



Vlaams
Parlement

stuk **1334** (2011-2012) – Nr. 3
ingediend op 21 november 2011 (2011-2012)

Ontwerp van decreet

houdende wijziging van diverse bepalingen
van het decreet van 27 maart 2009
betreffende het grond- en pandenbeleid en
van diverse bepalingen van andere decreten
die betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid

Amendementen

Stukken in het dossier:
1334 (2011-2012) – Nr. 1: Ontwerp van decreet
– Nr. 2: Amendement

verzendcode: WON

AMENDEMENT Nr. 2

voorgesteld door de dames Michèle Hostekint, Liesbeth Homans en Veerle Heeren, de heer Bart Martens, mevrouw Griet Coppé en de heren Marc Hendrickx en Dirk de Kort

Artikel 3

Dit artikel vervangen door wat volgt:

“Art. 3. In artikel 2 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij de decreten van 19 maart 2004, 24 december 2004, 24 maart 2006, 16 juni 2006, 15 december 2006 en 29 april 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan paragraaf 1, eerste lid, wordt een punt 37° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“37° landmeter-expert: de landmeter-expert, ingeschreven op het tableau van de beoefenaars van het beroep als bedoeld in de wet van 11 mei 2003 tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert en op wie het koninklijk besluit van 15 december 2005 tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert van toepassing is.”;

2° aan paragraaf 2 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“De Vlaamse Regering kan een bijzondere regeling treffen ten aanzien van de huurder, die niet onder de toepassing valt van titel VII en wiens recht op wonen wordt uitgeoefend met toepassing van woonbehoeftevoorwaarden die niet werden bepaald volgens het eerste lid, wanneer de betrokken woning een sociale huurwoning wordt.”.

VERANTWOORDING

Door de toevoeging van een tweede lid aan artikel 2, §2, van de Vlaamse Wooncode wordt de Vlaamse Regering de mogelijkheid gegeven om zittende huurders van andere sociale woonactoren dezelfde rechten te geven als zittende huurders van sociale huisvestingsmaatschappijen als de andere sociale woonactoren hun woningen overdragen aan deze sociale huisvestingsmaatschappijen.

Deze overdracht kan gebeuren door een fusieoperatie, een inbreng of een overname.

Het toekennen van dezelfde rechten is enkel mogelijk als:

- de zittende huurder al eerder werd geselecteerd op grond van woonbehoeftekenmerken; en
- een huurprijs wordt betaald die gericht is op betaalbaarheid en woonzekerheid.

Deze initiële toelatingsvoorwaarden moeten dus essentiële kenmerken vertonen van het sociale huurstelsel om de huurders in kwestie een sociaal huurcontract te kunnen aanbieden.

Volgens de huidige bepalingen van de Vlaamse Wooncode neemt de sociale huisvestingsmaatschappij bij overdracht van woningen met de zittende huurders de rol van de voormalige verhuurder (stad, gemeente, OCMW enzovoort) over en aangezien de sociale huisvestingsmaatschappij alleen woningen kan toewijzen volgens de huidige toelatingsvoorwaarden, worden de zittende huurders gescreend, dit wil zeggen er wordt nagegaan of zij voldoen aan de woonbehoeftevoorwaarden van titel VII van de Vlaamse Wooncode (uitgevoerd door het kaderbesluit Sociale Huur). Als dat het geval is, wordt hen een sociale huurovereenkomst aangeboden (die het oude contract zal vervangen). Deze gebruikers bevinden zich dan, voortaan, in een juridische gebruiksrelatie die volkomen overeenstemt met het sociale huurstelsel. Als dat niet het geval is, doet zich een probleem voor om bij de overdracht woonzekerheid te kunnen garanderen voor de zittende huurder. In principe dient de sociale huisvestingsmaatschappij de huurovereenkomst van deze huurders op te zeggen binnen de contractueel vroegst mogelijke termijn. Nochtans zijn dergelijke huurders, hoewel ze geen ‘sociale huurder’ in de zin van de Vlaamse Wooncode zijn, toch niet te kwalificeren als louter privaatrechtelijke huurders. Bovendien werden ten aanzien van dergelijke huurders reeds eerder toezeggingen gedaan, contracten gesloten en verwachtingen

geschapen die sterk verwant zijn met de sociale huur. Ook valt niet uit te sluiten dat, bijvoorbeeld gelet op de krapte van de lokaal beschikbare woonmarkt, een onmiddellijke, onverkorte en integrale toepassing van het sociale huurstelsel met de eraan gekoppelde toelatingsvoorwaarden erin zou resulteren dat de woonnood lokaal structureel vergroot en er verdringingseffecten optreden. In sommige gevallen laten de voorheen ingenomen en juridisch verankerde engagementen zelfs geen ruimte voor een onmiddellijke toepassing, of is een sterke juridische contestatie te verwachten met een onzekere uitkomst. De facto wordt dan in vele gevallen de concrete betaalbaarheid en woonzekerheid ten aanzien van gezinnen en alleenstaanden, die reeds eerder gescreend zijn op hun woonbehoefte (weliswaar met andere criteria), ernstig bedreigd, terwijl de enige juridische aanleiding daartoe en er in feite in bestaat dat voortaan een sociale huisvestingsmaatschappij in de plaats van de stad of het OCMW als sociale verhuurder zal optreden.

De gelijke toegang tot de sociale woondiensten mag er in dergelijke omstandigheden niet toe leiden dat men blind blijft voor de gevolgen van een dergelijke overdracht.

Aangezien een sociale huisvestingsmaatschappij alleen sociale woningen kan verhuren aan woonbehoeftigen volgens de voorwaarden die worden bepaald door de Vlaamse Regering, en de voorwaarden waarin deze huurders zich bevinden daarvan afwijken, is het wenselijk dat de Vlaamse Regering in een afwijkende regeling kan voorzien. Door de toevoeging van een tweede lid aan artikel 2, §2, van de Vlaamse Wooncode wordt dit mogelijk.



AMENDEMENT Nr. 3

voorgesteld door de dames Michèle Hostekint, Veerle Heeren en Liesbeth Homans, de heren Bart Martens en Marc Hendrickx, mevrouw Griet Coppé en de heer Carl Decaluwe

Artikel 6/1 (nieuw)

Een artikel 6/1 invoegen, dat luidt als volgt:

“Art. 6/1. In artikel 36, tweede lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006, worden aan de zin “De Vlaamse Regering kan ook nadere regels vaststellen voor de bijdragen van andere actoren als vermeld in artikel 33, §1, eerste lid” de woorden “, alsook voor de bijdragen van de actoren waaraan de VMSW in het kader van haar opdracht, vermeld in artikel 33, §1, derde lid, 9°, een dienstverlening verstrekt” toegevoegd.”.

