

# V L A A M S   P A R L E M E N T



stuk       **542** (2009-2010) – Nr. 3  
ingediend op   16 juni 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

## Verslag

namens de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie  
uitgebracht door mevrouw Vera Celis

*Samenstelling van de commissie:*

*Voorzitter:* de heer Jan Penris.

*Vaste leden:*

mevrouw Griet Coppé, de heer Carl Decaluwe, mevrouw Veerle Heeren, de heer Veli Yüksel;  
de heren Chris Janssens, Jan Penris, Wim Wienen;  
de heer Filip Anthuenis, mevrouw Mercedes Van Volcem;  
mevrouw Michèle Hostekint, de heer Bart Martens;  
de heer Marc Hendrickx, mevrouw Liesbeth Homans;  
mevrouw Patricia De Waele;  
mevrouw Mieke Vogels.

*Plaatsvervangers:*

de heren Tom Dehaene, Dirk de Kort, mevrouw Valerie Taeldeman, de heer Koen Van den Heuvel;  
de heer Frank Creyelman, mevrouw Marleen Van den Eynde, de heer Christian Verougstraete;  
de dames Irina De Knop, Vera Van der Borgh;  
de heer Patrick Janssens, mevrouw Els Robeyns;  
de heer Bart De Wever, mevrouw Tine Eerlingen;  
de heer Peter Reekmans;  
de heer Hermes Sanctorum.

## Stukken in het dossier:

542 (2009-2010) – Nr. 1: Voorstel van decreet  
– Nr. 2: Amendement

## INHOUD

I. Algemene bespreking .....	4
1. Toelichting door de eerste indiener .....	4
2. Bespreking in de commissie .....	5
II. Artikelsgewijze bespreking .....	14
III. Eindstemming .....	15
Gebruikte afkortingen .....	16
Tekst aangenomen door de commissie .....	17

Op donderdag 10 juni 2010 behandelde de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie het voorstel van decreet van de dames Hostekint en Homans, de heren de Kort, Martens, Van Rompuy en Vandaele en mevrouw Taeldeman houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

## I. ALGEMENE BESPREKING

### 1. Toelichting door de eerste indiener

Mevrouw *Michèle Hostekint*, eerste indiener, legt uit dat dit voorstel van decreet wijzigingen aanbrengt in het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (hierna: Gronden- en Pandendecreet), vooral naar aanleiding van een aantal problemen in verband met het aspect wonen in eigen streek. Het betreft een aantal praktische problemen van veelal juridisch-technische aard.

#### *Wonen in eigen streek*

Het Grond- en Pandendecreet bevat een bepaling die sinds 22 september 2009 een bijzondere voorwaarde oplegt bij de overdracht van kavels in woonuitbreidingsgebieden in 69 Vlaamse gemeenten, gelegen aan de kust, in de Vlaamse rand rond Brussel en in de Antwerpse, Gentse en Leuvense regio's. Het probleem is dat dit ook geldt voor gronden met ontwikkelingsrechten. Het voorstel van decreet wil dit oplossen door de bepalingen over het wonen in eigen streek enkel nog van toepassing te laten zijn op woonuitbreidingsgebieden die nog moeten worden ontwikkeld. Indien al een stedenbouwkundig voorschrift of verkavelingsvergunning is toegekend, is de bijzondere overdrachtsvoorwaarde niet meer van toepassing.

Ook artikel 14 van het voorstel van decreet heeft betrekking op het wonen in eigen streek. Het Grond- en Pandendecreet in zijn huidige vorm maakt de bijzondere overdrachtsvoorwaarde niet enkel toepasbaar op constructies met een woonfunctie – woningen dus – maar op alle mogelijke constructies, bijvoorbeeld parkeergarages en serres. Het voorstel van decreet beperkt deze voorwaarde tot constructies met een woonfunctie. Verder wordt het toepassingsgebied van het wonen in eigen streek in woonuitbreidingsgebieden, naar analogie met de wijzigingen aan de Codex Ruimtelijke Ordening die in voorbereiding zijn, uitgebreid met de reservegebieden voor woonwijken of woonaansnijdingsgebieden. Ten slotte wordt de lijst van overdrachten die onder het toepassingsgebied van het wonen in eigen streek vallen, aangevuld met de inbreng in een vennootschap, en wordt een informatieplicht voorgeschreven voor notarissen. Die moeten in de overdrachtsakte expliciet vermelden dat de bijzondere voorwaarde van toepassing is.

De belangrijke wijziging ten opzichte van het huidige Grond- en Pandendecreet bestaat erin dat het voorstel van decreet bepaalde gronden en woningen in woonuitbreidingsgebieden onttrekt aan het toepassingsgebied van het wonen in eigen streek of de bijzondere overdrachtsvoorwaarde, namelijk:

- in gebieden waarvoor al voor 22 september 2009 een plan van aanleg was aangenomen;
- in gebieden waarvoor al voor 22 september 2009 een verkaveling was vergund;
- voor woningen die al voor 22 september 2009 zijn opgericht.

#### *Andere aanpassingen*

Naast de wijzigingen met betrekking tot het wonen in eigen streek bevat het voorstel van decreet een aantal belangrijke correcties van bepalingen die in het Grond- en Pandendecreet tot interpretatiemoeilijkheden of juridisch-technische problemen hebben geleid, vervolgt mevrouw Hostekint.

Zo bevat het huidige decreet in verband met de overdracht van het leegstandsregister naar een intergemeentelijk samenwerkingsverband, de voorwaarde dat het een volledige overdracht betreft. Artikel 18 van het voorstel van decreet maakt ook een gedeeltelijke overdracht mogelijk. Verder regelt artikel 18 de automatische overdracht van de gegevens van de gewestelijke leegstandsinventarissen naar de gemeentelijke leegstandsregisters, zodat de vaststellingen niet hoeven te worden overgedaan.

