar voert de sociale last uit. In een tweede fase vraagt de ontwikkelaar een stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van vijftig woningen aan. Die stedenbouwkundige vergunning is conform artikel 4.1.16, §4, van het decreet vrijgesteld van een sociale last, maar valt wel degelijk onder het toepassingsgebied van de normen sociaal woonaanbod. Een gedeelte van het bouwproject zal dus een sociale bestemming moeten krijgen, ook al wordt er geen sociale last aan de vergunning verbonden.

Voorgesteld wordt de uitzonderingen op het toepassingsgebied van de socialelastenregeling, momenteel opgenomen in artikel 4.1.16, §4, van het decreet, over te nemen als uitzonderingen op het toepassingsgebied van de normen sociaal woonaanbod per bouw- of verkavelingsproject. Op die manier worden de beide regelingen op elkaar afgestemd en zal er ofwel een norm sociaal woonaanbod, gekoppeld aan een sociale last, van toepassing zijn, ofwel zal aan het project noch een norm sociaal woonaanbod, noch een sociale last verbonden zijn. Er wordt geopteerd voor de opname van de inhoud van paragraaf 4 van artikel 4.1.16 in het huidige artikel 4.1.14. De huidige redactie van artikel 4.1.14 vervalt doordat er geen normen sociaal woonaanbod meer zullen worden opgelegd aan sociale

woonorganisaties, aan het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant en aan de openbare besturen die een sociaal woonproject willen realiseren. Zie ook de toelichting bij het ontworpen artikel 11 voor een gelijksoortige aanpassing van het toepassingsgebied van de normen bescheiden woonaanbod.

Artikel 7. Door de opname van de uitzonderingen op het toepassingsgebied van de socialelastenregeling in afdeling 3 van hoofdstuk 2 van titel 1 van boek 4 van het decreet, als uitzondering op het toepassingsgebied van de normen sociaal woonaanbod per bouw- of verkavelingsproject, moet paragraaf 4 van artikel 4.1.16 opgeheven worden. Zie ook de toelichting bij het ontworpen artikel 6.

Artikel 8. Dit artikel wijzigt artikel 4.1.19 van het decreet, dat de uitvoeringsbepalingen voor de toepassing en de berekening van de uitzonderlijke sociale bijdrage – ter uitvoering van een sociale last – omschrijft.

In de huidige redactie van het decreet is het mogelijk om – in uitzonderlijke gevallen en onder welbepaalde voorwaarden – de sociale last uit te voeren door storting van een sociale bijdrage aan de gemeente waarbinnen het bouw- of verkavelingsproject ontwikkeld wordt. Hoewel de decreettekst suggereert dat op die wijze een gedeeltelijke uitvoering van de sociale last mogelijk is, wordt de sociale bijdrage altijd berekend volgens “het aantal principieel te verwezenlijken sociale woningen of kavels”, met andere woorden op de volledige omvang van de sociale last, zonder rekening te houden met eventuele andere door de bouwheer of verkavelaar gekozen uitvoeringswijzen. Het gevolg is dat de gedeeltelijke uitvoering van de sociale last door storting van een sociale bijdrage momenteel dode letter blijft.

Er wordt voorgesteld de uitzonderlijke sociale bijdrage te berekenen door enkel het gedeelte van de sociale last (aantal sociale woningen of kavels) dat niet op één van de andere decretaal bepaalde wijzen wordt uitgevoerd, in aanmerking te nemen. Zie ook de toelichting bij het ontworpen artikel 13, voor een gelijksoortige aanpassing van de berekening van de bijdrage in het kader van de uitvoering van lasten bescheiden woonaanbod.

