



Vlaams  
Parlement

stuk **1334** (2011-2012) – Nr. 4  
ingediend op 1 december 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

## **Amendement**

Stukken in het dossier:  
**1334** (2011-2012) – Nr. 1: Ontwerp van decreet  
– Nr. 2 en 3: Amendementen

verzendcode: WON

**AMENDEMENT Nr. 13**

voorgesteld door de dames **Veerle Heeren, Michèle Hostekint, Liesbeth Homans en Griet Coppé**

Artikel 32/1 (nieuw)

**Een artikel 32/1 invoegen, dat luidt als volgt:**

*“Art. 32/1. In artikel 4.1.16 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:*

*1° 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.”;*

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

*“§2/1. 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.”;*

3° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

*“§3. Met behoud van de toepassing van paragraaf 2 en paragraaf 211 kan de verkavelaar of de bouwheer kredieteenheden verkrijgen per sociale huurwoning die hij verwezenlijkt in een verkavelingsproject of een bouwproject dat niet valt onder een van de categorieën van projecten, vermeld in artikel 4.1.8, eerste lid. De verkavelaar of bouwheer kan deze kredieteenheden in mindering brengen van de principieel uit te voeren sociale lasten bij verkavelingsprojecten en bouwprojecten binnen dezelfde gemeente. Per project kunnen er maximaal vijf kredieteenheden ingezet worden.*

*De mogelijkheid om kredieteenheden te verkrijgen voor de vrijwillige verwezenlijking van sociale huurwoningen, vermeld in het eerste lid, geldt slechts indien de gemeente waarin het project is gelegen, haar instemming verleent en op voorwaarde dat is voldaan aan alle hiernavolgende vereisten:*

- 1° de sociale huurwoningen worden verwezenlijkt overeenkomstig artikel 4.1.20;*
- 2° de sociale huurwoningen worden verkocht aan een sociale huisvestingsmaatschappij die binnen de gemeente projecten heeft verwezenlijkt of waarvan de gemeente aandeelhouder is, of aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen;*
- 3° de verkoopprijs van de sociale huurwoningen wordt bepaald overeenkomstig artikel 4.1.21, §1, tweede lid.*

*Als de sociale huurwoningen aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen worden verkocht, kan deze een sociale huisvestingsmaatschappij als vermeld in het tweede lid, 2°, verplichten om die woningen in beheer te nemen.*

*De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regelen betreffende de kredietregeling, vermeld in deze paragraaf.”.”.*

#### VERANTWOORDING

Er 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 0,5 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 0) afgerond worden, wegens lager dan het minimale percentage sociaal woonaanbod; er kan evenmin naar boven (namelijk naar 1) 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.

Paragraaf 3 van datzelfde artikel 4.1.16 van het decreet Grond- en Pandenbeleid laat momenteel enkel het in mindering brengen van een vrijwillig gerealiseerd aanbod aan sociale huurwoningen in het kader van de CBO-regeling (Constructieve Benadering Overheidsopdrachten) toe. In het kader van de betaalbaarheid van het wonen is de samenleving gebaat met zoveel mogelijk kwalitatieve woningen aan betaalbare prijzen. Daarom beoogt dit amendement om ieder vrijwillig sociaal woonaanbod in 'kleine' bouw- of verkavelingsprojecten (namelijk projecten die niet vallen onder een van de categorieën, vermeld in artikel 4.1.8, eerste lid, onder meer omdat de verkaveling minder dan tien loten bestemd voor woningbouw telt of omdat de grondoppervlakte minder is dan 0,5 hectare) te stimuleren door dit vrijwillig aanbod geconditioneerd te laten compenseren onder de vorm van kredieteenheden die in mindering gebracht kunnen worden van de principieel uit te voeren sociale lasten bij verkavelingsprojecten en bouwprojecten binnen dezelfde gemeente. Het inzetten van kredieteenheden wordt beperkt tot vijf per project.

Er wordt voorzien in een overname van vrijwillig gerealiseerd aanbod aan sociale huurwoningen door een lokale sociale huisvestingsmaatschappij (SHM), maar niet in een overnamegarantie in een of ander cascade-systeem. Uitgangspunt hierbij is dat dit vrijwillig aanbod moet tegemoetkomen aan een behoefte bij een lokale SHM en besproken is in het lokaal woonoverleg. Overname van de woningen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen is ook een optie, maar in dat geval kan de SHM verplicht worden om het beheer van de sociale huurwoningen op te nemen.

Deze methodiek biedt twee fundamentele voordelen. Enerzijds realiseert de private ontwikkelaar een sociaal woonaanbod buiten de sociale last om, waardoor sneller de bindende sociale objectieven van de gemeenten gerealiseerd kunnen worden; dit gebeurt onder dezelfde kwaliteits- en prijsnormen – en volgens dezelfde deelattestenregeling – als van toepassing zijn voor de sociale huurwoningen die in het kader van de uitvoering in natura van een sociale last gerealiseerd worden. Bovendien wordt het CBO-principe veralgemeend, met name de vrijwillige aanbieding door private ontwikkelaars van sociale huurwoningen inclusief grond. Daarnaast kan geargumenteed worden dat het juist omwille van de beperkte omvang zal gaan om kleinschalige projecten die ingebed worden in een bestaande woonomgeving, waardoor impliciet de sociale mix gewaarborgd is. Anderzijds biedt het aan private ontwikkelaars de mogelijkheid om proactief een feitelijke verlegging van een toekomstige sociale last te realiseren. In wezen is deze bepaling het spiegelbeeld van artikel 4.1.18. Om die reden wordt ervoor geopteerd dat het gemeentebestuur mee kan bepalen in welke mate dit vrijwillig gerealiseerd aanbod aan sociale huurwoningen aangerekend kan worden voor het verkrijgen van kredieteenheden.

■