VERANTWOORDING

Huidig artikel 36 van de Vlaamse Wooncode bevat enkel een rechtsgrond om sociale huisvestingsmaatschappijen en andere sociale woonactoren die een zekere vorm van ondersteuning vanwege de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) ontvangen (met name het Vlaams Woningfonds (VWF), de sociale verhuurkantoren (SVK's), de gemeenten, de OCMW's, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en de verenigingen van of met OCMW's), een bijdrage te laten leveren in de werking van de VMSW. Andere actoren moeten tot op heden geen beheersvergoeding betalen, hoewel de VMSW sinds de inwerkingtreding van het decreet Grond- en Pandenbeleid een dienstverlening verstrekt die grotendeels gericht is op de private sector. Concreet staat de VMSW in voor de aflevering van deelattesten aan bouwheren en verkavelaars die een sociale last uitvoeren in natura (artikel 4.1.20 van het decreet) en voor de toekenning van kredieteenheden aan bouwheren en verkavelaars die een hogere sociale last uitvoeren dan principieel is vereist (artikel 4.1.16 van het decreet).

Met dit amendement wordt in de Vlaamse Wooncode een decretale basis ingeschreven op grond waarvan de actoren waaraan de VMSW in het kader van het decreet Grond- en Pandenbeleid een dienstverlening verstrekt, een bijdrage moeten betalen voor de werking van de VMSW.



AMENDEMENT Nr. 4

voorgesteld door de dames Michèle Hostekint, Liesbeth Homans en Veerle Heeren, de heer Bart Martens, mevrouw Griet Coppé en de heren Marc Hendrickx en Carl Decaluwe

Artikel 6/2 (nieuw)

Een artikel 6/2 invoegen, dat luidt als volgt:

“Art. 6/2. Artikel 38 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 38. §1. De Vlaamse Regering kan subsidie verlenen om:

- 1° initiatiefnemers van sociale woonprojecten in staat te stellen sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels beschikbaar te stellen van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden;*
- 2° verhuurders van sociale huurwoningen in staat te stellen maatregelen ter bevordering van rationeel energiegebruik in de zin van artikel 1.1.3, 106°, van het Energiedecreet van 8 mei 2009 te nemen.*

De subsidie, vermeld in het eerste lid, en de subsidies, vermeld in artikel 80, 94, 95 of 96 van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, of in hoofdstuk II van titel VII, kunnen ter beschikking worden gesteld van de VMSW, die in dat geval instaat voor de verdeling ervan aan de initiatiefnemers. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden waaronder de subsidie ter beschikking gesteld wordt van de VMSW.

§2. De Vlaamse Regering kan aan de VMSW subsidie verlenen om:

- 1° bijzondere sociale leningen als vermeld in artikel 79, §2, toe te staan aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden;*
- 2° grondbeleidsmaatregelen als vermeld in artikel 33, §1, derde lid, 6°, uit te voeren.*

De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden vast waaronder de subsidie, vermeld in het eerste lid, wordt verleend.””.

VERANTWOORDING

Huidig artikel 38 van de Vlaamse Wooncode bevat een rechtsgrond om aan de VMSW een subsidie te verlenen om het jaarlijkse uitvoeringsprogramma te financieren en om bijzondere sociale leningen toe te staan. Via het voorliggende amendement wordt voor de Vlaamse Regering een grondslag ingevoegd om:

- subsidies toe te kennen die de VMSW in staat moeten stellen de taken van het toekomstige Rollende Grondfonds dat onder het beheer van de VMSW zal vallen, naar behoren uit te voeren. Concreet gaat het over de uitvoering van grondbeleidsmaatregelen die noodzakelijk worden geacht om in de door de Vlaamse Regering te bepalen gebieden een hoogwaardige woonkwaliteit te behouden of te bevorderen;
- subsidies toe te kennen voor maatregelen ter bevordering van rationeel energiegebruik. De VMSW kan, als de Vlaamse Regering dat wenst, worden gemachtigd om op te treden als intermediair voor de toekenning van de subsidies aan de verhuurders van de sociale huurwoningen.

Daarnaast wordt ervoor geopteerd de subsidie voor het beschikbaar stellen van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels rechtstreeks toe te kennen aan de initiatiefnemers van sociale woonprojecten en de VMSW te laten fungeren als een soort van doorgeefluik: de Vlaamse Regering stelt de subsidies ter beschikking van de VMSW, die deze verdeelt over de verschillende initiatiefnemers volgens de door de Vlaamse Regering bepaalde voorwaarden.



AMENDEMENT Nr. 5

voorgesteld door de dames Michèle Hostekint, Veerle Heeren en Liesbeth Homans, de heren Bart Martens en Marc Hendrickx, mevrouw Griet Coppé en de heer Carl Decaluwe

Artikel 31

Dit artikel vervangen door wat volgt:

“Art. 31. In hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 18 december 2009 en 9 juli 2010, wordt een artikel 4.1.14/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.1.14/1. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op de volgende categorieën van projecten:

- 1° bouwprojecten waarbij uitsluitend zorgvoorzieningen opgericht worden, met uitzondering van bouwprojecten waarbij een of meer van de volgende voorzieningen opgericht worden:*
- a) serviceflatgebouwen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen waarvan het contract met Serviceflats Invest NV niet is afgesloten of de werkzaamheden niet zijn aangevat op 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 en van andere decreten die betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid;*
 - b) assistentiewoningen in de zin van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009;*
 - c) ADL-woningen in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken;*
 - d) woningen die ter beschikking gesteld worden door een dienst in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 1998 betreffende de erkenning en subsidiëring van diensten voor beschermd wonen voor personen met een handicap;*
 - e) woningen die ter beschikking gesteld worden door een voorziening in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 betreffende de goedkeuring en subsidiëring van geïntegreerde woonprojecten voor personen met een handicap;*
 - f) woningen die ter beschikking gesteld worden door een initiatief van beschut wonen in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 februari 1997 tot vaststelling van de procedure voor de erkenning en de sluiting van rust- en verzorgingstehuizen, psychiatrische verzorgingstehuizen, initiatieven van beschut wonen en samenwerkingsverbanden van psychiatrische instellingen en diensten;*
- 2° bouwprojecten die een vermenging realiseren van zorgvoorzieningen enerzijds en privé-woningen anderzijds, voor wat het aandeel zorgvoorzieningen betreft, met uitzondering van bouwprojecten waarbij een of meer voorzieningen als vermeld in 1°, a) tot en met f), opgericht worden;*
- 3° bouwprojecten waarbij uitsluitend studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen in de zin van artikel 2 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers worden opgericht die het eigendom zijn of onder het beheer vallen van een ambtshalve geregistreerde instelling voor hoger onderwijs als vermeld in artikel 7 van het decreet van 4 april 2003 betreffende de herstructurering van het hoger onderwijs in Vlaanderen of van een vzw die overeenkomstig artikel 208 van het decreet van 13 juli 1994 betreffende de hogescholen in de Vlaamse Gemeenschap is opgericht voor het beheer van de sociale voorzieningen ten behoeve van de studenten van de hogescholen.*