Artikelen 9 en 10. Door de afstemming van het toepassingsgebied van de normen bescheiden woonaanbod in afdeling 1 en afdeling 2 van hoofdstuk 1 van titel 2 van het decreet en het toepassingsgebied van de lasten bescheiden woonaanbod in hoofdstuk 2 van diezelfde titel vervalt de huidige redactie van artikel 4.2.3, tweede lid, en van artikel 4.2.4, §3. Er zullen immers geen normen bescheiden woonaanbod meer worden opgelegd aan het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant en aan de openbare besturen die een sociaal woonproject willen realiseren. Zie ook de toelichting bij het ontworpen artikel 11.

Artikel 11. Met dit artikel wordt het toepassingsgebied van de normen bescheiden woonaanbod per bouw- of verkavelingsproject, zoals bepaald in hoofdstuk 1 van titel 2 van boek 4 van het decreet, afgestemd op het toepassingsgebied van de regeling met betrekking tot de lasten bescheiden woonaanbod, zoals bepaald in hoofdstuk 2 van diezelfde titel 2.

In de huidige redactie van het decreet is het mogelijk dat een bouw- of verkavelingsproject vrijgesteld is van een last bescheiden woonaanbod, maar toch onderworpen is aan een norm bescheiden woonaanbod, zodat binnen het project wel degelijk een aandeel bescheiden woonaanbod verwezenlijkt moet worden. Een voorbeeld: een private ontwikkelaar wil een terrein verkavelen tot twintig loten, en er daarna appartementsgebouwen en eengezinswoningen oprichten. De verkaveling valt (abstractie makend van de aanwezigheid van een norm sociaal woonaanbod, die in voorkomend geval in mindering gebracht moet worden van de norm bescheiden woonaanbod) onder het toepassingsgebied van de normen

bescheiden woonaanbod, zodat er van rechtswege een last bescheiden woonaanbod aan de verkavelingsvergunning verbonden wordt. De ontwikkelaar voert de last uit. In een tweede fase vraagt de ontwikkelaar een stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van vijftig woningen aan. Die stedenbouwkundige vergunning is, conform artikel 4.2.5, §2, van het decreet, vrijgesteld van een last bescheiden woonaanbod, maar valt wel degelijk onder het toepassingsgebied van de normen bescheiden woonaanbod. Een gedeelte van het bouwproject zal dus bestemd moeten worden voor een bescheiden woonaanbod, ook al wordt er geen last aan de vergunning verbonden.

Voorgesteld wordt de uitzonderingen op het toepassingsgebied van de regeling met betrekking tot de lasten bescheiden woonaanbod, momenteel opgenomen in artikel 4.2.5, §2, van het decreet, over te nemen als uitzonderingen op het toepassingsgebied van de normen bescheiden woonaanbod per bouw- of verkavelingsproject. Op die manier worden de beide regelingen op elkaar afgestemd en zal er ofwel een norm bescheiden woonaanbod, gekoppeld aan een last bescheiden woonaanbod, van toepassing zijn, ofwel zal aan het project noch een norm bescheiden woonaanbod, noch een last bescheiden woonaanbod verbonden zijn. Er wordt geopteerd voor de opname van de inhoud van paragraaf 2 van artikel 4.2.5 in een nieuw artikel 4.2.4/1. Zie ook de toelichting bij het ontworpen artikel 6 voor een gelijksoortige aanpassing van het toepassingsgebied van de normen sociaal woonaanbod.

Artikel 12. Door de opname van de uitzonderingen op het toepassingsgebied van de regeling met betrekking tot de lasten bescheiden woonaanbod in hoofdstuk 2 van titel 2 van boek 4 van het decreet, als uitzondering op het toepassingsgebied van de normen bescheiden woonaanbod per bouw- of verkavelingsproject, moet paragraaf 2 van artikel 4.2.5 opgeheven worden. Zie ook de toelichting bij het ontworpen artikel 11.

Artikel 13. Dit artikel wijzigt artikel 4.2.8 van het decreet, dat de uitvoeringsbepalingen voor de toepassing en de berekening van de bijdrage – ter uitvoering van een last bescheiden woonaanbod – omschrijft.

