



Vlaams
Parlement

stuk **1334** (2011-2012) – Nr. 8
ingediend op 13 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

Verslag

namens de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie
uitgebracht door mevrouw Veerle Heeren

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 dames Mercedes Van Volcem, Khadija Zamouri;
mevrouw Michèle Hostekint, de heer Bart Martens;
de heer Marc Hendrickx, mevrouw Liesbeth Homans;
mevrouw Patricia De Waele;
mevrouw Mieke Vogels.

Plaatsvervangers:

de heren Robrecht Bothuyne, Tom Dehaene, Dirk de Kort, mevrouw Valerie Taeldeman;
de heer Frank Creyelman, mevrouw Marleen Van den Eynde, de heer Christian Verougstraete;
de dames Irina De Knop, Vera Van der Borgh;
mevrouw Else De Wachter, de heer Patrick Janssens;
de heer Bart De Wever, mevrouw Goedele Vermeiren;
de heer Peter Reekmans;
de heer Hermes Sanctorum.

Stukken in het dossier:

- 1334 (2011-2012) – Nr. 1: Ontwerp van decreet
– Nr. 2 tot 6: Amendementen
– Nr. 7: Verslag hoorzitting

INHOUD

I. Algemene bespreking	4
1. Toelichting door minister Freya Van den Bossche	4
1.1. Wijzigingen van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992	4
1.2. Wijzigingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.....	5
1.3. Wijzigingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.....	5
1.4. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009	8
2. Bespreking in de commissie	9
II. Artikelsgewijze bespreking	11
III. Eindstemming	18
Gebruikte afkortingen	19
Tekst aangenomen door de commissie	20

Op donderdag 1, dinsdag 6 en donderdag 8 december 2011 behandelde de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie het 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.

Op donderdag 1 december lichtte mevrouw *Freya Van den Bossche*, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie het ontwerp van decreet toe. Na de toelichting besloot de commissie op grond van artikel 32, 2, b), van het Reglement tot de organisatie van een hoorzitting met vertegenwoordigers van de Vlaamse Woonraad, de BVS, de VMSW en de VVSG. De hoorzitting vond plaats op dinsdag 6 december (*Parl. St. VI. Parl. 2010-11, nr. 1334/8*). Op donderdag 8 december zette de commissie de algemene bespreking voort en hield ze de artikelsgewijze bespreking en de hoofdelijke stemming.

I. ALGEMENE BESPREKING

1. Toelichting door minister Freya Van den Bossche

Minister *Freya Van den Bossche* legt uit dat de Vlaamse Regering met dit ontwerp van decreet het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid wil aanpassen.

De helpdesk grond- en pandenbeleid van het Departement RWO ontving herhaaldelijk vragen van gemeentebesturen en initiatiefnemers. Bij een deel van die vragen bleek dat niet de omzendbrief, maar enkel een decreetwijziging een oplossing zou bieden. Sommige projecten op het terrein die al een lang voortraject achter de rug hadden, bleken moeilijk inpasbaar in het strakke kader van dit decreet. Om te vermijden dat deze projecten opnieuw opgestart moeten worden, biedt de regering hier oplossingen die de praktische werkbaarheid verbeteren.

Daarnaast was er onduidelijkheid over de afstemming met woonvormen van andere beleidsvelden. Het ontwerp heeft tot doel de afstemming nu expliciet in het decreet te verankeren.

Naast wijzigingen aan het decreet Grond- en Pandenbeleid bevat het ontwerp ook wijzigingen aan het programmadecreet 1992, aan de Vlaamse Wooncode en aan de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Die wijzigingen hebben allemaal betrekking op het grond- en pandenbeleid, of zijn van invloed op dat beleid.

1.1. *Wijzigingen van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992*

Artikel 2 beoogt de gelijkstelling van Vlabinvestwoningen waarbij een sociale huisvestingsmaatschappij optreedt als initiatiefnemer, met sociale woningen die zijn gerealiseerd door die sociale huisvestingsmaatschappij. Een sociale huisvestingsmaatschappij die sociale woningen realiseert, geniet van het verlaagde btw-tarief van 6 percent. Wie een sociale woning aankoopt die wordt aangeboden door een sociale huisvestingsmaatschappij, geniet van het verlaagde tarief van de registratierechten van 1,5 percent.

Deze woningen en kavels tellen dan steeds mee voor het bereiken van het bindend sociaal objectief van de gemeenten in de provincie Vlaams-Brabant voor sociale huur- en koopwoningen. Als compensatie voor het meetellen van huur- en koopwoningen met hogere inkomensgrenzen worden de provinciale objectieven voor sociale huur- en koopwoningen van de provincie Vlaams-Brabant verhoogd. Het is dan ook niet meer nodig dat de gemeenten de betreffende woningen op een andere manier in rekening kunnen brengen. De woningen worden dan ook geschrappt als sociale contextfactoren die aanleiding kunnen geven tot een vermindering of vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging voor sociale huurwoningen.

1.2. *Wijzigingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode*

Artikel 3 voegt een definitie van het begrip ‘landmeter-expert’ toe aan de begrippenlijst. Het ontwerp van decreet laat de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen toe om voor schattingen in het kader van het decretale kooprecht van de zittende huurder ook een beroep te doen op de landmeter-expert. Eenzelfde redenering gaat op voor de schattingsverslagen die bij de uitvoering van sociale lasten en lasten bescheiden woonaanbod krachtens het decreet Grond- en Pandendecreet moeten worden opgemaakt. Deze uitbreiding komt op een aantal plaatsen in het ontwerp van decreet terug.

Artikel 4 stelt voor om de voortgangstoets over de implementatie van de bindende sociale objectieven van de gemeenten, die momenteel enkel in 2012 moet worden uitgevoerd, tweejaarlijks te organiseren.

De artikelen 5, 6 en 7 maken de oprichting van een rollend grondfonds mogelijk. De VMSW kan grondbeleidsmaatregelen uitvoeren die noodzakelijk worden geacht om in de door de Vlaamse Regering te bepalen gebieden een hoogwaardige woonkwaliteit te behouden of te bevorderen. De regionale afbakening van de beoogde gebieden gebeurt door de Vlaamse Regering, al staat het vast dat het gaat om gemeenten of regio’s met hoge en sterk stijgende bouwgrondprijzen.