Met projecten als vermeld in het eerste lid, 3°, worden gelijkgesteld de bouwprojecten waarbij uitsluitend aldaar vermelde studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen worden opgericht waarover een samenwerkingsovereenkomst is afgesloten tussen de bouwheer

en een aldaar vermelde ambtshalve geregistreerde instelling voor hoger onderwijs, met dien verstande dat bijkomend voldaan moet zijn aan elk van de volgende voorwaarden:

- 1° het bevoegde bestuursorgaan van de ambtshalve geregistreerde instelling voor hoger onderwijs heeft formeel zijn instemming verleend met de samenwerkingsovereenkomst;
- 2° de samenwerkingsovereenkomst is afgesloten voor een periode van ten minste 27 jaar, en kan niet eenzijdig opgezegd worden voor het verstrijken van die periode;
- 3° in de samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken over de huurprijs van individuele kamers in de studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen opgenomen.”.”.

VERANTWOORDING

Met dit artikel wordt een aantal categorieën van bouwprojecten uitgesloten van het toepassingsgebied van de normen sociaal woonaanbod. Bouwprojecten waarbij uitsluitend zorgvoorzieningen opgericht worden en bouwprojecten die een vermenging realiseren van enerzijds zorgvoorzieningen en anderzijds privéwoningen, worden onder bepaalde voorwaarden geheel of gedeeltelijk vrijgesteld.

Bouwprojecten waarbij uitsluitend studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen worden opgericht, worden eveneens uitgesloten van het toepassingsgebied van de normen sociaal woonaanbod, voor zover ze eigendom zijn of onder beheer vallen van een ambtshalve geregistreerde instelling voor hoger onderwijs (op basis van artikel 7 van het decreet van 4 april 2003), of van vzw's die opgericht zijn voor het beheer van de sociale voorzieningen ten behoeve van de studenten van hogescholen (op basis van artikel 208 van het decreet van 13 juli 1994).

Daarmee gelijkgesteld – en dus ook niet onder het toepassingsgebied vallend – zijn bouwprojecten waarbij uitsluitend studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen worden opgericht, waarvoor een samenwerkingsovereenkomst wordt gesloten tussen de bouwheer en een ambtshalve geregistreerde instelling voor hoger onderwijs. Dit op voorwaarde dat in de samenwerkingsovereenkomst aspecten op het vlak van betaalbaarheid van de studentenhuusvesting (= prijsafspraken) zijn opgenomen en dat het bevoegde bestuursorgaan van de onderwijsinstelling formeel zijn instemming heeft verleend met de samenwerkingsovereenkomst. Door deze toevoeging worden private ontwikkelaars niet ontmoedigd om te investeren in het broodnodige aanbod van studentenhuusvesting. Daarnaast krijgen de onderwijsinstellingen een sterkere greep op de private kamermarkt, zonder dat zij het volledige beheer ervan (en alle daaraan verbonden lasten en risico's) moeten overnemen. Dat moet ervoor zorgen dat de beschikbaarheid, de kwaliteit en de betaalbaarheid van de studentenhuusvesting worden afgestemd op de behoeften.



AMENDEMENT Nr. 6

voorgesteld door de dames Michèle Hostekint, Veerle Heeren en Liesbeth Homans, de heer Bart Martens, mevrouw Griet Coppé en de heren Marc Hendrickx en Dirk de Kort

Artikel 32

Dit artikel vervangen door wat volgt:

“Art. 32. In artikel 4.1.16 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, tweede lid, worden de woorden “artikel 112 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 4.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”;

2° er wordt een paragraaf 1/1, ingevoegd, die luidt als volgt:

“§1/1. Met behoud van de toepassing van het derde lid rondt het vergunningverlenende bestuursorgaan de met toepassing van hoofdstuk 2, afdeling 2, verkregen getallen af naar het dichtstbijzijnde natuurlijk getal.

- De afrondingsregel, vermeld in het eerste lid, kan niet tot gevolg hebben dat:*
- 1° *als de toepasselijke normering één specifiek percentage oplegt, een sociaal woonaanbod moet worden verwezenlijkt dat:*
- a) *lager is dan het minimale percentage, vastgesteld bij hoofdstuk 2, afdeling 2, voor de toepasselijke normering;*
 - b) *hoger is dan het maximale percentage, vastgesteld bij hoofdstuk 2, afdeling 2, voor de toepasselijke normering;*
- 2° *als de toepasselijke normering een minimaal en een maximaal percentage vaststelt en de concrete invulling ervan overlaat aan het vergunningverlenende bestuursorgaan, een sociaal woonaanbod moet worden verwezenlijkt dat:*
- a) *lager is dan het minimale percentage, vastgesteld volgens de toepasselijke normering;*
 - b) *hoger is dan het maximale percentage, vastgesteld volgens de toepasselijke normering.*

In de gevallen, vermeld in het tweede lid, 1°, a), en 2°, a), rondt het vergunningverlenende bestuursorgaan af naar het hogere natuurlijk getal. In de gevallen, vermeld in het tweede lid, 1°, b) en 2°, b), rondt het vergunningverlenende bestuursorgaan af naar het lagere natuurlijk getal.

Het eerste en het derde lid gelden met behoud van de toepassing van de mogelijkheid om uitdrukkelijk en gemotiveerd om een hogere last te verzoeken op grond van de regeling, vermeld in paragraaf 2.”;

3° *er wordt een paragraaf 211 ingevoegd, die luidt als volgt:*

“§211. In een verkaveling die minder dan vijf loten bestemd voor woningbouw telt en die een grondoppervlakte groter dan een halve hectare heeft of die overeenkomstig artikel 4.1.8, eerste lid, 4°, aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan, wordt een sociale last van een eenheid opgelegd.

De verkavelaar verkrijgt een halve kredieteenheid per sociale huurwoning, sociale koopwoning of sociale kavel die wordt verwezenlijkt met toepassing van het eerste lid. De verkavelaar kan deze halve kredieteenheden in mindering brengen van de principieel uit te voeren sociale lasten bij verkavelingsprojecten en bouwprojecten binnen dezelfde gemeente als deze waar de kredieteenheden zijn verworven.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regelen betreffende de kredietregeling, vermeld in het tweede lid.”;

4° *in paragraaf 3, eerste lid, worden de woorden “Onverminderd §2” vervangen door de woorden “Met behoud van de toepassing van paragraaf 2 en paragraaf 211”.*

VERANTWOORDING

De verwijzing naar het decreet Ruimtelijke Ordening, in artikel 4.1.16, §1, tweede lid, van het decreet Gronden en Pandenbeleid, wordt vervangen door de overeenkomstige verwijzing naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de officiële coördinatie van het genoemde decreet Ruimtelijke Ordening.