In de huidige redactie van het decreet is het mogelijk om – onder welbepaalde voorwaarden – de last bescheiden woonaanbod uit te voeren door storting van een bijdrage aan de gemeente waarbinnen het bouw- of verkavelingsproject ontwikkeld wordt. Hoewel de decreettekst suggereert dat de last op die wijze zowel geheel als gedeeltelijk kan worden uitgevoerd, is de bijdrage steeds gelijk aan het geïndexeerde forfaitaire bedrag voor het grondaandeel bij de aankoop van een goede woning (33.400 euro in 2010), ongeacht de omvang van de last en zonder rekening te houden met eventuele andere door de bouwheer of verkavelaar gekozen uitvoeringswijzen. Het gevolg is dat de bouwheer of verkavelaar er momenteel altijd voor zal kiezen de last uit te voeren door storting van de bijdrage aan de gemeente omdat dat veel voordeliger is dan via de overige uitvoeringswijzen.

Er wordt voorgesteld de bijdrage bescheiden woonaanbod te berekenen door het gedeelte van de last (aantal sociale woningen of kavels) dat niet op één van de andere decretaal bepaalde wijzen wordt uitgevoerd, te vermenigvuldigen met het geïndexeerde forfaitaire bedrag voor het grondaandeel bij de aankoop van een goede woning. Zie ook de toelichting bij het ontworpen artikel 8 voor een gelijksoortige aanpassing van de berekening van de bijdrage in het kader van de uitvoering van sociale lasten.

Artikel 14. Met dit artikel wordt het zogenoemde “reguliere” toepassingsgebied van de regeling Wonen in Eigen Streek, zoals opgenomen in artikel 5.2.1 van het decreet, aangepast.

Hoewel de titel van boek 5 anders suggereert, is de bijzondere overdrachtsvoorwaarde momenteel niet beperkt tot constructies met een woonfunctie (woningen), maar omvat

ze alle mogelijke constructies (onder meer parkeergarages, serres, elektriciteitspalen enzovoort). Om die reden wordt de verwijzing naar “gronden en de daarop opgerichte constructies” vervangen door een verwijzing naar “gronden en de daarop opgerichte woningen”. Een woning wordt gedefinieerd als “elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande”. Zowel eengezinswoningen als appartementen, studio’s, kamers en studentenkamers vallen onder die omschrijving. Op die manier wordt het toepassingsgebied ook in de feiten beperkt tot ‘wonen’ in eigen streek. Zie ook de toelichting bij de ontworpen artikelen 16 en 17. Daarnaast wordt verduidelijkt dat de bijzondere overdrachtsvoorwaarde van toepassing is op gronden die geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in woonuitbreidingsgebied. Verder wordt met het oog op de uniformisering van de regelgeving het ‘reguliere’ toepassingsgebied van Wonen in Eigen Streek in woonuitbreidingsgebieden naar analogie van de wijzigingen aan de Codex Ruimtelijke Ordening die in voorbereiding zijn, ook van toepassing op de gebieden die op 1 september 2009 op de gewestplannen de gebiedsbestemming “reservegebieden voor woonwijken” of “woonaansnijdingsgebieden” hadden.

Ten slotte wordt de lijst van ‘overdrachten’ die onder het toepassingsgebied van Wonen in Eigen Streek vallen, aangevuld met de inbreng in een vennootschap. De bijzondere overdrachtsvoorwaarde is tot op heden enkel van toepassing bij verkopen, bij verhuringen voor meer dan negen jaar, en bij het recht van erfpacht en het recht van opstal. Merk op dat de bijzondere overdrachtsvoorwaarde niet geldt als de gronden of woningen worden ingebracht in een vennootschap die beroepsmatig onroerende goederen koopt, verkavelt, bouwt, overdraagt of verhuurt, in zoverre de inbreng in de vennootschap gericht is op de ontwikkeling van een bouw- of verkavelingsproject.