Er komt duidelijkheid over de minimumaanslag voor een leegstaand gebouw.

De vrijstelling op de inhaalbeweging voor sociale lasten kan voortaan ook gedeeltelijk worden toegekend.

Een fout in het huidige Grond- en Pandendecreet heeft een dubbele last tot gevolg. Die wordt nu gecorrigeerd. Als de vergunning van een verkavelingsproject de norm met betrekking tot het sociale woonaanbod al bevat, hoeft deze niet meer in elke deelvergunning aanwezig te zijn, verduidelijkt mevrouw Hostekint.

Het huidige decreet maakt het in bepaalde gevallen mogelijk om een boete te bepalen door middel van een uitzonderlijke sociale bijdrage. Tot nu toe wordt die steeds berekend op de volledige omvang van de sociale last. Het nieuwe voorstel van decreet maakt een proportionele berekening mogelijk.

Ten slotte bevat het voorstel een wijziging met betrekking tot de berekening van de gemeentelijke oppervlakte van onbebouwde percelen. Het betreft een aanpassing van de timing: een verlenging tot 30 oktober 2010. Voor semipublieke rechtspersonen wordt de berekening bovendien optioneel gemaakt.

## 2. Bespreking in de commissie

De heer *Lukas Van Der Taelen* is blij met de aanpassing van het Grond- en Pandendecreet, dat al tot een aantal aberraties heeft geleid. Hij vindt het onaanvaardbaar dat in bepaalde gevallen onzekerheid is ontstaan over de mogelijkheid om een huis te kopen of te verkopen. Zo signaleerde een Nederlandstalige dame uit Sint-Genesius-Rode onlangs aan de heer Van Der Taelen dat de verkoop van haar huis aan een – overigens perfect Nederlandskundige – Franstalige was geblokkeerd als gevolg van een nogal arbitraire interpretatie van het decreet.

Het commissielid hoopt dat de goedkeuring van het wijzigingsdecreet dit soort interpretaties niet meer mogelijk maakt. Wel vreest de heer Van Der Taelen dat de provinciale beoordelingscommissies nog steeds arbitraire beslissingen zullen nemen, gezien de vaagheid van sommige bepalingen. Als voorbeeld vermeldt hij een ouder koppel uit Aalst, waaraan een aankoop in Westende werd geweigerd met een totaal verkeerde motivering. Gelukkig is de verkoop intussen wel doorgevoerd. Het oorspronkelijke afwijzingsadvies van de beoordelingscommissie was gemotiveerd met de stelling dat de betrokkenen niet voldoende geïntegreerd waren. Nochtans had het echtpaar wel degelijk zijn best gedaan om aan te tonen dat het geïntegreerd was. Als argumentatie hadden ze onder andere aangevoerd dat ze trouwe kerkgangers zijn en al twintig jaar lid van de parochie Westende. Zitten de beoordelingscommissies misschien vol rabiante vrijzinnigen, merkt de heer Van Der Taelen schamper op. Deze beslissing is toch onbegrijpelijk en gaat helemaal voorbij aan het doel van het decreet?

Met het begrip ‘integratie’ heeft het commissielid het wat moeilijk. Zelf heeft hij twintig jaar lang in Elsene gewoond, zonder lid te zijn van een lokale vereniging of naar de kerk te gaan. Was hij daarom minder geïntegreerd? Zou het een weigering om grond te kopen in die gemeente kunnen motiveren?

Wie een deel van de percelen wil voorbehouden voor mensen uit eigen streek, moet er vooral over waken dat dit geen sociale uitsluiting veroorzaakt. Daarom ziet de heer Van Der Taelen vooral heil in een inkomensgerelateerde regel: uitsluiten wie te veel verdient. Op die manier kun je bijvoorbeeld in de Vlaamse rand rond Brussel voorkomen dat kapitaalcrachtige eurocraten, Amerikanen en Franstaligen het voor de oorspronkelijke bevolking onmogelijk maken een woning te verwerven in hun omgeving.

Het commissielid vindt het een eigenaardige regel dat het decreet van toepassing is op iedereen die meer dan één dorp verder woont. Zo kan op basis van dit decreet een bepaalde woning in Nieuwpoort worden ontzegd aan een inwoner van De Panne omdat Koksijde tussen die twee gemeenten ligt.

Daarom wil de heer Van Der Taelen graag van de indieners vernemen of de oorspronkelijke vage criteria nog steeds van toepassing blijven en hoe zij het begrip ‘integratie’ zien.

De heer *Dirk de Kort* deelt mee dat de CD&V-fractie verheugd is met het voorstel van decreet. Zowat alle volksvertegenwoordigers zijn gecontacteerd door ongeruste burgers die naar uitspraken van provinciale commissies hebben verwezen. Ook het voorbeeld van de heer Van Der Taelen over de beoordeling van een integratie roept vragen op.

Het Grond- en Pandendecreet had niet enkel de intentie om een deel van de woonuitbreidingsgebieden voor te bestemmen voor mensen uit de betreffende streek. Een ander doel bestaat immers in de realisatie van betaalbaar wonen en van een aanbod aan bescheiden woningen. Voor de groep uit de inkomenscategorie die net geen recht geeft op een sociale koopwoning, is het een belangrijk hulpmiddel om een woning te kunnen verwerven. Het commissielid heeft ervaren dat dit aspect van het Grond- en Pandendecreet erg onbekend is. Heel wat gemeentes en OCMW's weten wel welke inbreng van hen wordt verwacht in verband met de quota voor sociale koop- en huurwoningen, maar voor het aanbod aan bescheiden en betaalbare woningen is dat niet het geval.