Daarnaast wordt een oplossing geboden voor een tweetal problemen die zich in de praktijk voordoen bij het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen waaraan een sociale last verbonden is.

In de eerste plaats wordt een afrondingsregel ingeschreven die elke onduidelijkheid bij het vaststellen van de exacte omvang van het te realiseren sociaal woonaanbod moet wegnemen. Er wordt afgerond naar het dichtstbijzijnde natuurlijk getal, tenzij dat zou betekenen dat daardoor een aandeel sociaal woonaanbod moet worden verwezenlijkt dat lager is dan het geldende minimale percentage of hoger is dan het geldende maximale percentage.

Als de toepasselijke normering een minimaal en een maximaal percentage oplegt, dient er bij toepassing van de afrondingsregel over gewaakt te worden dat de in de toepasselijke normering voorziene marges gerespecteerd worden. Concreet gaat het over de volgende normeringen:

- de gewestelijke normen, vermeld in artikel 4.1.8;
- de normen in een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen, vermeld in artikel 4.1.9, in de hypothese dat dat reglement voorziet in een minimaal en een maximaal percentage, eventueel gekoppeld aan de mogelijkheid afwijkingen in min toe te staan;
- de normen in een ruimtelijk uitvoeringsplan, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13, in de hypothese dat dat reglement voorziet in een minimaal en een maximaal percentage, eventueel gekoppeld aan de mogelijkheid afwijkingen in min toe te staan.

Als de toepasselijke normering één specifiek percentage oplegt, dient er bij toepassing van de afrondingsregel over gewaakt te worden dat de decretaal voorziene marges gerespecteerd worden. Concreet gaat het over de volgende normeringen:

- de normen in een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen, vermeld in artikel 4.1.9, in de hypothese dat dat reglement voorziet in één specifiek percentage. Hier gelden de marges, voorzien in artikel 4.1.8, eventueel gekoppeld aan de mogelijkheid afwijkingen in min toe te staan;
- de normen in een ruimtelijk uitvoeringsplan, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13, in de hypothese dat dat reglement voorziet in één specifiek percentage. Hier gelden de marges, vermeld in artikel 4.1.12, eventueel gekoppeld aan de mogelijkheid afwijkingen in min toe te staan.

In de gevallen waarin de toepassing van de afrondingsregel ertoe zou leiden dat de marges niet gerespecteerd worden, dient er respectievelijk afgerond te worden naar het hogere (als de afrondingsregel leidt tot een getal lager dan het minimale percentage) en het lagere (als de afrondingsregel leidt tot een getal hoger dan het maximale percentage) natuurlijk getal.

De voornoemde afrondingsregel biedt geen soelaas voor kleine verkavelingsprojecten die onderworpen zijn aan een norm sociaal woonaanbod. Het gaat meer in het bijzonder om verkavelingen van minder dan vijf loten bestemd voor woningbouw, met een grondoppervlakte groter dan halve hectare, en om verkavelingen die onder artikel 4.1.8, eerste lid, 4°, van het decreet Grond- en Pandenbeleid vallen. Volgens de huidige regels kan er niet naar beneden (namelijk naar nul) afgerond worden, wegens lager dan het minimale percentage sociaal woonaanbod. Er kan evenmin naar boven (namelijk naar één) afgerond worden, wegens hoger dan het maximale percentage sociaal woonaanbod. Om die reden voorziet het amendement in een basis voor de toekenning van een sociale last, gelijk aan één eenheid. Dit omwille van de kennelijk ongebruikelijke verhouding tussen het aantal loten en het ruimtegebruik. Ter compensatie voor de hogere sociale last die hij opgelegd krijgt (in sommige gevallen tot 50 procent) verkrijgt de verkavelaar een halve kredieteenheid per gerealiseerde sociale huurwoning, sociale koopwoning of sociale kavel. Hij kan die halve kredieteenheden in mindering brengen van de principieel uit te voeren lasten bij bouw- en verkavelingsprojecten binnen dezelfde gemeente als deze waar de halve kredieteenheden verkregen zijn. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regelen voor deze kredietregeling.



AMENDEMENT Nr. 7

**voorgesteld door de dames Michèle Hostekint, Veerle Heeren en Liesbeth Homans,
de heer Bart Martens, mevrouw Griet Coppé en de heren Marc Hendrickx en Dirk de Kort**

Artikel 36

Dit artikel vervangen door wat volgt:

“Art. 36. In boek 4, titel 2, hoofdstuk 1, afdeling 3, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2010, wordt een artikel 4.2.4/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

- “Art. 4.2.4/2. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op de volgende categorieën van projecten:*
- 1° bouwprojecten waarbij uitsluitend zorgvoorzieningen opgericht worden, met uitzondering van bouwprojecten waarbij een of meer van de volgende voorzieningen opgericht worden:*
 - a) serviceflatgebouwen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen waarvan het contract met Serviceflats Invest NV niet is afgesloten of de werkzaamheden niet zijn aangevat op 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 en van andere decreten die betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid;*
 - b) assistentiewoningen in de zin van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009;*
 - c) ADL-woningen in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken;*
 - d) woningen die ter beschikking gesteld worden door een dienst in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 1998 betreffende de erkenning en subsidiëring van diensten voor beschermd wonen voor personen met een handicap;*
 - e) woningen die ter beschikking gesteld worden door een voorziening in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 betreffende de goedkeuring en subsidiëring van geïntegreerde woonprojecten voor personen met een handicap;*
 - f) woningen die ter beschikking gesteld worden door een initiatief van beschut wonen in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 februari 1997 tot vaststelling van de procedure voor de erkenning en de sluiting van rust- en verzorgingstehuizen, psychiatrische verzorgingstehuizen, initiatieven van beschut wonen en samenwerkingsverbanden van psychiatrische instellingen en diensten;*
 - 2° bouwprojecten die een vermenging realiseren van zorgvoorzieningen enerzijds en privé-woningen anderzijds, voor wat het aandeel zorgvoorzieningen betreft, met uitzondering van bouwprojecten waarbij een of meer voorzieningen als vermeld in 1°, a) tot en met f), opgericht worden;*
 - 3° bouwprojecten waarbij uitsluitend studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen in de zin van artikel 2 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers worden opgericht die het eigendom zijn of onder het beheer vallen van een ambtshalve geregistreerde instelling voor hoger onderwijs als vermeld in artikel 7 van het decreet van 4 april 2003 betreffende de herstructurering van het hoger onderwijs in Vlaanderen of van een vzw die overeenkomstig artikel 208 van het decreet van 13 juli 1994 betreffende de hogescholen in de Vlaamse Gemeenschap is opgericht voor het beheer van de sociale voorzieningen ten behoeve van de studenten van de hogescholen.*