Artikel 15. Met dit artikel wordt in artikel 5.2.2 van het decreet, dat betrekking heeft op de informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar, een bepaling toegevoegd waarin gesteld wordt dat die ambtenaar in de overdrachtsakte expliciet een bepaling moet opnemen die stelt dat elke verdere overdracht van de grond of woning in kwestie gedurende de twintigjarige geldigheidstermijn onderworpen blijft aan de bijzondere overdrachtsvoorwaarde. Via dit ‘derdenbeding’ wordt er gezorgd voor een zekere informatieverstrekking aan verdere overnemers van de grond of woning. Inbreuken op die verplichting worden eveneens gelijkgesteld met inbreuken op de informatieplicht in het kader van de regelgeving op de ruimtelijke ordening.

Artikelen 16 en 17. Hoewel de titel van boek 5 anders suggereert, is de bijzondere overdrachtsvoorwaarde momenteel niet beperkt tot constructies met een woonfunctie (woningen), maar omvat ze alle mogelijke constructies (onder meer parkeergarages, serres, elektriciteitspalen enzovoort). Om die reden wordt de verwijzing naar “gronden en de daarop opgerichte constructies” vervangen door een verwijzing naar “gronden en de daarop opgerichte woningen”. Een woning wordt gedefinieerd als “elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande”. Zowel eengezinswoningen als appartementen, studio’s, kamers en studentenkamers vallen onder die omschrijving. Op die manier wordt het toepassingsgebied ook in de feiten beperkt tot ‘wonen’ in eigen streek. Zie ook de toelichting bij het ontworpen artikel 14.

Artikel 18. Dit artikel wijzigt artikel 7.3.2, derde lid, van het decreet, waarin een overgangsregeling is opgenomen voor de overdracht van gegevens van de bestaande gewestelijke en gemeentelijke leegstandsinventarissen naar de gemeentelijke leegstandsregisters. Het eerste en het tweede lid hebben betrekking op de gewestelijke lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen; het derde lid regelt de overdracht van gegevens vanuit de bestaande gemeentelijke inventarissen.

In de huidige redactie van het decreet mogen gebouwen of woningen waarvan de leegstand is vastgesteld op grond van andere criteria dan de criteria, vermeld in artikel 2.2.6, niet overgedragen worden. Die bepaling zorgt ervoor dat gemeenten die vóór 1 januari 2010 beschikten over een autonome leegstandsheffing en voor de vaststelling van de leegstand eigen criteria hanteerden die afweken van de criteria uit het Heffingsdecreet van 22 december 1995 (die als dusdanig overgenomen zijn in artikel 2.2.6 van het decreet), opnieuw, van nul af aan moeten beginnen – die gegevens mogen immers niet overgedragen worden naar de nieuwe leegstandsregisters.

Er wordt voorgesteld het derde lid van artikel 7.3.2 te herschrijven in die zin dat alle gegevens van de gemeentelijke leegstandsinventarissen automatisch overgedragen worden naar de gemeentelijke leegstandsregisters. Aan die bepaling wordt terugwerkende kracht verleend tot op de datum van inwerkingtreding van het oorspronkelijke artikel 7.3.2, namelijk 1 september 2009.

Artikel 19. Met dit artikel wordt artikel 7.3.9 van het decreet vervangen, dat een overgangsregeling bevat voor de eerste gemeentelijke berekening van de gezamenlijke oppervlakte van de onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen en Vlaamse semipublieke rechtspersonen.

In de huidige redactie van het decreet moest de gezamenlijke oppervlakte van de onbebouwde bouwgronden en kavels, in eigendom van Vlaamse besturen en Vlaamse semipublieke rechtspersonen, voor het eerst berekend worden in de maand die volgde op de kalendermaand waarin het decreet in werking getreden is, met andere woorden in de maand oktober van 2009. Verder bepaalt datzelfde artikel dat de resultaten van die berekening gelden tot en met 31 december 2020. Geen enkele Vlaamse gemeente is erin geslaagd om binnen de vooropgestelde termijn een dergelijke berekening te maken. Een en ander heeft wellicht te maken met de onduidelijkheid over de invulling van het begrip ‘Vlaamse semipublieke rechtspersonen’.