De memorie van toelichting van het oorspronkelijke Grond- en Pandendecreet en de voorbereidende parlementaire werkzaamheden leveren overigens een heel duidelijke interpretatie op van de manier waarop het wonen in eigen streek van toepassing wordt op bouwgronden en nieuwe woningen, meent de heer de Kort. Hij betreurt de teloorgang van de raadpleging van dergelijke bronnen bij twijfel over de bedoeling van de decreetgever. Nogal wat mensen die een juridische interpretatie moeten geven, kijken blijkbaar alleen nog naar de letter van het decreet. Het commissielid verwacht dat het voorliggende voorstel van decreet ook duidelijkheid zal bieden voor wie op die manier te werk gaat. Hij hoopt dat de minister na de plenaire goedkeuring zo snel mogelijk werk maakt van de bekrachtiging en publicatie, en vervolgens aan de notarissen communiceert wat wonen in eigen streek precies betekent.

Wat die notarissen betreft, daar stelt de heer de Kort een zekere overacting vast. Soms stelt een notaris het verlijden van een akte uit omdat hij niet de juiste interpretatie van het wonen in de eigen streek kent. Dit uitstel kan voor een kandidaat-koper zeer ongelegen komen, zeker bij een vrouw die op het punt staat om te bevallen.

De heer *Jan Penris* heeft begrip voor de houding van de notarissen. Hun beroepsaansprakelijkheid is enorm, terwijl de wetgever hun beroep steeds moeilijker maakt. Vandaar dat ze geen enkel risico willen nemen. Misschien was de wetgever zelf in fout en had hij duidelijker moeten zijn, zowel in de formulering van het decreet als in de communicatie daarover.

Daarom juist pleit de heer *Dirk de Kort* voor een brief van de minister aan de notarissen.

Naar aanleiding van de vragen van de heer Van Der Taelen verwijst mevrouw *Liesbeth Homans* naar artikel 20 van het voorstel van decreet, dat de onduidelijkheid met betrekking tot de al aangesneden woonuitbreidingsgebieden oplost. Het commissielid herinnert in dat verband aan de actuele vraag van de heer Wilfried Vandaele in de plenaire vergadering van 3 maart 2010 (*Hand. VI. Parl. 2009-10, nr. 25*) en beaamt dat deze oplossing zeer dringend nodig is.

De N-VA vindt dit voorstel van decreet een eerste stap in de juiste richting, maar heeft met betrekking tot het Grond- en Pandendecreet nog een aantal andere voorstellen, die ze op regeringsniveau wil behandelen.

De heer *Christian Van Eyken* merkt op dat minister Van den Bossche naar aanleiding van de hoger vermelde actuele vraag van de heer Vandaele heeft aangekondigd snel een hersteldecreeet in te dienen. Persoonlijk heeft de minister aan de heer Van Eyken meegedeeld dat de regering een ontwerp tekst klaar heeft. Het verbaast hem dat de meerderheid nu kiest voor de procedure van een voorstel van decreet, ondertekend door leden van haar drie fracties.

De heer *Jan Penris* noemt dit een omzeiling van de verplichte toetsing door de Raad van State.

Dat had ook de heer *Christian Van Eyken* vermoed. Dit kan volgens hem de rechtszekerheid van de tekst in het gedrang brengen. De toekomst zal dat moeten uitwijzen.

Wat de grond van de zaak betreft, wil het voorstel van decreet een aantal problemen oplossen die zich recent hebben voorgedaan bij de verkoop van woningen in de betrokken gemeenten. De heer Van Eyken vreest dat in de toekomst gelijkaardige problemen zullen voorvallen. Een decreet zou toch tien of twintig jaar uitvoerbaar moeten zijn.

De integratievoorwaarde zou volgens mevrouw Homans voldoende worden verduidelijkt in artikel 20. Maar stel dat een inwoner van Antwerpen gedurende twintig jaar elk jaar een tijdlang een appartement aan zee huurt. Op een gegeven moment besluit deze persoon, omdat hij zich goed voelt aan de kust, om daar een stuk grond te kopen. Volgens de heer Van Eyken voldoet hij dan niet aan de voorwaarden die het voorstel van decreet oplegt. Het feit dat hij al twintig jaar lang een deel van zijn tijd aan de zee doorbrengt, levert hem nog geen binding met die gemeente op.

De heer *Jan Penris* merkt schertsend op dat een Antwerpenaar zich overal thuis voelt.

Op basis van de zogenaamde ontbrekende binding met de gemeente zou deze persoon daar geen grond mogen kopen, vervolgt de heer *Christian Van Eyken*. Het betreft een concreet geval waarover hij persoonlijk is aangesproken. Het commissielid meent dat de vrijheid om zich te vestigen op een plaats naar eigen keuze, door dergelijke maatregelen wordt gedwarsboemd.

Artikel 21 laat enkele artikelen uitwerking hebben met ingang van 1 september 2009. Al wat daarvoor was gebouwd, goedgekeurd of opgenomen in een BPA of verkavelingsvergunning, valt nu buiten het decreet. Zou het niet beter zijn geweest om overgangsmaatregelen uit te vaardigen, vraagt de heer Van Eyken zich af. Dat is toch een gebruikelijke praktijk in de decreetgeving.