Met projecten als vermeld in het eerste lid, 3°, worden gelijkgesteld de bouwprojecten waarbij uitsluitend aldaar vermelde studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen worden opgericht waarover een samenwerkingsovereenkomst is afgesloten tussen de bouwheer en een aldaar vermelde ambtshalve geregistreerde instelling voor hoger onderwijs, met dien verstande dat bijkomend voldaan moet zijn aan elk van de volgende voorwaarden:

- 1° het bevoegde bestuursorgaan van de ambtshalve geregistreerde instelling voor hoger onderwijs heeft formeel zijn instemming verleend met de samenwerkingsovereenkomst;*
- 2° de samenwerkingsovereenkomst is afgesloten voor een periode van ten minste 27 jaar, en kan niet eenzijdig opgezegd worden voor het verstrijken van die periode;*
- 3° in de samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken over de huurprijs van individuele kamers in de studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen opgenomen.”.”.*

VERANTWOORDING

Zie verantwoording bij amendement nr. 4.

**AMENDEMENT Nr. 8**

voorgesteld door de dames Michèle Hostekint, Liesbeth Homans en Veerle Heeren, de heren Bart Martens en Marc Hendrickx, mevrouw Griet Coppé en de heer Dirk de Kort

Artikel 37

Dit artikel vervangen door wat volgt:

“Art. 37. In artikel 4.2.5 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2010, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden “artikel 112 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 4.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”;

2° er worden een paragraaf 2 en een paragraaf 3 toegevoegd, die luiden als volgt:

“§2. Met behoud van de toepassing van het derde lid rondt het vergunningverlenende bestuursorgaan de met toepassing van hoofdstuk 1 verkregen getallen af naar het dichtstbijzijnde natuurlijk getal.

De afrondingsregel, vermeld in het eerste lid, kan niet tot gevolg hebben dat:

1° als de toepasselijke normering één specifiek percentage oplegt, een bescheiden woonaanbod moet worden verwezenlijkt dat:

a) lager is dan het minimale percentage, vastgesteld bij hoofdstuk 1 voor de toepasselijke normering;

b) hoger is dan het maximale percentage, vastgesteld bij hoofdstuk 1 voor de toepasselijke normering;

2° als de toepasselijke normering een minimaal en een maximaal percentage vaststelt en de concrete invulling ervan overlaat aan het vergunningverlenende bestuursorgaan, een bescheiden woonaanbod moet worden verwezenlijkt dat:

a) lager is dan het minimale percentage, vastgesteld volgens de toepasselijke normering;

b) hoger is dan het maximale percentage, vastgesteld volgens de toepasselijke normering.

In de gevallen, vermeld in het tweede lid, 1°, a), en 2°, a), rondt het vergunningverlenende bestuursorgaan af naar het hogere natuurlijk getal. In de gevallen, vermeld in het tweede lid, 1°, b), en 2°, b), rondt het vergunningverlenende bestuursorgaan af naar het lagere natuurlijk getal.

§3. In een verkaveling die minder dan vijf loten bestemd voor woningbouw telt en die een grondoppervlakte groter dan een halve hectare heeft of die overeenkomstig artikel 4.2.1, eerste lid, 4°, aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan, wordt geen last inzake de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod opgelegd.”.

VERANTWOORDING

De verwijzing naar het decreet Ruimtelijke Ordening, in artikel 4.2.5, §1, eerste lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid, wordt vervangen door de overeenkomstige verwijzing naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de officiële coördinatie van het genoemde decreet Ruimtelijke Ordening.

Daarnaast wordt een oplossing geboden voor een tweetal problemen die zich in de praktijk voordoen bij het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen waaraan een last inzake bescheiden woonaanbod verbonden is.

In de eerste plaats wordt een afrondingsregel ingeschreven die elke onduidelijkheid bij het vaststellen van de exacte omvang van het te realiseren bescheiden woonaanbod moet wegnemen. Er wordt afgerond naar het dichtstbijzijnde natuurlijk getal, tenzij dat zou betekenen dat daardoor een aandeel bescheiden woonaanbod moet worden verwezenlijkt dat lager is dan het geldende minimale percentage of hoger is dan het geldende maximale percentage.

Als de toepasselijke normering een minimaal en een maximaal percentage oplegt, dient er bij toepassing van de afrondingsregel over gewaakt te worden dat de in de toepasselijke normering voorziene marges gerespecteerd worden. Concreet gaat het over de volgende normeringen:

- de gewestelijke normen, vermeld in artikel 4.2.1, in de hypothese dat het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen voorziet in een minimaal en een maximaal percentage sociaal woonaanbod;
- de normen in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen, vermeld in artikel 4.2.2, in de hypothese dat die verordening voorziet in een minimaal en een maximaal percentage, eventueel gekoppeld aan de mogelijkheid afwijkingen in min toe te staan;
- de normen in een ruimtelijk uitvoeringsplan, vermeld in artikel 4.2.4, in de hypothese dat dat reglement voorziet in een minimaal en een maximaal percentage, eventueel gekoppeld aan de mogelijkheid afwijkingen in min toe te staan.

Als de toepasselijke normering één specifiek percentage oplegt, dient er bij toepassing van de afrondingsregel over gewaakt te worden dat de decretaal voorziene marges gerespecteerd worden. Concreet gaat het over de volgende normeringen:

- de normen in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen, vermeld in artikel 4.2.2, in de hypothese dat die verordening voorziet in één specifiek percentage. Hier geldt artikel 4.2.1, eventueel gekoppeld aan de mogelijkheid afwijkingen in min toe te staan;
- de normen in een ruimtelijk uitvoeringsplan, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13, in de hypothese dat dat reglement voorziet in één specifiek percentage. Hier geldt artikel 4.2.4.

In de gevallen waarin de toepassing van de afrondingsregel ertoe zou leiden dat de marges niet gerespecteerd worden, dient er respectievelijk afgerond te worden naar het hogere (als de afrondingsregel leidt tot een getal lager dan het minimale percentage) en het lagere (als de afrondingsregel leidt tot een getal hoger dan het maximale percentage) natuurlijk getal.