Voorgesteld wordt de termijn voor de eerste berekening van de gezamenlijke oppervlakte van de onbebouwde bouwgronden en kavels, in eigendom van Vlaamse besturen, te verlengen tot 31 oktober 2010. Daarnaast wordt de mogelijkheid – geen verplichting meer – voor een gemeente opgenomen om de gezamenlijke oppervlakte van de onbebouwde bouwgronden en kavels, in eigendom van Vlaamse semipublieke rechtspersonen, te berekenen. De resultaten van de beide berekeningen gelden tot 31 december 2020. Bovendien wordt gesteld dat de 25%-norm (de verplichting om een kwart van de gezamenlijke oppervlakte aan te wenden voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod) in de periode 2009-2020 moet worden gerealiseerd als een extra instrument voor de gemeente om het bindend sociaal objectief tijdig te kunnen realiseren. Als de gemeente enkel de oppervlakte van de gronden, in eigendom van Vlaamse besturen, berekend heeft, moet op een kwart van die gronden een sociaal woonaanbod verwezenlijkt worden. Als de gemeente er bovendien voor gekozen heeft om ook de oppervlakte van de gronden, in eigendom van Vlaamse semipublieke rechtspersonen, te berekenen, is de 25%-norm van toepassing op de gezamenlijke oppervlakte van de gronden, in eigendom van Vlaamse besturen én van Vlaamse semipublieke rechtspersonen. Ten slotte wordt verduidelijkt dat aan de 25%-norm voldaan is als het bindend sociaal objectief in een gemeente tijdig (dus in de periode 2009-2020) wordt verwezenlijkt. Aan die bepaling wordt terugwerkende kracht verleend tot op de datum van inwerkingtreding van het oorspronkelijke artikel 7.3.9, namelijk 1 september 2009.

Artikel 20. Met dit artikel wordt een uitzondering opgenomen voor de toepassing van de bijzondere overdrachtsvoorwaarde voor Wonen in Eigen Streek ten aanzien van gronden en woningen, gelegen in een woonuitbreidingsgebied, een reservegebied voor woonwijken of een woonaanslijdingsgebied waarvoor de eigenaars aanspraak kunnen maken of gemaakt hebben op bouw- of ontwikkelingsrechten.

Het huidige artikel 5.2.1 van het decreet bepaalt dat er een bijzondere voorwaarde geldt voor de overdracht van gronden en de daarop opgerichte constructies in gebieden die op 1 september 2009 de gebiedsbestemming woonuitbreidingsgebied hadden en die bovendien gelegen zijn in een van de doelgemeenten die voorkomen op de meest recente in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakte lijst. Daaruit volgt dat die bijzondere overdrachtsvoorwaarde ook geldt voor gronden waarvoor reeds een APA of BPA is opgemaakt of een verkavelingsvergunning verleend is, en voor bestaande woningen in woonuitbreidingsgebied. Uit de memorie van toelichting bij het decreet blijkt nochtans dat het de bedoeling was het ‘reguliere’ toepassingsgebied van Wonen in Eigen Streek te beperken tot de eigenaars die nog geen aanspraak kunnen maken of gemaakt hebben op bouw- of ontwikkelingsrechten.

Er wordt voorgesteld om in titel 3 van boek 7 (de overgangsmaatregelen) een nieuw hoofdstuk in te voegen dat betrekking heeft op Wonen in Eigen Streek. Via dat hoofdstuk wordt – voor de toekomst – een uitzondering opgenomen voor gronden en woningen, gelegen in een gebied dat op 1 september 2009 wel de gebiedsbestemming woonuitbreidingsgebied had, maar waarvoor:

- een definitief aangenomen APA of BPA bestaat op de datum van bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van de lijst waarop de gemeente waarin de grond gelegen is, voor de eerste maal voorkomt (de huidige lijst is bekendgemaakt op 22 september 2009);
- voor gronden waarvoor een definitieve, niet-vernietigde verkavelingsvergunning is verleend voor diezelfde datum; of
- voor woningen die opgericht zijn voor diezelfde datum.