In verband met de bezorgdheid van de heer Van Der Taelen herinnert de heer *Eric Van Rompuy* aan een voorstel van decreet uit 1990 van de toenmalige Vlaamse volksvertegenwoordigers Herman Suykerbuyk en Daan Vervaeke (*Parl. St. VI. Raad 1989-90, nr. 302/1*), waarin het woonrecht al ter sprake kwam. De heer Suykerbuyk had het voorstel gebaseerd op de situatie in de grensgemeente Essen, waar de grondprijzen door de inwijking

van heel wat Nederlanders begonnen te stijgen. Ook de socialistische fractie boog zich toen over de vraag hoe, vooral aan de kust, kan worden vermeden dat buitenlandse inwijking de oorspronkelijke bevolking uit de woonmarkt prijst. De Raad van State heeft toen opmerkingen geformuleerd. Op initiatief van voormalig federaal volksvertegenwoordiger Charles-Ferdinand Nothomb kwam het voorstel terecht op een interparlementaire overlegprocedure. Pas vanaf dan is het communautaire aspect een rol beginnen spelen. Uiteindelijk heeft de Raad van State een negatief advies uitgebracht en heeft het voorstel van decreet geen verder gevolg gekregen. Bij het Grond- en Pandendecreet heeft de Raad van State wel een gunstig advies uitgebracht.

De heer Van Der Taelen heeft voorgesteld om inkomenscriteria te hanteren. Dat strookt echter niet met de bedoeling van het Grond- en Pandendecreet, meent de heer Van Rompuy. De woonuitbreidingsgebieden bevatten gronden die op zich nogal duur zijn, aangezien in alle betreffende gemeenten dure grondprijzen gelden. Een inkomensgrens zou een soort van sociaal woonbeleid installeren dat niet het doel van het Grond- en Pandenbeleid uitmaakt. De bedoeling van het wonen in eigen streek is veeleer om de algemene externe druk op de grondprijs te verlichten op een marktconforme wijze. Als er minder mensen in aanmerking komen om een bepaalde aankoop te verrichten, verdwijnt de opwaartse druk die de prijs door een te hoge vraag kent. Met andere woorden biedt het Grond- en Pandendecreet de kans aan mensen om in hun eigen streek te blijven wonen, zonder dat het de vrijheid van vestiging aantast. Dat laatste was wel het geval voor het voorstel van decreet van de heer Suykerbuyk, wat ook aanleiding heeft gegeven tot een negatief advies van de Raad van State op basis van een aantal grondwettelijke criteria.

Mevrouw Valerie Taeldeman heeft een schriftelijke vraag gesteld over de provinciale beoordelingscommissies (*Vr. en Antw.* VI. Parl. 2009-10, 11 mei 2010, eel. nr. 233 Taeldeman). Uit het antwoord van minister Van den Bossche blijkt dat die op dat moment 169 dossiers hadden beantwoord. Slechts elf van die dossiers hadden een negatief advies ontvangen, wat de heer Van Rompuy samen.

Het voorliggende voorstel van decreet maakt een einde aan de contradictie tussen de memorie van toelichting en de decreettekst van het Grond- en Pandendecreet. Het biedt een oplossing voor juridische problemen uit het verleden.

De heer Van Rompuy beaamt de stelling van de heer de Kort dat er dringend nood is aan communicatie, niet alleen aan de notarissen maar aan de hele bevolking. Als schepen van ruimtelijke ordening in Zaventem krijgt het commissielid regelmatig telefoons van mensen die twijfelen of ze hun woning in een dorpskom of aan een gewestweg mogen verkopen aan bijvoorbeeld een Waal uit Gembloux. Ze gaan er ten onrechte van uit dat elke verkoop van een woning aan een Franstalige een zaak is voor de beoordelingscommissie van de provincie Vlaams-Brabant. De Vlaamse overheid zal dus duidelijk moeten maken dat deze reglementering uitsluitend geldt voor woningen in een beperkt aantal welomschreven gebieden, zoals woonuitbreidingsgebieden, reservegebieden voor woonwijken of woon-aansnijdingsgebieden.

De CD&V-fractie blijft achter de algemene principes van het wonen in eigen streek staan: een aantal jaren in de betreffende gemeente wonen, er werken of een band met de gemeente in de ruime zin kunnen aantonen. Het is aan de provinciale beoordelingscommissies om het decreet naar de geest te beoordelen en niet strikt naar de letter.

Hoe dan ook zal het wonen in eigen streek slechts een bijzonder beperkt aantal gebieden betreffen. In de faciliteitengemeenten zijn bijvoorbeeld nog amper woonaansnijdingsgebieden denkbaar. Ze zijn al volgebouwd. De gemeentelijke structuurplannen naderen momenteel hun voltooiing. Voor het Vlaamse strategische gebied rond Brussel is al heel duidelijk afgebakend waar open ruimte moet liggen en welke mogelijkheden er nog zijn



voor industrie en voor wonen. Voor wonen zijn er bijvoorbeeld in Tervuren en Zaventem nauwelijks nog nieuwe gronden beschikbaar.

Mevrouw Hostekint heeft al gespecificeerd dat de bepalingen uit het decreet niet gelden voor bestaande woningen en plaatsen waarvoor al ontwikkelingsrechten, bouwvergunningen of verkavelingsvergunningen zijn toegekend.

De heer Van Rompuy hekelt de moedwillig foute interpretatie van het decreet door Franstaligen en de desinformatie in *Le Soir*. De heer Denis Ducarme heeft het decreet zelfs aangeklaagd op Europees niveau wegens racisme. Daarmee brengt hij het Vlaams Parlement en de hele Vlaamse Gemeenschap in diskrediet. De enige bedoeling van het decreet is om de lokale inwoners de kans te bieden in hun eigen gemeente te blijven wonen. Dat heeft met taal niets te maken. Ook Franstaligen die al een tijd in de betreffende gemeenten wonen, kunnen er hun voordeel mee doen. Er kan dus geen sprake zijn van discriminatie.

Dit voorstel van decreet moet met een aantal juridische preciseringen een einde maken aan een problematiek die al overdreven veel aandacht heeft gekregen, besluit de heer Van Rompuy.