De voornoemde afrondingsregel biedt geen soelaas voor kleine verkavelingsprojecten die onderworpen zijn aan een norm bescheiden woonaanbod. Het gaat meer in het bijzonder om verkavelingen van minder dan vijf loten bestemd voor woningbouw, met een grondoppervlakte groter dan halve hectare, en om verkavelingen die onder artikel 4.2.1, eerste lid, 4°, van het decreet Grond- en Pandenbeleid vallen. Volgens de huidige regels kan er niet naar beneden (namelijk naar nul) afgerond worden, wegens lager dan het minimale percentage bescheiden woonaanbod. Er kan evenmin naar boven (namelijk naar één) afgerond worden, wegens hoger dan het maximale percentage bescheiden woonaanbod. Om die reden voorziet het amendement in een basis voor de vrijstelling van een last bescheiden woonaanbod voor dergelijke verkavelingsprojecten. Een en ander dient bekeken te worden in relatie met de gelijkaardige regeling voor het sociaal woonaanbod, waar een sociale last van één eenheid wordt opgelegd.

■

AMENDEMENT Nr. 9

**voorgesteld door de dames Michèle Hostekint, Liesbeth Homans en Veerle Heeren,
de heer Bart Martens, mevrouw Griet Coppé en de heren Marc Hendrickx en Veli Yüksel**

Artikel 46

Dit artikel vervangen door wat volgt:

“Art. 46. In hetzelfde decreet wordt een artikel 7.3.12/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 7.3.12/1. In afwijking van artikel 4.1.14/1, 1° en 2°, en artikel 4.2.4/2, 1° en 2°, zijn bouwprojecten waarbij uitsluitend zorgvoorzieningen worden opgericht en bouwprojecten die een vermenging realiseren van zorgvoorzieningen enerzijds en privéwoningen anderzijds, voor wat het aandeel zorgvoorzieningen betreft, niet onderworpen aan een norm sociaal woonaanbod als vermeld in afdeling 2 van hoofdstuk 2 van titel 1 van boek 4, of aan een norm bescheiden woonaanbod als vermeld in hoofdstuk 1 van titel 2 van boek 4, voor zover de betrokken vergunningsaanvragen in eerste administratieve aanleg worden ingediend uiterlijk op de datum waarop de Vlaamse Regering haar goedkeuring hecht aan het besluit dat de aanvullende erkenningsvoorwaarden vastlegt voor groepen van assistentiewoningen in de zin van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009. De datum van indiening is de datum waarop de aanvraag regelmatig bij het vergunningverlenende bestuursorgaan wordt betekend. De herindiening van een eerder niet ontvankelijk en/of niet volledig verklaard dossier wordt beschouwd als een nieuwe aanvraag.

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 en van diverse bepalingen van andere decreten die betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid.”.

VERANTWOORDING

Met dit artikel wordt voorzien in een overgangsregeling voor bouwprojecten waarbij uitsluitend zorgvoorzieningen opgericht worden en bouwprojecten waarbij een vermenging gerealiseerd wordt van zorgvoorzieningen enerzijds en private woningen anderzijds. Deze projecten zullen niet onderworpen worden aan een norm sociaal woonaanbod of aan een norm bescheiden woonaanbod, en aan de stedenbouwkundige vergunning zal dus geen sociale last of last bescheiden woonaanbod verbonden worden, voor zover de betrokken vergunningsaanvragen in eerste administratieve aanleg worden ingediend uiterlijk op de datum waarop de Vlaamse Regering haar goedkeuring hecht aan het besluit ter uitvoering van het Woonzorgdecreet dat aanvullende erkenningsvoorwaarden vastlegt voor de groepen van assistentiewoningen. De huidige reglementering met betrekking tot de serviceflats wordt opgeheven van zodra het besluit van de Vlaamse Regering met betrekking tot de groepen van assistentiewoningen in werking treedt.

Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen die na de datum van goedkeuring van het genoemde uitvoeringsbesluit in eerste administratieve aanleg worden ingediend, volgen het regime van artikel 4.1.14/1 van het decreet Grond- en Pandenbeleid. Dat betekent dat er wel degelijk een sociale last/last bescheiden woonaanbod opgelegd kan worden als het gaat om een project waarbinnen één (of meer) van de zes in voornoemd artikel opgenomen categorieën van zorgvoorzieningen worden gerealiseerd: serviceflats, assistentiewoningen, ADL-woningen, initiatieven voor beschut wonen, initiatieven voor geïntegreerd wonen en initiatieven voor beschermd wonen.

■

AMENDEMENT Nr. 10

voorgesteld door de dames Veerle Heeren, Michèle Hostekint en Liesbeth Homans, de heer Bart Martens, mevrouw Griet Coppé en de heren Marc Hendrickx en Veli Yüksel

Artikel 49

Dit artikel vervangen door wat volgt:

“Art. 49. In artikel 5.6.6, §1, van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 16 juli 2010, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden de woorden “een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning” vervangen door de woorden “een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod in de zin van artikel 1.2, eerste lid, 16°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid”;

2° tussen het eerste en het tweede lid wordt een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op aanvragen van een sociale huisvestingsmaatschappij voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod in de zin van artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, waarbij de sociale huisvestingsmaatschappij optreedt als enige bouwheer of verkavelaar, voor zover voornoemd bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt op ten hoogste 20 procent van de gronden die eigendom zijn van de sociale huisvestingsmaatschappij in de gebieden, vermeld in het eerste lid.”;

3° 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.”.

VERANTWOORDING

Artikel 5.6.6, §1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet in de mogelijkheid voor sociale woonorganisaties om woonuitbreidingsgebieden op een soepele manier aan te snijden. Mits voldaan wordt aan een aantal decretaal voorziene voorwaarden (gronden zijn niet gelegen in een overstromingsgebied; gronden palen aan woongebied, al dan niet met landelijk karakter; gronden worden niet belast door een bouwverbod in het kader van het Duinendecreet van 14 juli 1993; het aangevraagde vormt geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale habitat- of vogelbeschermingszone, en komt niet in aanmerking van een afwijking in de zin van artikel 36ter, §5, van het decreet Natuurbehoud; de inrichtingsaspecten zijn in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en met de goede ruimtelijke ordening) dient een aanvraag van een sociale woonorganisatie voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning ingewilligd te worden. De opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg is dan niet meer nodig.