De VMSW kan in het kader van haar nieuwe decretale opdracht met betrekking tot het uitvoeren van grondbeleidsmaatregelen zakelijke rechten vestigen en afstaan op onroerende goederen die nodig zijn met het oog op de verwezenlijking van gemengde projecten met sociale huurwoningen, koopwoningen en kavels en anderzijds een van de volgende categorieën: woningen of kavels die gefinancierd worden met Vlabinvestmiddelen; een bescheiden woonaanbod; studentenhuisvesting; zorgvoorzieningen; woningen van de privésector; en functiegebonden gebouwen van publieke en semipublieke rechtspersonen.

De VMSW kan met datzelfde doel onroerende goederen huren en verhuren. Een onderhandse verkoop van onroerende goederen door de VMSW aan een initiatiefnemer van deze gemengde projecten wordt mogelijk gemaakt.

De Vlaamse Regering zal in een uitvoeringsbesluit een beoordelingskader vaststellen met kwalitatieve criteria voor de beoordeling van de opportuniteit van een grondaankoop, de vestiging van andere zakelijke rechten of een huur/verhuring. Ook de beslissingsmodaliteiten en de wijze van rapportering door de VMSW worden vastgesteld bij BVR.

1.3. *Wijzigingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid*

Artikel 9 wijzigt een aantal begripsomschrijvingen, deelt de minister mee. In de eerste plaats worden de drie categorieën waaruit het bescheiden woonaanbod bestaat, duidelijker van elkaar onderscheiden. Voor de term ‘overige woningen’ met drie of meer slaapkamers wordt de volumenorm verhoogd met 50 kubieke meter. Daarnaast komt er een omschrijving van het begrip ‘zorgvoorziening’. Dit is nodig in het licht van de afbakening van het toepassingsgebied van de normen sociaal woonaanbod en de normen bescheiden woonaanbod voor projecten waarbij zorgvoorzieningen opgericht worden.

Artikel 14 voert een georganiseerde beroepsmogelijkheid in tegen de beslissing tot weigering van schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister. Gelet op het feit dat elke gemeente die beroepsmogelijkheid in haar leegstandsreglement moet opnemen, bepaalt een overgangsregeling dat gemeenten tijd krijgen tot 31 december 2012 om hun reglementen aan te passen.

De artikelen 23 tot en met 25 wijzigen de modaliteiten voor de invoering van de uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing. In de huidige regeling kan het Vlaamse Gewest vanaf

2015 een uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing invoeren in gemeenten die niet beschikken over een eigen gemeentelijke leegstandsheffing; die behoren tot de tien percent Vlaamse gemeenten waar de relatieve leegstand het hoogst is; en waar de leegstand tussen twee opeenvolgende referentieperiodes gestegen is. In dit ontwerp van decreet koos de regering voor een facultatieve invoering van de uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing vanaf 1 januari 2013 voor gemeenten die niet aan de gestelde voorwaarden voldoen. Als referentieperiodes gelden voortaan periodes van één jaar, in de plaats van de periodes van drie jaar in de huidige regeling. In elke referentieperiode wordt één jaarlijkse meting verricht, in de plaats van de huidige halfjaarlijkse metingen.

Momenteel kan er enkel een heffing gevestigd worden op gebouwen en woningen die minstens drie periodes van twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in het leegstandsregister. Het ontwerp opteert voor een heffing vanaf de eerste periode van twaalf opeenvolgende maanden opname in het leegstandsregister.

Doordat de deadline voor de vestiging van de aanslag in het kader van de regeling van de gemeentelijke leegstandsheffing geschrapt werd om deze af te stemmen op de decretale bepalingen voor de gemeentelijke inkohieringskalender, moet die opnieuw opgenomen worden voor de uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing.

Artikel 26 trekt het provinciale objectief voor sociale huurwoningen van de provincie Vlaams-Brabant op met 440 eenheden naar aanleiding van de gelijkschakeling van Vlabinvestwoningen met sociale woningen die door een SHM worden gerealiseerd.

Artikel 27 trekt het provinciale objectief voor sociale koopwoningen van de provincie Vlaams-Brabant op met 170 eenheden naar aanleiding van de gelijkschakeling van Vlabinvestwoningen met sociale woningen die door een SHM worden gerealiseerd.

De artikelen 29 en 30 verschaffen gemeenten die beschikken over een sociaal woonaanbod van tien percent of meer, de mogelijkheid om in hun gemeentelijke reglement Sociaal Wonen de objectieve en pertinente motieven op te nemen op grond waarvan de vergunningverlener in uitzonderlijke gevallen kan afzien van het opleggen van een percentage sociaal woonaanbod. Die vrijstelling staat enkel open voor bouw- en verkavelingsprojecten die aan minstens een van de volgende welbepaalde criteria voldoen:

- het project ligt in, of in de directe omgeving van een sociale woonwijk waar projecten worden verwezenlijkt voor andere woonbehoeftige doelgroepen dan de doelgroep van het sociale woonaanbod;
- in de periode van 1 januari 2003 tot en met 31 augustus 2009 zijn tijdens een voorafgaande fase van hetzelfde project al sociale woningen of kavels vergund, of werd al een sociaal woonaanbod gerealiseerd;
- het betreft een project van geringe omvang of een project voor een specifieke doelgroep, waarvoor de criteria worden opgenomen in het gemeentelijke reglement.

Het gemeentelijke reglement Sociaal Wonen moet een afdoende motivering bevatten van de redenen waarom, en de manier waarop van deze uitzonderlijke vrijstellingsregel gebruik gemaakt wordt. Daarnaast wordt in eenzelfde afwijkingmogelijkheid voorzien bij de vaststelling van normen in een plangebied.

Met de voortgangstoetsen zal tweejaarlijks worden nagegaan of een gemeente nog steeds beschikt over een sociaal woonaanbod van minstens tien percent. Als dat niet het geval is, vervalt de mogelijkheid om af te zien van een percentage sociaal woonaanbod.

Met artikel 31 wordt een aantal categorieën van bouwprojecten uitgesloten van het toepassingsgebied van de normen sociaal woonaanbod. Het gaat in de eerste plaats om de bouwprojecten waarbij uitsluitend zorgvoorzieningen opgericht worden.