Als een grond of een woning zich in een van de genoemde situaties bevindt, is de bijzondere overdrachtsvoorwaarde niet van toepassing.

Die uitzondering geldt eveneens voor de gronden en woningen die geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in gebieden die op 1 september 2009 op de gewestplannen de gebiedsbestemming ‘reservegebieden voor woonwijken’ of ‘woonaansnijdingsgebieden’ hadden. Zie de toelichting bij het ontworpen artikel 14.

Artikel 21. Dit artikel bepaalt dat de datum van de publicatie in het Belgisch Staatsblad de dag is waarop dit decreet in werking treedt. De volgende artikelen krijgen – gelet op de gunstigere regeling die ze invoeren – terugwerkende kracht tot op de dag waarop de bepalingen die ze wijzigen, in werking getreden zijn:

- artikel 3 (de gehele of gedeeltelijke overdracht van het beheer van een leegstandsregister naar een intergemeentelijke administratieve eenheid);
- artikel 5 (de specifieke inhaalbeweging 2013-2025 voor sociale huurwoningen);
- artikel 18 (de overdracht van gegevens naar gemeentelijke leegstandsregisters);
- artikel 19 (de berekening van de gemeentelijke oppervlakte van onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van de publieke en semipublieke sector).

Michèle HOSTEKINT

Liesbeth HOMANS

Dirk DE KORT

Bart MARTENS

Eric VAN ROMPUY

Wilfried VANDAELE

Valerie TAELEMAN

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. In artikel 1.2, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° een punt 4°/1 wordt ingevoegd, dat luidt als volgt:

“4°/1 eengezinswoning: elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich geen andere woningen bevinden;”;

2° punt 25° wordt opgeheven.

Art. 3. In artikel 2.2.6, §1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 18 december 2009, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

“De opmaak en opbouw van het leegstandsregister kunnen geheel of gedeeltelijk worden overgedragen aan een intergemeentelijke administratieve eenheid met rechtspersoonlijkheid. In dat geval worden, voor de toepassing van paragraaf 7, van artikel 2.2.7, §1 tot en met §4, en van artikel 2.2.8, de woorden “de gemeente” en de woorden “de gemeentelijke administratie” vervangen door de woorden “de intergemeentelijke administratieve eenheid”, en worden de woorden “het college van burgemeester en schepenen” en de woorden “het college” vervangen door de woorden “het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid.”;

2° er wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op intergemeentelijke administratieve eenheden zonder rechtspersoonlijkheid, met uitsluiting van de bevoegdheden betreffende het ontvangen van en het uitspraak doen over de beroepen, vermeld in artikel 2.2.7, §2 en §3. Die bevoegdheden blijven, in voorkomend geval, voorbehouden aan het college van burgemeester en schepenen.”.

Art. 4. In artikel 3.2.17, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 1° en punt 2° worden vervangen door wat volgt:

“1° 990 euro voor een leegstaand gebouw in de zin van artikel 2.2.6, §2 of §4;
2° voor een leegstaande woning in de zin van artikel 2.2.6, §3 of §4:
a) 990 euro voor een eengezinswoning;
b) 75 euro voor een kamer of studentenkamer in de zin van artikel 2 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers;
c) 300 euro voor elke andere woning dan deze, vermeld onder a) en b).”;

2° punt 3° wordt opgeheven.

Art. 5. In artikel 4.1.4, §2, derde lid, van hetzelfde decreet worden in de inleidende zin tussen de woorden “kan een gemeente” en de woorden “vrijstellen van de specifieke inhaalbeweging,” de woorden “geheel of gedeeltelijk” ingevoegd.