Het Vlaams Belang was, net zoals de N-VA, niet erg opgetogen met het Grond- en Pandendecreet, stelt de heer *Jan Penris*. Het gaat hem niet om het woonrecht. Dat wil de heer Penris wel verdedigen, op voorwaarde althans dat het verdedigbaar wordt aangebracht. In dat opzicht treedt hij de kritiek van de heer Van Eyken bij dat het hele Grond- en Pandendecreet het resultaat is van haastig – en dus slordig en ronduit slecht – wetgevend werk. Dat er nu al een correctievoorstel voorligt, bevestigt dat trouwens, net als de aankondiging van mevrouw Homans dat ze op het regeringsniveau nog verdere aanpassingen verwacht.

Hoe nobel de bedoelingen van de decreetgever ook mogen zijn, het resultaat moet degelijk en deugdelijk zijn, stelt de commissievoorzitter. De rijkdom van het vroegere Burgerlijk Wetboek bestond, naast zijn taalkundige kwaliteit, ook in zijn inhoudelijke klaarheid. De regelgeving die het Vlaams Parlement nu voortbrengt, is echter zo complex dat zelfs specialisten zoals notarissen uiterst voorzichtig te werk gaan in de interpretatie en toepassing.

Daarom zou de heer Penris het beter hebben gevonden als de hier voorliggende verbeteringsvoorstellen wel de toets van de Raad van State hadden moeten doorstaan. Als jurist vreest de commissievoorzitter dat de zogenaamde verbeteringen die nu worden aangebracht, in de toekomst tot nieuwe betwistingen en interpretatiemoeilijkheden zullen leiden. Wie decreetgevend werk wil produceren, doet er goed aan het advies van de Raad van State te vragen. Daarvoor bestaat ook een snelprocedure. De heer Penris vermoedt echter dat de ondertekenaars een negatieve toetsing vrezen.

De commissievoorzitter wil van het voorstel van decreet van de heer Suykerbuyk de geschiedenis vervolledigen die de heer Van Rompuy al deels heeft geschetst. Het idee is later overgenomen door de heer Ludwig Caluwé, die een soortgelijk voorstel van decreet heeft ingediend. Dat voorstel van decreet vond de Raad van State niet deugdelijk en ontoepasbaar. Daarom heeft de heer Caluwé het ingetrokken. Vervolgens is de coalitie in de marge van het Grond- en Pandendecreet op zoek gegaan naar een inventieve oplossing, die in de praktische toepassing echter tot problemen heeft geleid. Vandaar dit voorstel tot reparatiedecreet.

Ten gronde wil de heer Penris het woonrecht verdedigen. De ongebreidelde toepassing op het woningbezit van de vrijemarktprincipes van Adam Smith zal het eigen volk uit de markt prijzen. In Essen kan een Vlaming geen eigendommen verwerven als hij niet over een aanzienlijk kapitaal beschikt. Jonge mensen die in een woonuitbreidingsgebied een woning willen realiseren, moeten liefst 70.000 euro bezitten om zelfs maar een lening te kunnen aangaan. Dat is een onwenselijke situatie. De wetgever moet de principes van

Adam Smith in goede banen leiden. Maar dat leidt tot conflicten met hogere, zelfs internationale rechtsnormen. De partijgenoten van de heer Van Eyken richten zich bijvoorbeeld tot de internationale instellingen.

De heer Penris vat samen dat hij de principes van het wonen in eigen streek steunt, maar dat de methodiek moet bestaan uit een juridisch correcte en onbetwistbare regelgeving. Daarom zal het Vlaams Belang zich bij de stemming onthouden.

Met de opmerking van de heer Van Rompuy over de niet-discriminatie van Franstaligen is de heer *Hermes Sanctorum* het eens. Maar het verbaast de heer Sanctorum dat de heer Van Rompuy in het begin van zijn betoog de sociale dimensie van het wonen in eigen streek enigszins heeft ontkend. Net dat vindt het commissielid essentieel: het gaat om het vinden van een betaalbare woning, ook voor – vooral jonge – mensen die net te veel verdienen voor een sociale woning maar nog steeds te weinig voor een woning in hun streek op de privémarkt.

De formule van het betaalbare wonen is aan een evaluatie toe. De heer Sanctorum verwijst naar de wijk Maleizen in Overijse. De zogenaamd betaalbare woningen en kavels die daar zijn gerealiseerd, raken niet verkocht omdat ze te duur blijken te zijn. In dat geval hebben dergelijke projecten weinig zin.

De heer *Lukas Van Der Taelen* is vertrouwd met de manier waarop *Le Soir* het Vlaamse beleid ten aanzien van het wonen in eigen streek afschildert. Het probleem is echter dat het Vlaamse beleid de gelegenheid tot zulke felle kritiek op een presenteerblaadje aanbiedt. De concrete gevallen waarin het decreet tot problemen heeft geleid, hebben de tegenstanders ervan zelf niet hoeven uitvinden.

Als Vlaanderen wil vermijden dat het nog maar eens wordt afgeschilderd als een xenofob geweest dat buitenlanders wil weren, zou het zich een communicatie-inspanning moeten getroosten. De motivering die de heer Van Rompuy in de commissie naar voren heeft gebracht, vindt de heer Van Der Taelen helder en verdedigbaar, al is hij het niet met alles eens. De spreker stelt echter vast dat in de media een totaal ander verhaal wordt gepresenteerd, precies omdat het decreet slecht is uitgelegd. De opmerking van de heer Van Rompuy over de zeer beperkte mogelijkheden om in de betreffende regio's nieuwe uitbreidingsgebieden te realiseren, wijst erop dat de hele discussie niet meer is dan een storm in een glas water. De enige woonuitbreidingsmogelijkheid in Linkebeek is bij wijze van spreken de parking van de Carrefour: de gemeente is namelijk helemaal volgebouwd. Wat de pers daarvan heeft gemaakt, is dat het in Vlaanderen niet meer mogelijk zou zijn dat niet-Vlamingen er een huis kopen.