Steeds meer sociale huisvestingsmaatschappijen worden in dit verband aangesproken door private ontwikkelaars om voor woonuitbreidingsgebieden verkavelingsaanvragen in te dienen als gemachtigde van de grondeigenaars. In de meeste gevallen is de sociale huisvestingsmaatschappij zelf geen eigenaar van gronden in het woonuitbreidingsgebied. In ruil voor het indienen van de verkavelingsaanvraag verkoopt de private ontwikkelaar een deel van de gronden aan de sociale huisvestingsmaatschappij, die de gronden dan inricht als sociale kavels of er sociale woningen op realiseert. Meestal gaat het om 10 procent van het totale aantal woningen, het minimale percentage sociaal woonaanbod voor gronden in eigendom van private actoren in een verkaveling. Het decreet Grond- en Pandenbeleid voorziet in een percentage sociaal woonaanbod van 20 tot 25 procent voor private gronden die in een plangebied liggen waar eigenstandige normen gelden. Het lijkt erop dat de manier waarop huidig artikel 5.6.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening door private ontwikkelaars wordt gebruikt, leidt tot het vermijden van 10 tot 15 procent van het percentage sociaal woonaanbod

dat zou worden opgelegd als het woonuitbreidingsgebied via een bestemmingsplan zou worden omgezet naar een woongebied.

Om die reden wordt de mogelijkheid voor sociale woonorganisaties om woonuitbreidingsgebieden, reservegebieden voor woonwijken en woonaansnijdingsgebieden op een soepele manier aan te snijden, beperkt tot aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor de realisatie van een sociaal woonaanbod in de zin van het decreet Grond- en Pandenbeleid. Daarbij gaat het voornamelijk om de realisatie van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels. Middelgrote koopwoningen en middelgrote kavels die volgens het Overdrachtenbesluit worden overgedragen, vallen eveneens onder het begrip ‘sociaal woonaanbod’; de soepele aansnijdingsmogelijkheid geldt daar dus ook. Daardoor zullen gronden in de genoemde gebieden enkel aangesneden kunnen worden als er ook daadwerkelijk een sociaal woonaanbod op verwezenlijkt zal worden.

Voor sociale huisvestingsmaatschappijen wordt daarnaast de mogelijkheid ingeschreven om de hoger genoemde gebieden onder dezelfde voorwaarden aan te snijden voor de realisatie van een bescheiden woonaanbod in de zin van het decreet Grond- en Pandenbeleid. Meer in het bijzonder gaat het om kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²; eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³; en overige woningen (appartementen, studio’s) met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³, vermeerderd met 50 m³ voor woningen met drie of meer slaapkamers. De mogelijkheid tot versoepeld aansnijden geldt enkel voor zover de sociale huisvestingsmaatschappij zelf optreedt als enige bouwheer of verkavelaar en mits hij maximaal 20 procent van zijn gronden in de hoger genoemde gebieden aansnijdt voor de realisatie van een bescheiden woonaanbod.



AMENDEMENT Nr. 11

voorgesteld door de dames Michèle Hostekint, Liesbeth Homans en Veerle Heeren, de heren Bart Martens, Marc Hendrickx en Veli Yüksel en mevrouw Griet Coppé

Artikel 49/1 (nieuw)

In hoofdstuk 6, een artikel 49/1 invoegen, dat luidt als volgt:

“Art. 49/1. De door de Vlaamse Regering vast te stellen nadere regels voor de betaling van de bijdragen van de sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in artikel 36 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals vervangen bij het decreet van 24 maart 2006, kunnen uitwerking hebben met ingang van 1 januari 2008.”.

VERANTWOORDING

De huidige regeling voor de bijdragen van SHM's in de werking van de VMSW is vastgelegd in het Reglement van de Beheersvergoedingen, goedgekeurd door de raad van bestuur van de toenmalige Vlaamse Huisvestingsmaatschappij op 20 oktober 1992 en goedgekeurd door minister van Huisvesting, de heer De Batselier, op 21 december 1992 en minister van Financiën, mevrouw Demeester, op 4 januari 1993. Dit reglement werd genomen in uitvoering van artikel 11 van het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij.

Dit betrokken artikel van het decreet van 21 december 1988 werd opgeheven bij het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode. Het reglement zelf werd echter niet opgeheven.

Artikel 110 van de Vlaamse Wooncode voorziet in een vangnetbepaling, waarin gepleit wordt voor continuïteit en behoud van het ‘effet utile’ van de reglementaire bepalingen die verenigbaar zijn met de Vlaamse Wooncode: “Zolang ze niet worden gewijzigd, vervangen of opgeheven, blijven de besluiten en andere regelingen, genomen of vastgesteld ter uitvoering van de wettelijke en decretale bepalingen die worden opgeheven bij artikel 103, §1, 104 en 105, gelden, voor zover ze niet zonder voorwerp zijn, noch in tegenstrijd zijn met de bepalingen van de Vlaamse Wooncode.”.

In de artikelsgewijze toelichting van de memorie valt te lezen dat dit artikel “een bijzondere overgangsbepaling” is “noodzakelijk om te voorkomen dat onduidelijkheid zou bestaan over de geldigheid van specifieke

regelingen, die ook in de nieuwe context gehandhaafd moeten blijven, al dan niet in een aangepaste vorm. Dit geldt in het bijzonder voor de uitvoering van de bepalingen (...), zoals alle regelingen van organieke aard die, op grond van het decreet van 21 december 1988, momenteel gelden voor de VHM en de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen. (...)"

Dergelijk 'vangnet' sluit aan bij de algemene beginselen van de openbare dienst, zoals het continuïteitsbeginsel. Ook de rechtszekerheid en de primauteit van het algemeen belang op ieder individueel belang vereisen dit (zie ook Cass. 15.10.1973, Pas. 1974, I., p. 165-167).

Het reglement is te beschouwen als een 'organieke regeling' of sluit daar minstens zeer nauw bij aan, zodat het reglement gevat wordt door het 'vangnet' van artikel 110 van de Vlaamse Wooncode.

Op basis van dit reglement van 1992 betalen de SHM's tot op heden een bijdrage in de werking van de VMSW.

Artikel 36 van de Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd bij het decreet van 24 maart 2006, stelt dat de werking van de VMSW gefinancierd wordt door eigen inkomsten en door bijdragen van de sociale huisvestingsmaatschappijen, die haar in staat moeten stellen haar opdracht behoorlijk te vervullen: "De Vlaamse Regering stelt nadere regels vast voor de betaling van de bijdragen van de sociale huisvestingsmaatschappijen na een overlegprocedure die de inbreng van de sociale huisvestingsmaatschappijen en van de VMSW waarborgt. De Vlaamse Regering kan ook nadere regels vaststellen voor de bijdragen van andere actoren als vermeld in artikel 33, § 1, eerste lid."

Ten aanzien van het beginsel van de beheersvergoeding is door de jaren heen geen enkele wijziging te bespeuren. De legitimatie ervan werd bevestigd (en versterkt) door de bepalingen van de Vlaamse Wooncode, en verantwoord in de memorie van toelichting. Wel wijzigde de grootschalige bestuurlijke hervormingsoperatie BBB de verhouding tussen de VMSW en de maatschappijen grondig. Bovendien kreeg de VMSW ook een dienstverlenende functie ten gunste van andere woonactoren, voornamelijk steden, gemeenten en OCMW's.