Art. 6. Artikel 4.1.14 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.1.14. Afdeling 2 is niet van toepassing:

- 1° als de bouwheer of verkavelaar een sociale woonorganisatie is, of een openbaar bestuur als vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode die of dat een sociaal woonproject wil realiseren;
- 2° als het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, opgericht bij artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, optreedt als bouwheer of verkavelaar;
- 3° als de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning uitvoering geeft aan een verkavelingsvergunning voor een verkavelingsproject dat reeds onderworpen is aan een norm als bepaald krachtens afdeling 2.”.

Art. 7. In artikel 4.1.16 van hetzelfde decreet wordt paragraaf 4 opgeheven.

Art. 8. In artikel 4.1.19, eerste lid, van hetzelfde decreet wordt de zinsnede “het aantal principieel te verwezenlijken sociale woningen of kavels” vervangen door de zinsnede “het aantal sociale woningen of kavels dat overeenstemt met het gedeelte van de sociale last dat niet wordt uitgevoerd op één van de wijzen, vermeld in artikel 4.1.17.”.

Art. 9. In artikel 4.2.3 van hetzelfde decreet wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 10. In artikel 4.2.4 van hetzelfde decreet wordt paragraaf 3 opgeheven.

Art. 11. Aan boek 4, titel 2, hoofdstuk 1, van hetzelfde decreet wordt een nieuwe afdeling 3, die bestaat uit een artikel 4.2.4/1, toegevoegd, die luidt als volgt:

“Afdeling 3. Overige bepalingen

Art. 4.2.4/1. Afdeling 1 en afdeling 2 zijn niet van toepassing:

- 1° als de bouwheer of verkavelaar een sociale woonorganisatie is, of een openbaar bestuur als vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode;
- 2° als het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, opgericht bij artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, optreedt als bouwheer of verkavelaar;
- 3° als de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning uitvoering geeft aan een verkavelingsvergunning voor een verkavelingsproject dat reeds onderworpen is aan een norm als bepaald krachtens afdeling 1 of afdeling 2.”.

Art. 12. In artikel 4.2.5 van hetzelfde decreet wordt paragraaf 2 opgeheven.

Art. 13. In artikel 4.2.8, eerste lid, van hetzelfde decreet wordt de zinsnede “De bijdrage is gelijk aan” vervangen door de zinsnede “De bijdrage wordt berekend door het aantal woningen of kavels dat overeenstemt met het gedeelte van de last dat niet wordt uitgevoerd op één van de wijzen, vermeld in artikel 4.2.6 en 4.2.7, te vermenigvuldigen met”.

Art. 14. In artikel 5.2.1, §1, van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in de inleidende zin van het eerste lid worden de woorden “gronden en de daarop opgerichte constructies in de gebieden” vervangen door de woorden “gronden en de daarop opgerichte woningen”;

2° in het eerste lid wordt punt 1° vervangen door wat volgt:

“1° zij zijn geheel of gedeeltelijk gelegen in een gebied dat op de datum van inwerkingtreding van dit decreet ressorteert onder de gebiedsbestemming “woonuitbreidingsgebied”, vermeld in het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen of onder de in de gewestplannen aangegeven gebiedsbestemming “reservegebieden voor woonwijken” of “woonaansnijdingsgebieden”.”;

3° in het tweede lid wordt het woord “constructies” vervangen door het woord “woningen”, en worden tussen de woorden “negen jaar” en de woorden “of bezwaren” de woorden “, inbrengen in een vennootschap” ingevoegd.

Art. 15. In artikel 5.2.2 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° tussen het eerste lid en het tweede lid wordt een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“In alle akten betreffende overdrachten die onderworpen zijn aan de bijzondere overdrachtsvoorwaarde, vermeldt de instrumenterende ambtenaar dat de bijzondere overdrachtsvoorwaarde tevens geldt voor verdere overdrachten in de periode tot twintig jaar vanaf het ogenblik waarop de initieel aan de voorwaarde onderworpen overdracht vaste datum heeft verkregen.”;

2° in het tweede lid, dat het derde lid wordt, worden de woorden “vermeld in het eerste lid,” vervangen door de woorden “vermeld in het eerste en het tweede lid,”.