Er wordt wel een uitzondering ingeschreven voor projecten tot oprichting van zes specifieke categorieën van zorgvoorzieningen met een woonfunctie, die in voorkomend geval wel onder het toepassingsgebied van de normen sociaal woonaanbod vallen. Het gaat in het bijzonder om de volgende voorzieningen:

- erkende serviceflatgebouwen waarvan het contract met Serviceflats Invest nv nog niet is afgesloten of waarvan de werkzaamheden nog niet zijn aangevat op de datum van inwerkingtreding van het wijzigingsdecreet;
- assistentiewoningen in de zin van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009;
- adl-woningen in de zin van het besluit van 16 juni 1998;
- woningen die ter beschikking gesteld worden door een dienst voor beschermd wonen;
- woningen die ter beschikking gesteld worden door een dienst voor geïntegreerd wonen;
- woningen die ter beschikking gesteld worden door een initiatief voor beschut wonen.

Deze woningen tellen mee als gerealiseerd sociaal huuraanbod indien de toewijzing verloopt volgens het kaderbesluit Sociale Huur, of als gerealiseerd sociaal koopaanbod indien de verkoop onderworpen is aan het Overdrachtenbesluit.

Ten tweede worden bouwprojecten die een vermenging realiseren tussen zorgvoorzieningen en private woningen, uitgesloten van het toepassingsgebied van de normen sociaal woonaanbod, voor wat het aandeel zorgvoorzieningen betreft. Het aandeel private woningen zal dus bepalen of het bouwproject onderworpen is aan een norm sociaal woonaanbod. Ook hier wordt een uitzondering ingeschreven voor de zes vermelde specifieke categorieën van zorgvoorzieningen. In een gemengd project waarbij onder meer assistentiewoningen worden opgericht, telt het aandeel assistentiewoningen wel degelijk mee om te bepalen of er een norm sociaal woonaanbod is.

Ten slotte worden bouwprojecten die uitsluitend studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen oprichten, uitgesloten van het toepassingsgebied van de normen sociaal woonaanbod, voor zover ze eigendom zijn of onder het beheer vallen van ambtshalve geregistreerde instellingen voor hoger onderwijs, of van vzw's die opgericht zijn voor het beheer van de sociale voorzieningen ten behoeve van de studenten van hogescholen.

Artikel 35 leidt de minister in met de vaststelling dat een gemeente momenteel in een stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen de concrete percentages voor het bescheiden woonaanbod kan vastleggen en de maximale oppervlakte- en volumennormen van het bescheiden woonaanbod verder kan beperken en moduleren. Aanvankelijk hadden de gemeenten gehoopt om met toepassing van het bescheiden woonaanbod betaalbare woningen te kunnen garanderen in grote woonprojecten voor diverse doelgroepen, waaronder gezinnen met kinderen. Bij de toepassing in de praktijk blijkt echter dat deze bepalingen een onbedoelde invulling krijgen en vaak eenzijdig worden ingevuld met kleine meergezinswoningen. Heel wat gemeenten hanteren eigen richtlijnen voor stedenbouwkundige ambtenaren, die verder gaan dan de mogelijkheid van het decreet, waarbij de nadruk ligt op kwaliteitsvol en betaalbaar wonen voor diverse doelgroepen. Differentiatie in woontypes, kwaliteitsnormen met betrekking tot specifieke woonruimtes, en buitenruimtes in functie van het lokale doelgroepenbeleid kennen al een ruime toepassing als interne richtlijnen binnen de gemeenten. Die richtlijnen kunnen echter niet worden opgenomen in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen.

Om die reden wordt voor gemeenten de mogelijkheid ingeschreven om een gemeentelijk reglement Bescheiden Wonen vast te stellen, met dezelfde rechtskracht en bindende waarde als een stedenbouwkundige verordening. In dat gemeentelijk reglement worden kwaliteitsnormen voor het bescheiden woonaanbod en de woonomgeving opgenomen.

Artikel 36 sluit een aantal categorieën van bouwprojecten uit van het toepassingsgebied van de normen bescheiden woonaanbod. Het gaat om dezelfde categorieën als bij de normen sociaal woonaanbod.

Artikel 43 introduceert een overgangsregeling om gemeenten in staat te stellen hun leegstandsreglementen aan te passen aan de verplichting om te voorzien in een georganiseerde beroepsmogelijkheid tegen de beslissing tot weigering van schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister. Gemeentelijke heffingsreglementen kunnen tot en met 31 december 2012 geen of een andere beroepsmogelijkheid bevatten.

Artikel 46 voorziet in een overgangsregeling voor bouwprojecten die uitsluitend zorgvoorzieningen oprichten en bouwprojecten die een vermenging realiseren van zorgvoorzieningen en private woningen. Deze projecten zullen niet onderworpen worden aan een norm sociaal woonaanbod. Aan de stedenbouwkundige vergunning zal dus geen sociale last verbonden worden, voor zover de betrokken vergunningsaanvragen uiterlijk op 31 december 2011 in eerste administratieve aanleg worden ingediend.

In verband met artikel 47 wijst de minister op de huidige overgangsregeling voor gemeentelijke reglementen en stedenbouwkundige verordeningen die op 31 augustus 2009 normen sociaal en bescheiden woonaanbod bevatten. Die reglementen en stedenbouwkundige verordeningen kunnen worden toegepast tot uiterlijk 30 juni 2013, zelfs als ze afwijken van de normen van dit decreet. Het bleek echt problematisch om dit toe te passen omdat de meeste projecten die een lang voortraject achter de rug hadden, niet vervat waren in een gemeentelijk reglement of een stedenbouwkundige verordening, maar in een convenant tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Met dit artikel wordt een overgangsregeling ingeschreven die bepaalt dat tot 30 juni 2013 een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning kan worden verleend voor het sociaal en/of bescheiden gedeelte van een bouw- of verkavelingsproject waarvoor uiterlijk op 31 augustus 2009 een gemeentelijke overeenkomst of een andere gemeentelijke verbintenis werd afgesloten. In het kader van de vergunningverlening kan worden afgeweken van de normen van het decreet Grond- en Pandenbeleid op voorwaarde dat ten eerste de overeenkomst of verbintenis een programma voor de verwezenlijking van een sociaal en een bescheiden woonaanbod omvat dat samen ten minste tien percent van het volledig project bedraagt. Er moet dus zowel een sociaal als een bescheiden woonaanbod worden gerealiseerd. De tweede voorwaarde is dat het bevoegde gemeentelijke bestuursorgaan formeel zijn instemming heeft verleend met de overeenkomst of verbintenis. Een mondeling akkoord volstaat niet.