Tot hiertoe haalt de VMSW haar voornaamste inkomsten uit een marge (0,5 procent) op verkopen van onroerend goed door zowel koop- als huurmaatschappijen en een vergoeding van de huurmaatschappijen (0,13 procent op de geactualiseerde kostprijs van het patrimonium). Hoewel deze regeling nog steeds geldt, geven de sociale huisvestingsmaatschappijen aan dat deze geactualiseerde kostprijs niet meer bijgehouden wordt. Sinds de inwerkingtreding van het kaderbesluit Sociale Huur op 1 januari 2008 is het voor de huurprijsberekening niet meer noodzakelijk om de geactualiseerde kostprijs van de beheerde woningen administratief bij te houden. In afwachting van een snelle regeling voor de bijdragen van de SHM's in de financiering van de VMSW werd dit element voorlopig niet opgevolgd.

Bij verschillende gelegenheden werden de SHM's ervan op de hoogte gebracht dat zij een (bijkomende) beheersvergoeding verschuldigd waren, verschillend van het reeds door hun betaalde bedrag sinds 2007;

- zo antwoordde Vlaams minister van Wonen, de heer Keulen, op 19 oktober 2007 op de schriftelijke vraag nr. 183 van de heer Carl Decaluwe dat een actualisatie van de regelgeving met betrekking tot de beheersvergoedingen voorzien was in 2008;
- de beleidsbrief Wonen 2008 kondigde aan dat er moest worden nagegaan in welke mate een wijziging van parameters (die gehanteerd worden om de huidige beheersvergoeding te berekenen) nuttig kan zijn, en in welke mate de effectieve dienstverlening meer kan doorwegen in de beheersvergoeding zelf;
- ook werd een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering opgesteld, dat er toe strekte de beheersvergoeding voor het jaar 2008 vast te stellen, waarover de afdeling wetgeving van de Raad van State zich negatief uitliet, daar in dit ontwerp van besluit slechts de beheersvergoeding voor 2007 werd bepaald;
- ook het jaarverslag van de raad van bestuur (van de VMSW) aan de algemene vergadering over de verrichtingen van het dienstjaar 2009 vermeldt dat een bedrag aan beheersvergoeding op het patrimonium in de opbrengsten genoteerd staat, waarvan slechts een gedeelte werkelijk werd geïnd (van de rekening-courant genomen). Het verschil is de indicatief berekende actualisatie (verhogingspercentage) die uitstaat op overlopende rekening van het actief, in afwachting van een antwoord.

Vlaams minister van Wonen, mevrouw Freya Van den Bossche, antwoordde op 10 maart 2010 op de schriftelijke vraag nr. 135 van Mercedes Van Volcem dat de bepaling van de beheersvergoeding voor 2007 nog volgens de oude regeling verliep, en dat voor de jaren 2008 en 2009 voorlopig de bijdragen van 2007 zonder indexering werden toegepast. Ze kondigde aan dat in de loop van het jaar gestart zou worden met de voorbereiding van de uitwerking van een nieuwe regeling om definitief uitvoering te geven aan artikel 36 van de Vlaamse Wooncode.

Met dit amendement wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om nadere regels vast te stellen voor de betaling van de bijdragen van de sociale huisvestingsmaatschappijen, dit vanaf 1 januari 2008. Op deze wijze wordt

dan ook bijgedragen aan de rechtszekerheid. Dit moet de VMSW in staat stellen haar opdracht behoorlijk te vervullen en voorkomt dat de realisatie van haar opdracht van algemeen belang in gedrang komt. Haar werking wordt niet alleen met eigen inkomsten gefinancierd maar ook door bijdragen van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Aldus bestaat er een wettig doel om de Vlaamse Regering de mogelijkheid te geven om nadere regels voor de betaling van de bijdragen van de sociale huisvestingsmaatschappijen vast te stellen die uitwerking hebben met ingang van 1 januari 2008.

Wel zal de Vlaamse Regering bij de uitwerking van de nadere regels voor de periode van 1 januari 2008 tot de inwerkingtreding van het uitvoeringsbesluit rekening moeten houden met een redelijke evenredigheid tussen de reeds door de SHM's betaalde bijdragen en de formeel verschuldigde bijdragen, waarbij vermeden moet worden dat de SHM's abrupt een ingrijpende bijkomende bijdrage moeten leveren.



AMENDEMENT Nr. 12

**voorgesteld door de dames Michèle Hostekint, Liesbeth Homans en Veerle Heeren,
de heren Bart Martens en Marc Hendrickx, mevrouw Griet Coppé en de heer Veli Yüksel**

Artikel 51

Dit artikel vervangen door wat volgt:

“Art. 51. Artikel 6/2 heeft uitwerking met ingang van 1 november 2011.

Artikel 15 heeft uitwerking met ingang van 1 januari 2010.

Artikel 21 heeft uitwerking met ingang van 1 januari 2011.

Artikel 28 heeft uitwerking met ingang van 1 september 2009.”.

VERANTWOORDING

Aan artikel 6/2 (wijziging artikel 38 van de Vlaamse Wooncode) wordt terugwerkende kracht verleend tot op 1 november 2011, vermits het de bedoeling is dat de Vlaamse Regering nog dit jaar een uitvoeringsbesluit vaststelt waarin zij subsidies toekent:

- om de VMSW in staat te stellen grondbeleidsmaatregelen als vermeld in artikel 33, §1, derde lid, 6°, van de Vlaamse Wooncode uit te voeren;
- voor maatregelen ter bevordering van rationeel energiegebruik in de sociale huisvesting.

Aan artikel 15 (wijziging artikel 2.2.9, decreet Grond- en Pandenbeleid) wordt terugwerkende kracht verleend tot op 1 januari 2010, de datum van inwerkingtreding van de regeling met betrekking tot het leegstandsregister en de leegstandsheffing. Het betreft de verduidelijking dat de Vlaamse Regering de nadere regelen kan bepalen met betrekking tot de procedure van opname van een gebouw of woning in het leegstandsregister.

Aan artikel 21 (wijziging artikel 3.2.19, decreet Grond- en Pandenbeleid) wordt terugwerkende kracht verleend tot op 1 januari 2011, vermits het aangewezen is de inwerkingtreding van deze wijzigingsbepaling te laten samenvallen met het begin van een aanslagjaar.

Aan artikel 28 (wijziging artikel 4.1.6, decreet Grond- en Pandenbeleid) wordt terugwerkende kracht verleend tot op 1 september 2009, de algemene datum van inwerkingtreding van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. Het betreft de rechtzetting van een materiële vergissing bij de berekening van de provinciale objectieven voor sociale kavels.