Ook bij dit voorstel van decreet heeft onze overheid er alle belang bij om, zeker aan de anderstalige journalisten, te communiceren waar het wonen in eigen streek nu precies om gaat en op welk beperkt percentage van de oppervlakte het eigenlijk betrekking heeft. Zo niet zal de dubbelzinnigheid blijven bestaan, die een titel als 'wonen in eigen streek' trouwens ook in de hand werkt. De perceptie buiten onze eigen gemeenschap is uiterst negatief en mensen die de hele discussie in de commissie niet eens hebben gevolgd, zullen ons nog maar eens aanvallen op dezelfde schandalige manier als in het verleden.

Dat er een brief aan de notarissen nodig is, vindt de heer Van Der Taelen vanzelfsprekend. Maar ook meer algemeen is er nood aan heldere communicatie in een goed gekozen formulering die niet tot misverstanden kan leiden.

De Groen!-fractie zal het voorstel van decreet goedkeuren, precies om te helpen verhinderen dat de bestaande dubbelzinnigheden in het Grond- en Pandendecreet overeind blijven, waarvan nu al mensen het slachtoffer zijn of dreigen te worden.

Mevrouw *Michèle Hostekint* herhaalt dat het voorstel van decreet tot doel heeft om duidelijkheid te creëren in het Grond- en Pandendecreet. Aan de heer de Kort antwoordt het commissielid dat dit niet mogelijk was door louter te verwijzen naar de memorie van toelichting van het gronddecreet. Juridisch-technisch is wel degelijk een nieuw decreet nodig.

Het doel van het Grond- en Pandendecreet is sociaal: wonen betaalbaar maken voor – vooral jonge – mensen in hun eigen gemeente. Dat heeft niets te maken met taalvoorwaarden, uitsluiting of xenofobie. Zoiets zou mevrouw Hostekint nooit verdedigen. In de kuststreek slagen jonge mensen er echter niet meer om een bouwgrond te kopen in de gemeente waarin ze zijn opgegroeid. Dat komt doordat senioren uit het binnenland er massaal gronden kopen, vaak voor een tweede verblijf, en zo de prijzen doen stijgen. Deze jonge mensen een oplossing aanreiken is geen vorm van uitsluiting maar getuigt juist van een sociaal beleid.

Aan de heer Van Der Taelen antwoordt de eerste indiener dat integratie geen criterium vormt in het wonen in eigen streek. Het gaat daarentegen om een duurzame band met de gemeente, wat erop neerkomt dat de kandidaat-koper in de gemeente woont, werkt of een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de gemeente heeft opgebouwd.

Net als de heren Van Der Taelen en Van Rompuy waarschuwt mevrouw Hostekint om de impact van het decreet niet te overschatten. Het gaat om maximum vijf percent van alle bebouwbare gronden in Vlaanderen. Dat aspect is inderdaad niet voldoende aan bod gekomen in de media. De vrijheid om zich ergens te vestigen wordt absoluut niet aangetaast, verzekert het commissielid aan de heer Van Eyken.

Mevrouw Hostekint herinnert er ten slotte aan dat er in 2011 een evaluatie komt van de impact van de maatregel.

De heer *Christian Van Eyken* komt terug op de opmerking van de heer Van Rompuy dat in de Vlaamse rand rond Brussel nog nauwelijks uitbreidingsgebieden mogelijk zijn. Maar bevatte het oorspronkelijke decreet niet precies daarom voor die regio de uitzondering dat deze principes daar van toepassing zijn op alle bouwgrond?

De heer *Eric Van Rompuy* antwoordt dat de gewestplannen voor Halle-Vilvoorde in de woningbouw maximaal twee bouwlagen toelaten. Maar in het planningsproces voor het ‘Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel’ staat dat gemeenten in afwijking van het gewestplan initiatieven kunnen nemen om meer woonlagen toe te staan. Vroeger was hiervoor een BPA nodig, nu kunnen de gemeenten zelf deze beslissing nemen op voorwaarde dat ze een woonstudie maken. In dat geval wordt het aspect wonen in eigen streek van het Grond- en Pandendecreet toepasbaar. De verkoop van een dergelijk appartementsgebouw met drie of vier bouwlagen is onderhevig aan deze regelgeving.

De filosofie van het VSGB komt erop neer dat inbreiding wordt aangereikt als alternatief voor de bijna afwezige mogelijkheid tot woonuitbreiding. Gronden en huizen zijn immers vaak te duur voor jonge gezinnen, vandaar de versoepeling van de mogelijkheid om appartementen te bouwen. Zo blijft ook de open ruimte buiten schot.

Al in de jaren zeventig bleek dat in gemeenten als Zellik en Sint-Stevens-Woluwe de hoogbouw van grote appartementsgebouwen vooral tot de inwijking van Franstalige Brusselaars leidde. Mede om communautaire redenen hebben de gewestplannen deze hoogbouw aan banden gelegd en de beperking tot twee woonlagen ingevoerd, legt de heer Van Rompuy uit.

Een woonuitbreidingsgebied aansnijden kan alleen op voorwaarde dat een woonbehoeftestudie aantoont dat het niet meer mogelijk is om nog woningen te realiseren aan rede-

lijke prijzen. Ook voor het toestaan van hoogbouw in bepaalde woongebieden zal een gemeente een dergelijke behoefte moeten aantonen en de goedkeuring van hogere overheden nodig hebben. In dat geval wordt ook het wonen in eigen streek van toepassing. De heer Van Rompuy voorspelt dat dit aanleiding zal geven tot de vraag of voor de hogere bouwlagen andere regels gelden dan voor de lagere. Moeten kopers van appartementen in de hogere bouwlagen een band aantonen met de gemeente, in tegenstelling tot kopers van de lager gelegen appartementen? Het risico is dat de Franstaligen hiervan een karikatuur zullen maken. De filosofie van het decreet blijft echter duidelijk en verdedigbaar.