Het ontwerpen artikel voorziet in een goedkeuring door de Vlaamse Regering – en bij delegatie door de minister van Wonen – van de overeenkomsten en verbintenissen die dateren van vóór de inwerkingtreding van dit decreet.

Bouw- en verkavelingsprojecten waarvoor tijdens een voorgaande fase met toepassing van een van beide genoemde overgangsregelingen reeds een sociaal en/of een bescheiden woonaanbod is verwezenlijkt, zijn niet meer onderworpen aan een sociaal of bescheiden woonaanbod.

1.4. *Wijzigingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009*

Artikel 49 heeft betrekking tot de mogelijkheid die de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening aan sociale woonorganisaties biedt om woonuitbreidingsgebieden op een soepele manier aan te snijden. Indien ze voldoen aan een aantal decretaal bepaalde voorwaarden, moeten hun aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor het bouwen van woningen of voor verkavelingsvergunningen ingewilligd worden. De opmaak van een RUP of BPA is dan niet meer nodig.

Sociale huisvestingsmaatschappijen worden in dit verband aangesproken door private ontwikkelaars om voor woonuitbreidingsgebieden verkavelingaansvragen in te dienen als gemachtigde van de grondeigenaars. In de meeste gevallen is de sociale huisvestingsmaat-

schappij zelf geen eigenaar van gronden in het woonuitbreidingsgebied. Om die reden wordt de mogelijkheid voor sociale woonorganisaties om woonuitbreidingsgebieden aan te snijden, beperkt tot aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van sociale woningen, en tot aanvragen voor een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van gronden met het oog op sociale woningbouw. Daardoor zullen gronden in woonuitbreidingsgebied enkel aangesneden kunnen worden als daarop ook daadwerkelijk een sociaal woonaanbod zal worden verwezenlijkt.

2. Bespreking in de commissie

De heer *Jan Penris* constateert dat het Vlaams Parlement de gelegenheid van zijn veertigjarige bestaan heeft aangegrepen om zijn eigen werking te bewieroken. Maar over het decretale werk dat deze assemblee aflevert, is de commissievoorzitter allerm minst tevreden. Dit ontwerp van decreet is weer een typisch voorbeeld van slecht decretaal werk. Op het einde van de vorige zittingsperiode is het Grond- en Pandendecreet op een drafje door het Vlaams Parlement gejaagd, met het onvermijdelijke gevolg dat we nu aan reparatie toe zijn. Gezien de vele meerderheidsamendementen blijkt dat dit ontwerp van reparatiedecreet zelf ook nog heel wat reparatiewerken nodig heeft.

Ten gronde heeft het Vlaams Belang nooit achter het Grond- en Pandendecreet gestaan. De fractie heeft bij de behandeling ervan in de commissie voor Ruimtelijke Ordening op het eind van de vorige zittingsperiode fundamentele bezwaren geuit. De reparaties die het ontwerp van decreet nu aanbrengt, zal ze evenmin goedkeuren, hoe goedbedoeld ze ook zijn.

De heer Penris kondigt wel aan dat de VB-fractie zich met betrekking tot de goedkeuringsprocedure constructief zal opstellen.

Mevrouw *Michèle Hostekint* vindt het niet abnormaal dat bij de toepassing van een zo omvangrijk en ambitieus decreet als het Grond- en Pandendecreet een aantal kinderziekten aan het licht komen. Dit ontwerp van decreet stelt ter zake een aantal nuttige reparaties voor.

Erger vindt het commissielid dat degenen die hoorzittingen nodig vonden wegens het zagezegde ontbreken van overleg over een aantal fundamentele aspecten, zelf niet aanwezig waren op die hoorzitting. Het enige aanwezige oppositielid was commissievoorzitter Jan Penris. Het enige resultaat van de hoorzitting was dan ook een week uitstel van de bespreking. Ook vandaag zijn weer weinig oppositieleden aanwezig.

De heer *Jan Penris* wijst erop dat ook de heren Wienen en Janssens de hoorzitting hebben bijgewoond. De VB-fractie was met andere woorden voltallig. De commissievoorzitter vond de hoorzitting leerrijk, zeker om het standpunt van de BVS te vernemen. Ook de sprekers van de VVSG, de Vlaamse Woonraad en de VMSW hielden een interessante uiteenzetting. Het kan nooit kwaad om wat bij te leren.

Met de opmerking dat fundamentele decreten onvermijdelijk last hebben van kinderziekten, gaat de heer Penris niet akkoord. De bonapartistische wetgever heeft 200 jaar geleden wetgeving voortgebracht die meer dan een eeuw kon meegaan. Het betrof wetgeving die tegelijk duidelijk was voor iedereen en taalkundig zo mooi dat sommige beroemde Franse auteurs uit die codices hun inspiratie hebben geput.

Het Vlaams Parlement moet zich een nieuwe mentaliteit eigen maken ten aanzien van zijn decretale opdracht, zeker in de wetenschap dat het zich mogelijk aan een fundamentele bevoegdheidsuitbreiding mag verwachten, die ook voor deze commissie gevolgen zal hebben. Mogelijk kan het Vlaams Parlement binnen afzienbare tijd de hele huurwetgeving schrijven of herschrijven. Op dat moment moeten we daar klaar voor zijn en afstappen van de gewoonte om op een drafje slecht wetgevend werk af te leveren.

Mevrouw *Veerle Heeren* stelt dat het grond- en pandenbeleid het paradepaardje was van de vorige Vlaamse Regering. Het ging om een bijzonder ambitieus programma.