Art. 16. In artikel 5.3.1, eerste lid, van hetzelfde decreet wordt het woord “constructies” vervangen door het woord “woningen”.

Art. 17. In artikel 5.3.3, §1, eerste lid, van hetzelfde decreet wordt het woord “constructies” vervangen door het woord “woningen”.

Art. 18. In artikel 7.3.2 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 18 december 2009, wordt het derde lid vervangen door wat volgt:

“Het eerste en het tweede lid zijn van overeenkomstige toepassing op de gemeentelijke leegstandsregisters die tot het jaar 2009 worden aangehouden in gemeenten die beschikken over een autonome leegstandsheffing.”.

Art. 19. Artikel 7.3.9 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 7.3.9. De eerste gemeentelijke berekening van de gezamenlijke oppervlakte van onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen gebeurt in afwijking van artikel 4.1.7, eerste lid, uiterlijk op 31 oktober 2010. De resultaten van die berekening gelden tot 31 december 2020.

In afwijking van artikel 4.1.7, eerste lid, kan elke gemeente in de periode 2009-2020, voor haar grondgebied, de gezamenlijke oppervlakte van de onbebouwde bouwgronden en kavels, in eigendom van Vlaamse semipublieke rechtspersonen, berekenen. De resultaten van die berekening gelden tot 31 december 2020.

In afwijking van artikel 4.1.7, tweede lid, waakt de gemeente erover dat in de periode 2009-2020 op ten minste een kwart van de gezamenlijke oppervlakte, berekend overeenkomstig het eerste lid, een sociaal woonaanbod verwezenlijkt wordt. Als de gemeente toepassing gemaakt heeft van het tweede lid, geldt die verplichting ten aanzien van de gezamenlijke oppervlakte, berekend overeenkomstig het eerste en het tweede lid.

Aan de verplichting, vermeld in het derde lid, is voldaan als het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, in een gemeente wordt verwezenlijkt in de periode 2009-2020.”.

Art. 20. In boek 7, titel 3, van hetzelfde decreet wordt een hoofdstuk 7/1, dat bestaat uit een artikel 7.3.13/1, ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Hoofdstuk 7/1. Wonen in eigen streek

Art. 7.3.13/1. De bijzondere overdrachtsvoorwaarde, vermeld in boek 5, titel 2, geldt niet ten aanzien van de volgende gronden en woningen:

- 1° gronden die voldoen aan elk van beide voorwaarden, vermeld in artikel 5.2.1, §1, eerste lid, en waarvoor hetzij een algemeen of bijzonder plan van aanleg definitief is aangenomen voor de datum van bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van de lijst, vermeld in artikel 5.1.1, waarop de gemeente waarbinnen de grond gelegen is, voor de eerste maal voorkomt, hetzij een niet-vervallen verkavelingsvergunning in laatste administratieve aanleg is verleend voor diezelfde datum;
- 2° woningen die opgericht zijn voor de datum van bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van de lijst, vermeld in artikel 5.1.1, waarop de gemeente waarbinnen de woning gelegen is, voor de eerste maal voorkomt.

Het eerste lid kan slechts worden toegepast vanaf de datum van inwerkingtreding van het decreet van [...] houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.”.

Art. 21. Dit decreet treedt in werking op de dag van de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad, met uitzondering van de artikelen 5, 18 en 19 die uitwerking hebben met ingang van 1 september 2009 en artikel 3 dat uitwerking heeft met ingang van 1 januari 2010.

Michèle HOSTEKINT

Liesbeth HOMANS

Dirk DE KORT

Bart MARTENS

Eric VAN ROMPUY

Wilfried VANDAELE

Valerie TAELEDAMAN