Om een karikatuur te verhinderen, zou er toch duidelijkheid moeten zijn, repliceert de heer *Christian Van Eyken*. Stel dat iemand in Zaventem een appartementsgebouw bouwt met vier bouwlagen, nadat de gemeente deze afwijking op het gewestplan volgens de juiste procedures heeft toegestaan. Is dan het wonen in eigen streek van toepassing?

De heer *Eric Van Rompuy* bevestigt dit. In een dergelijk geval is het decreet van toepassing op alle vier lagen van het appartementsgebouw.

Mevrouw *Liesbeth Homans* wijst op de voorwaarde dat het betreffende gebouw in woonuitbreidingsgebied ligt. De heer *Christian Van Eyken* repliceert dat het voorbeeld van de heer Van Rompuy ook van toepassing is in gewone woonzones. Door de afwijking van het gewestplan worden ook dat woonuitbreidingsgebieden. Dat laatste nuanceert de heer *Eric Van Rompuy*. Dergelijke gebieden blijven gewone woonzones, waar men in afwijking van het gewestplan de hoogte van de woningen mag verhogen. Het commissielid herhaalt dat de gemeente zelf het initiatief moet hebben genomen.

De heer *Jan Penris* vindt dat de decreetgever op zijn minst moet verduidelijken of alles wat wordt gebouwd boven de woonlagen die een gewestplan in normale omstandigheden toestaat, woonuitbreidingsgebied wordt of niet. Roept de heer Van Rompuy nu verticale woonuitbreidingsgebieden in het leven?

De heer *Eric Van Rompuy* antwoordt dat hij het woord woonuitbreidingsgebieden niet definieert. Precies dat moet de decreetgever nochtans doen, vindt de heer *Jan Penris*. Dat er onduidelijkheid zal rijzen, staat nu al vast.

De heer *Christian Van Eyken* is het ermee eens dat dit decreet een goede communicatie vergt. Maar wie het decreet wil verantwoorden, zal op de eerste plaats duidelijkheid moeten kunnen bieden. De net gevoerde discussie bewijst dat die nog niet is bereikt. In plaats van via brieven aan notarissen duidelijker interpretaties aan te reiken, zouden de regels zelf duidelijker moeten worden.

De heer Van Eyken verwacht dat er in de toekomst nog meer problemen zullen opduiken. Stel dat een Overijse naar een grond wil kopen in een nieuw aan te snijden Zaventems woonuitbreidingsgebied, zonder dat hij in Zaventem werkt of een band met die gemeente kan aantonen. Aangezien Overijse niet aan Zaventem grenst, zou hij op basis van dit decreet worden geweerd.

De heer *Eric Van Rompuy* bevestigt dit. Er zullen genoeg kandidaten zijn die wel in aanmerking komen. Overigens bemoeit de overheid zich niet met de prijs van de kavels. Die worden nog altijd bepaald door de grondbezitter. Het decreet beperkt wel de potentiële vraag naar die gronden, wat de opwaartse prijsdruk afremt.

In dat geval lijden de grondbezitters toch nadeel, antwoordt de heer *Christian Van Eyken*. Ze zijn in het nadeel ten opzichte van eigenaars van bouwgrond die niet in woonuitbreidingsgebied ligt. De waarde van deze grond kan immers wel blijven stijgen. Wie een grond heeft in een woonuitbreidingsgebied, heeft pech en kan volgens de heer Van Eyken een sukkelaar worden genoemd.

Het woord ‘sukkelaar’ is hier helemaal niet op zijn plaats, repliceert de heer *Eric Van Rompuy*. Een woonuitbreidingsgebied is altijd een groot grondoppervlak met heel wat potentiële kavels. Het gaat bovendien om grond die voordien nog niet het statuut van woongebied bezit. In Sterrebeek gaat het bijvoorbeeld om een landbouwzone. Als zulke gronden worden omgezet in een woonuitbreidingsgebied, is de eigenaar alles behalve een sukkelaar. De bestemmingswijziging is hoe dan ook in zijn voordeel en hij zal er ook planbaten op moeten betalen. Het decreet voorkomt enkel dat de marktprijs van zulke gronden helemaal ontspoot.

De heer *Dirk de Kort* komt terug op het communicatieaspect. De heer Van Rompuy heeft zonet verduidelijkt welke verschillen er zijn in Halle-Vilvoorde ten opzichte van de andere regio’s waarop het wonen in eigen streek van toepassing is. In die andere regio’s heeft het Grond- en Pandendecreet tot doel dat woonuitbreidingsgebieden zullen worden aangesneden die anders nog tot twintig jaar lang onaangeroerd blijven. Vroeger moest een gemeente die nood aantonen via een woonbehoeftestudie. Nu krijgen de SHM’s de mogelijkheid om die gebieden aan te snijden. Als voorzitter van een SHM merkt de heer de Kort dat die mogelijkheid steeds meer bekend raakt. Grondeigenaars spreken de SHM’s zelf aan. Het decreet heeft dus wel degelijk een gunstige invloed en brengt bouwgrond sneller op de markt. Daarnaast zal ook de activeringsheffing een versnellend effect opleveren. Intussen denken ook de kerkfabrieken na over de bestemming van hun onroerend patrimonium en voeren ze ter zake gesprekken met SHM’s.