Het commissielid erkent dat een decreet in principe geen kinderziektes zou mogen hebben. Aan het Grond- en Pandendecreet is een vier jaar voorbereide hervorming van de Codex Ruimtelijke Ordening voorafgegaan. Het grond- en pandenbeleid maakte deel uit van die codex. De bewering dat het Grond- en Pandendecreet op een drafje is geregeld, houdt dan ook geen steek.

Anderzijds moeten we erkennen dat de wetgever soms de neiging heeft om vrij algemene termen te hanteren, terwijl degene die de regel moet uitvoeren, juist om een gedetailleerder regeling vraagt. Daarom is de CD&V-fractie heel blij met de ontworpen regeling en met de amendementen die de meerderheidsfracties samen met de minister hebben opgesteld om het ontwerp nog te verbeteren. Daardoor wordt de komende jaren een uitvoering aan hoge snelheid van het Grond- en Pandendecreet mogelijk.

Wat de hoorzitting betreft, hadden de afwezigen ongelijk. Mevrouw Heeren is blij dat ze de interessante uiteenzetting van de vier genodigden heeft kunnen beluisteren.

Het ontwerp van decreet zelf bevat een aantal belangrijke elementen die een versneld aanbod van betaalbare woningen moeten faciliteren. Ten eerste stelt het de VMSW in staat om grondbeleidsmaatregelen te verrichten in gebieden met heel hoge bouwgrondprijzen. Zo wordt het in die gebieden – in eerste instantie betreft het Vlaams-Brabant – mogelijk om betaalbaar aanbod te creëren.

Ook de mogelijkheid om de schattingen te laten uitvoeren door landmeters-experten, heeft de volle instemming van de CD&V-fractie. Het was trouwens onder impuls van die partij dat die mogelijkheid een tijd geleden is opgenomen in de organieke regelgeving voor lokale en regionale besturen. Deze regel moet een einde maken aan de soms al te grote belasting van de comités van aankoop. Gemeentebesturen krijgen vaak de wens te horen om projecten die op stapel staan, flexibeler en sneller te kunnen realiseren.

Voor gemeenten die voldoende geleverde inspanningen om een afdoend sociaal woonaanbod te realiseren kunnen aantonen, komt er een versoepeling. Zo zullen gemeenten die al beschikken over een sociaal woonaanbod van minstens tien percent, in bepaalde gevallen kunnen afzien van het opleggen van een percentage. Dat houdt echter voor de betrokken gemeenten nog geen vrijbrief in. Als ze eens onder de tien percent zakken, vervalt dit voordeel.

Net als in het asielbeleid is sociale woningbouw een materie waarin iedereen zijn verantwoordelijkheid te nemen heeft, dus ook alle gemeenten, ongeacht of het steden of plattelandsgemeenten betreft. Gemeenten die nu al een sociaal woonaanbod van minstens tien percent kunnen voorleggen, hebben al bewezen dat ze op een verantwoorde manier met dit beleid omgaan. Met deze regel wil de decreetgever hen dan ook niet alleen meer ruimte bieden, maar vooral ook aantonen dat ze het vertrouwen van het Vlaamse beleidsniveau verdienen.

Samengevat moet het ontwerp van decreet een vlotte toepassing van het Grond- en Pandendecreet garanderen. De CD&V-fractie zal het dan ook goedkeuren, samen met de meerderheidsamendementen, waarvan er twee op haar eigen initiatief tot stand zijn gekomen. Het ene amendement stelt private promotoren in staat om buiten de verplichtingen van het Grond- en Pandendecreet een vrijwillig sociaal woonaanbod te realiseren. Het andere amendement is erop gericht om in woonuitbreidingsgebied een sociaal woonaanbod mogelijk te maken in de ruimste zin van het woord 'sociaal'. Met andere woorden maakt het daar ook een bescheiden woonaanbod mogelijk.

Mevrouw Heeren kondigt aan dat haar fractie het ontwerp van decreet en de meerderheidsamendementen met overtuiging zal goedkeuren en wenst minister Van den Bossche veel succes met een snelle uitvoering.

II. ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Artikel 1 en 2

Artikel 1 en 2 worden aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.

Artikel 3

Amendement nr. 2, voorgesteld door mevrouw Michèle Hostekint e.a., strekt ertoe artikel 3 te vervangen.

Mevrouw *Michèle Hostekint* licht toe dat het amendement aan de Vlaamse Regering de mogelijkheid toekent 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.

Het toekennen van dezelfde rechten is enkel mogelijk als:

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

Amendement nr. 14, voorgesteld door mevrouw Patricia De Waele e.a. strekt ertoe artikel 3 te schrappen.

De heer *Peter Reekmans* constateert dat het voorliggende ontwerp van decreet het recht om schattingsverslagen op te stellen, exclusief voorbehoudt aan landmeters-experten. De amendementen van LDD willen die bevoegdheid ook toekennen aan architecten en vastgoedmakelaars.

Amendement nr. 2 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.

Amendement nr. 14 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 3 bij 1 onthouding.

Bijgevolg wordt artikel 3 vervangen door de in amendement nr. 2 voorgestelde tekst.

Artikel 4

Artikel 4 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.

Artikel 5

Amendement nr. 20, voorgesteld door mevrouw Patricia De Waele e.a. strekt ertoe artikel 3 te schrappen.

De heer *Peter Reekmans* herinnert eraan dat mevrouw De Waele al bij eerdere gelegenheden de vraag heeft gesteld of het aan de overheid toekomt om als vastgoedmakelaar en verkavelaar op te treden (*Parl. St.* VI. Parl. 2010-11, nr. 854/1). Vandaar dit amendement, dat een schrapping vraagt van de bij artikel 5 ingevoerde mogelijkheid om een roland grondfonds op te richten. De LDD-fractie is ervan overtuigd dat in Vlaanderen nog voldoende grond in eigendom van OCMW's, gemeenten en provincies braak ligt zonder enige geneigdheid van die eigenaars om hem ter beschikking te stellen. Het is ironisch dat we sociale woningbouw willen promoten, terwijl juist de openbare centra van maatschap-

pelijk welzijn hun eigendom niet voor sociale doeleinden willen ter beschikking stellen. Misschien geldt dit niet voor alle OCMW's, maar de voorbeelden van deze houding zijn hoe dan ook legio. Denk maar aan de OCMW's van Glabbeek en Leuven, stelt de heer Reekmans. Eerst moeten die gronden in gebruik worden genomen, vooraleer de overheid zelf een rol van vastgoedmakelaar begint op te nemen.

Amendement nr. 20 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 3 bij 2 onthoudingen.

Artikel 5 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.

Artikel 6

Artikel 6 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.

Artikel 6/1 (vernummerd als 7)

Amendement nr. 3, voorgesteld door mevrouw Michèle Hostekint e.a., strekt ertoe een nieuw artikel 6/1 in te voegen.

Mevrouw *Michèle Hostekint* legt uit dat dit amendement een decretale basis verschaft aan de beheersvergoeding die de VMSW kan vragen aan private actoren voor haar dienstverlening in uitvoering van het grond- en pandenbeleid.

Amendement nr. 3 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.

Bijgevolg wordt in hoofdstuk 3 een nieuw artikel 6/1 ingevoegd.

Artikel 6/2 (vernummerd als 8)

Amendement nr. 4, voorgesteld door mevrouw Michèle Hostekint e.a., strekt ertoe een nieuw artikel 6/2 in te voegen.

Mevrouw *Michèle Hostekint* licht toe dat het amendement de bestaande rechtsgrond voor een subsidie aan de VMSW met het oog op haar jaarlijkse uitvoeringsprogramma, ten eerste uitbreidt naar subsidies die de VMSW in staat moeten stellen haar taken met betrekking tot het rollende grondfonds naar behoren uit te voeren. Ten tweede maakt het mogelijk om subsidies toe te kennen voor maatregelen ter bevordering van rationeel energiegebruik.

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.

Amendement nr. 4 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.

Bijgevolg wordt in hoofdstuk 3 een nieuw artikel 6/2 ingevoegd.

Artikel 7 (vernummerd als 9)

Artikel 7 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.

Artikel 8 (vernummerd als 10)

Amendement nr. 15, voorgesteld door mevrouw Patricia De Waele e.a. strekt ertoe artikel 8 te vervangen.

De heer *Peter Reekmans* verwijst naar zijn toelichting bij amendement nr. 14.

Amendement nr. 15 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 3 bij 1 onthouding.

Artikel 8 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.

Artikel 9 (vernummerd als 11)

Amendement nr. 16, voorgesteld door mevrouw Patricia De Waele e.a. strekt ertoe artikel 3 te schrappen.

De heer *Peter Reekmans* verwijst naar zijn toelichting bij amendement nr. 14.

Amendement nr. 16 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 3 bij 1 onthouding.

Artikel 9 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.

Artikel 10 tot en met 26 (vernummerd als 12 tot en met 28)

Artikel 10 tot en met 26 worden aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.

Artikel 26/1

Amendement nr. 21, voorgesteld door mevrouw Mercedes Van Volcem, strekt ertoe een nieuw artikel 26/1 in te voegen.

Amendement nr. 21 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 1 bij 4 onthoudingen.

Artikel 27 en 28 (vernummerd als 29 en 30)

Artikel 27 en 28 worden aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.

Artikel 28/1

Amendement nr. 22, voorgesteld door mevrouw Mercedes Van Volcem, strekt ertoe een nieuw artikel 28/1 in te voegen.

Amendement nr. 22 wordt verworpen met 8 stemmen tegen 1 bij 5 onthoudingen.

Artikel 29 en 30 (vernummerd als 31 en 32)

Artikel 29 en 30 worden aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Artikel 31 (vernummerd als 33)

Amendement nr. 5, voorgesteld door mevrouw Michèle Hostekint e.a., strekt ertoe artikel 31 te vervangen.

Mevrouw *Michèle Hostekint* legt uit dat artikel 31 een aantal categorieën van bouwprojecten uitsluit van het toepassingsgebied van de normen sociaal woonaanbod. Zo worden bouwprojecten die uitsluitend studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen oprichten, uitgesloten van dit toepassingsgebied, voor zover ze eigendom zijn of onder beheer vallen van een ambtshalve geregistreerde instelling voor hoger onderwijs. Het amendement strekt ertoe om bepaalde bouwprojecten daarmee gelijk te stellen. Het gaat om bouwprojecten waarbij uitsluitend studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen

worden opgericht, waarvoor een samenwerkingsovereenkomst wordt gesloten tussen de bouwheer en de instelling voor hoger onderwijs op voorwaarde dat:

- in de samenwerkingsovereenkomst aspecten op het vlak van betaalbaarheid van de studentenhuisvesting zijn opgenomen;
- het bevoegde bestuursorgaan van de onderwijsinstelling formeel zijn instemming heeft verleend met de samenwerkingsovereenkomst, die voor 27 jaar moet worden afgesloten.

Zo wordt voorkomen dat private ontwikkelaars ontmoedigd zouden raken om te investeren in het broodnodige aanbod aan studentenhuisvesting, en krijgen onderwijsinstellingen tegelijk een sterkere greep op de private kamermarkt.

Amendement nr. 5 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Bijgevolg wordt artikel 31 vervangen door de in amendement nr. 5 voorgestelde tekst.

Artikel 32 (vernummerd als 34)

Amendement nr. 1, voorgesteld door de Vlaamse Regering, strekt ertoe artikel 32 te vervangen.

Momenteel, stelt minister *Freya Van den Bossche*, verkrijgt de verkavelaar of de bouwheer die een hogere sociale last wil uitvoeren, een kredieteenheid “per extra verwezenlijkte sociale koopwoning, sociale huurwoning of sociale kavel”. De gehanteerde formulering impliceert dat de verkavelaar of bouwheer die zijn hogere sociale last uitvoert door de voor het vooropgestelde sociaal woonaanbod vereiste gronden te verkopen aan een sociale woonorganisatie, geen aanspraak kan maken op kredieteenheden. Op de overdragen gronden is immers nog geen sociaal woonaanbod verwezenlijkt.

Het amendement voorziet in een uitbreiding van de mogelijkheid om kredieteenheden toe te kennen. Voortaan zal de verkavelaar of de bouwheer die een hogere sociale last wil uitvoeren, ook kredieteenheden verkrijgen als hij zijn last geheel of gedeeltelijk uitvoert door gronden te verkopen aan een sociale woonorganisatie. Hij verkrijgt één kredieteenheid per extra sociale huurwoning, sociale koopwoning of sociale kavel die minimaal verwezenlijkt kan worden op de gronden.