Wat het betaalbare woonaanbod betreft, heeft Vlaanderen volgens de heer de Kort nog niet erg veel gerealiseerd. Dat zal wellicht ook blijken uit de evaluatie van het Grond- en Pandendecreet in 2011. De enige realisatie bestaat uit de opname van de spelregels in dit decreet. Een beleidsomkadering via subsidiëring ontbreekt nog. Voor sociale huisvesting zijn alle mogelijke steunmaatregelen mogelijk zoals gesubsidieerde omgevingswerken en wegeaanleg. Voor het betaalbare woonaanbod ontbreekt die mogelijkheid helemaal. Bijgevolg moet de gemeenten al deze kosten doorrekenen aan de klant, waardoor de betreffende huizen voor de doelgroep erg duur worden.

Mevrouw *Michèle Hostekint* stelt vast dat de heer Van Eyken nu al het bestaan van interpretatieproblemen laat uitschijnen. Maar de situatie van Halle-Vilvoorde is heel bijzonder omdat daar nauwelijks woonuitbreidingsgebied ligt. Voor de rest van Vlaanderen is het decreet hoe dan ook enkel van toepassing op nieuw te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied en is er geen enkel misverstand mogelijk.

De heer *Hermes Sanctorum* stelt dat woonuitbreidingsgebieden enkel kunnen worden aangesneden door gemeenten en SHM’s. Daarop zal het wonen in eigen streek dan van toepassing zijn. Maar de maatschappijen die in Halle-Vilvoorde gebouwen met drie of vier bouwlagen zullen realiseren, zijn privéfirma’s. Maakt dit geen wezenlijk verschil?

Volgens mevrouw *Michèle Hostekint* is de situatie van Halle-Vilvoorde uitzonderlijk. Elders gaat het om alle woonuitbreidingsgebieden waarop op het moment van de inwerkingtreding van het decreet nog geen ontwikkelingsrechten gelden.

De heer *Eric Van Rompuy* herhaalt dat de gewestplannen van 1976 de bepaling bevatten dat in Halle-Vilvoorde enkel woningen met twee woonlagen kunnen worden gebouwd. Via BPA’s zijn uitzonderingen toegestaan, waardoor in sommige dorpskernen wel een derde en/of vierde bouwlaag mocht worden gebouwd. De aanleiding van de beperking in het gewestplan situeert het commissielid in het begin van de jaren zeventig. Toen werden in gemeenten als Zellik en Sint-Stevens-Woluwe hoge appartementsgebouwen opgericht, waar overigens bijna uitsluitend Franstaligen kwamen wonen. Het gewestplan van 1976 heeft dit soort gebouwen vervolgens onmogelijk gemaakt in die regio, behalve voor reeds eerder vergunde bouwprojecten.

Het GRUP VSGB, waarvan de voorbereiding zich momenteel in zijn eindfase bevindt, verkiest inbreiding boven het volbouwen van open ruimte. Daarom wil het de gemeenten de mogelijkheid bieden om af te wijken van het oorspronkelijke gewestplan, op voorwaarde dat ze kunnen aantonen dat dit nodig is voor hun woningaanbod. Bij de bespreking van het ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid in de vorige zittingsperiode van het Vlaams Parlement, is opgemerkt dat het decreet in dergelijke gevallen van toepassing zal zijn. Overigens is het nog maar de vraag of vele gemeenten echt van plan zijn om in hun dorpskern hogere gebouwen toe te staan. Zelf zou de heer Van Rompuy dat in Zaventem niet graag zien gebeuren.

Maken dergelijke initiatieven het decreet niet van toepassing op de privémarkt, vraagt de heer *Hermes Sanctorum*.

Dat is ook elders al het geval, antwoordt de heer *Eric Van Rompuy*. Ook gewone woonuitbreidingsgebieden kunnen worden ontwikkeld door privéverkavelaars.

De heer *Hermes Sanctorum* vindt het nogal ingrijpend dat de beoordelingscommissies plots bij de zaak betrokken worden als iemand – mits gemeentelijke toestemming – een derde of vierde bouwlaag aan zijn gebouwencomplex toevoegt.

## II. ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

### Artikel 1

Artikel 1 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 2 onthoudingen.

### Artikel 2

Amendement nr. 1, voorgesteld door de dames Hostekint en Homans, de heren de Kort, Martens, Van Rompuy en Vandaele en mevrouw Taeldeman, strekt ertoe een nieuw punt 1° toe te voegen (*Parl. St. Vl. Parl. 2009-10, nr. 542/2*).

Mevrouw *Michèle Hostekint* legt uit dat dit amendement een juridisch-technische aanpassing behelst. Conform het legistieke advies vervangt het amendement in artikel 1.2 van het Grond- en Pandendecreet het woord ‘woonhuis’ door ‘eengezinswoning’, omwille van een overlapping in de categorieën voor het bescheiden woonaanbod.

Amendement nr. 1 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 2 onthoudingen.

Het aldus geamendeerde artikel 2 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 2 onthoudingen.

### Artikel 3 tot en met 21

De artikelen 3 tot en met 21 worden aangenomen met 8 stemmen bij 2 onthoudingen.

### **III. EINDSTEMMING**

Het geamendeerde voorstel van decreet van de dames Hostekint en Homans, de heren de Kort, Martens, Van Rompuy en Vandaele en mevrouw Taeldeman houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid wordt aangenomen met 8 stemmen bij 2 onthoudingen.

De voorzitter,

Jan PENRIS

De verslaggever,

Vera CELIS

**Gebruikte afkortingen**

BPA	bijzonder plan van aanleg
GRUP	gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
VSGB	Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel



**TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE**

**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° in 1°, b), het woord “woonhuizen” vervangen door het woord “eengezinswoningen”;

2° 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;”;

3° 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.