De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden waaronder de aanwending van dergelijke kredieteenheden kan gebeuren.

Amendement nr. 6, voorgesteld door mevrouw Michèle Hostekint e.a., strekt er eveneens toe artikel 32 te vervangen.

Amendement nr. 1 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Amendement nr. 6 wordt ingetrokken.

Bijgevolg wordt artikel 32 vervangen door de in amendement nr. 1 voorgestelde tekst.

Artikel 32/1 (vernummerd als 35)

Amendement nr. 13, voorgesteld door mevrouw Veerle Heeren e.a., strekt ertoe een nieuw artikel 32/1 in te voegen.

Mevrouw *Veerle Heeren* legt uit dat dit amendement betrekking heeft op zowel de afrondingsregel als de kredieteenheden.

Amendement nr. 13 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Bijgevolg wordt in hoofdstuk 4 een nieuw artikel 32/1 ingevoegd.

Artikel 33 (vernummerd als 36)

Artikel 33 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Artikel 34 (vernummerd als 37)

Amendement nr. 17, voorgesteld door mevrouw Patricia De Waele e.a. strekt ertoe artikel 34 te wijzigen.

De heer *Peter Reekmans* verwijst naar zijn toelichting bij amendement nr. 14.

Amendement nr. 17 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 4 bij 1 onthouding.

Artikel 34 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Artikel 35 (vernummerd als 38)

Artikel 35 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Artikel 36 (vernummerd als 39)

Amendement nr. 7, voorgesteld door mevrouw Michèle Hostekint e.a., strekt ertoe artikel 36 te vervangen.

Mevrouw *Michèle Hostekint* stelt dat dit amendement een gelijkaardig doel heeft als amendement 4 maar voor een ander toepassingsgebied, namelijk de normen bescheiden wonen bij studentenhuisvesting.

Amendement nr. 7 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Bijgevolg wordt artikel 36 vervangen door de in amendement nr. 7 voorgestelde tekst.

Artikel 37 (vernummerd als 40)

Amendement nr. 8, voorgesteld door mevrouw Michèle Hostekint e.a., strekt ertoe artikel 37 te vervangen.

Mevrouw *Michèle Hostekint* legt uit dat dit amendement in artikel 4.2.6 van het Gronden Pandendecreet een afrondingsregel invoert om een bestaande onduidelijkheid weg te nemen. 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 dan het geldende maximale percentage.

Voor kleinere verkavelingen brengt deze afrondingsregel echter geen soelaas. Naar beneden afronden zou immers tot gevolg hebben dat het minimale percentage niet wordt gehaald, naar boven afronden zou in een overschrijding van het maximale percentage resulteren. Daarom introduceert het amendement een vrijstelling van de last bescheiden woonaanbod voor deze kleine verkaveling. Dit moet echter samen worden bekeken met de gelijkaardige regeling voor het sociale woonaanbod die mevrouw Heeren heeft toegelicht.

Amendement nr. 8 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen. Bijgevolg wordt artikel 37 vervangen door de in amendement nr. 8 voorgestelde tekst.

Artikel 38 (vernummerd als 41)

Amendement nr. 18, voorgesteld door mevrouw Patricia De Waele e.a. strekt ertoe artikel 38 te wijzigen.

De heer *Peter Reekmans* verwijst naar zijn toelichting bij amendement nr. 14.

Amendement nr. 18 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 4 bij 1 onthouding.

Artikel 38 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Artikel 39 (vernummerd als 42)

Amendement nr. 19, voorgesteld door mevrouw Patricia De Waele e.a. strekt ertoe artikel 39 te wijzigen.

De heer *Peter Reekmans* verwijst naar zijn toelichting bij amendement nr. 14.

Amendement nr. 19 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 4 bij 1 onthouding.

Artikel 39 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Artikel 40 tot en met 45 (vernummerd als 43 tot en met 48)

Artikel 40 tot en met 45 worden aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Artikel 46 (vernummerd als 49)

Amendement nr. 9, voorgesteld door mevrouw Michèle Hostekint e.a., strekt ertoe artikel 46 te vervangen.

Mevrouw *Michèle Hostekint* situeert het amendement in de overgangsregeling met betrekking tot de normen voor zorgvoorzieningen. Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen die na de datum van goedkeuring van het uitvoeringsbesluit 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. 9 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Bijgevolg wordt artikel 46 vervangen door de in amendement nr. 9 voorgestelde tekst.

Artikel 47 en 48 (vernummerd als 50 en 51)

Artikel 47 en 48 worden aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Artikel 49 (vernummerd als 52)

Amendement nr. 10, voorgesteld door mevrouw Veerle Heeren e.a., strekt ertoe artikel 49 te vervangen.

Dit amendement moet volgens mevrouw *Veerle Heeren* in woonuitbreidingsgebied het begrip sociaal woonaanbod verruimen met het oog op de realisatie van bescheiden

woonaanbod. Ten tweede krijgen sociale woonorganisaties door het amendement de mogelijkheid om woonuitbreidingsgebieden, reservegebieden voor woonwijken en woon-aansnijdingsgebieden op een soepele manier aan te snijden. Die mogelijkheid is beperkt tot aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor de realisatie van een sociaal woonaanbod in de zin van het Grond- en Pandendecreet.

Amendement nr. 10 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Bijgevolg wordt artikel 49 vervangen door de in amendement nr. 10 voorgestelde tekst.

Artikel 49/1 (vernummerd als 53)

Amendement nr. 11, voorgesteld door mevrouw Michèle Hostekint e.a., strekt ertoe een nieuw artikel 49/1 in te voegen.

Dit amendement betreft de overgangsregeling voor de beheersvergoeding voor SHM's, deelt mevrouw *Michèle Hostekint* mee. Het machtigt de Vlaamse Regering om de nadere regels die ze mag vaststellen voor de betaling van de bijdragen van SHM's, vanaf 1 januari 2008 te laten ingaan. Door het amendement goed te keuren draagt het Vlaams Parlement bij tot de rechtszekerheid. Het stelt de VMSW in staat om haar opdracht naar behoren uit te voeren en voorkomt dat die opdracht, die van algemeen belang is, in het gedrang zou komen. De werking van de VMSW wordt per slot van rekening niet alleen uit eigen inkomsten gerealiseerd maar ook met bijdragen van de SHM's.

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 ze moet vermijden dat de SHM's abrupt een ingrijpende bijkomende bijdrage moeten leveren.

Amendement nr. 11 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Bijgevolg wordt in hoofdstuk 6 een nieuw artikel 49/1 ingevoegd.

Artikel 50 (vernummerd als 54)

Artikel 50 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Artikel 51 (vernummerd als 55)

Amendement nr. 12, voorgesteld door mevrouw Michèle Hostekint e.a., strekt ertoe artikel 51 te vervangen.

Mevrouw *Michèle Hostekint* licht toe dat dit amendement aan artikel 6/2 van het voorliggende ontwerp van decreet terugwerkende kracht verleent tot op 1 november 2011, aangezien het de bedoeling is dat de Vlaamse Regering nog dit jaar een uitvoeringsbesluit vaststelt waarin zij subsidies toekent:

- om de grondbeleidsmaatregelen in het kader van het rollende grondfonds uit te voeren;
- voor maatregelen ter bevordering van rationeel energiegebruik.

Aan artikel 15 wordt terugwerkende kracht verleend tot op 1 januari 2010, de datum van inwerkingtreding van de regeling met betrekking tot het leegstandsregister en de leegstandsheffing.

Aan artikel 21 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 wordt terugwerkende kracht verleend tot op 1 september 2009, de algemene datum van inwerkingtreding van het Grond- en Pandendecreet. Het betreft de rechtzetting van een materiële vergissing.

Amendement nr. 12 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Bijgevolg wordt artikel 51 vervangen door de in amendement nr. 12 voorgestelde tekst.

III. EINDSTEMMING

Het 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 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Bij toepassing van artikel 56, 2, van het Reglement beslist de commissie eenparig dat er geen reflectietijd en reflectienota's zullen zijn.

Jan PENRIS,
voorzitter

Veerle HEEREN,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

adl	activiteiten van het dagelijks leven
BPA	bijzonder plan van aanleg
btw	belasting over de toegevoegde waarde
BVR	besluit van de Vlaamse Regering
BVS	Beroepsvereniging van de Vastgoedsector
nv	naamloze vennootschap
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
RUP	ruimtelijk uitvoeringsplan
RWO	Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
Vlabinvest	Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VVSG	Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten
vzw	vereniging zonder winstoogmerk

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

Hoofdstuk 1. Inleidende bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992

Art. 2. In hoofdstuk II van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, gewijzigd bij de decreten van 22 december 1995, 8 december 2000, 23 juni 2006 en 29 april 2011, wordt een artikel 19ter ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 19ter. Voor de toepassing van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten en van de regelgeving inzake de belasting over de toegevoegde waarde, telkens als die refereren aan de sociale huisvestingsmaatschappijen die conform gewestelijke regelgeving erkend zijn, worden woningen die deel uitmaken van woonprojecten met sociaal karakter waarbij een erkende sociale huisvestingsmaatschappij in de zin van artikel 40 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode optreedt als initiatiefnemer, erkend als sociale woningen gerealiseerd door die sociale huisvestingsmaatschappij.”

Hoofdstuk 3. Wijzigingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

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.”

Art. 4. In artikel 22bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, ingevoegd bij het decreet van 27 maart 2009 en gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt het getal “65.000” vervangen door het getal “65.610”, wordt het getal “43.000” vervangen door het getal “43.440” en wordt het getal “21.000” vervangen door het getal “21.170”;

2° in paragraaf 1, derde lid, 1°, a), 1), wordt het getal “17.000” vervangen door het getal “17.170”;

3° in paragraaf 2, eerste lid, worden de woorden “in 2012” vervangen door de woorden “voor het eerst in 2012 en daarna periodiek om de twee jaar.”.

Art. 5. In artikel 33, §1, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij de decreten van 27 maart 2009 en 29 april 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het derde lid wordt een punt 6° ingevoegd, dat luidt als volgt:

“6° grondbeleidsmaatregelen uit te voeren die noodzakelijk worden geacht om in de door de Vlaamse Regering te bepalen gebieden een hoogwaardige woonkwaliteit te behouden of te bevorderen”;

2° tussen het vierde en het vijfde lid wordt een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“De Vlaamse Regering legt een nadere omschrijving vast van het begrip “grondbeleidsmaatregelen die noodzakelijk worden geacht om een hoogwaardige woonkwaliteit te behouden of te bevorderen”, vermeld in het derde lid, 6°.”;

3° in het vijfde lid, dat het zesde lid wordt, worden de woorden “het tweede lid” vervangen door de woorden “het derde lid”.

Art. 6. In artikel 34 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 17 maart 1998, 24 december 2004, 24 maart 2006 en 29 april 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan paragraaf 1 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, kan de VMSW in het kader van haar opdracht, vermeld in artikel 33, §1, derde lid, 6°,:

1° zakelijke rechten vestigen op alle onroerende goederen die nodig zijn om projecten te verwezenlijken waarbij een vermenging wordt gerealiseerd van enerzijds sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels, en anderzijds:

- a) huurwoningen, koopwoningen of kavels die gefinancierd worden door 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;
- b) een bescheiden woonaanbod als vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- c) studentenhuizen of studentengemeenschapshuizen als vermeld in artikel 2 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers;
- d) zorgvoorzieningen als vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 29°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- e) woningen van de privésector;
- f) functiegebonden gebouwen van publieke en semipublieke rechtspersonen;

2° de onroerende goederen, vermeld in 1°, huren;

3° de onroerende goederen die ze zelf heeft verworven met toepassing van 1°, aan de sociale huisvestingsmaatschappijen, aan 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, of functiegebonden aan de initiatiefnemers van projecten als vermeld in 1° verkopen, er zakelijke rechten op afstaan of verhuren;

2° in paragraaf 3, eerste lid, wordt een punt 3°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“3°/1 initiatiefnemers van projecten als vermeld in paragraaf 1, tweede lid, 1°; onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt;”.

Art. 7. 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.

Art. 8. 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.”.

Art. 9. In artikel 42, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 24 maart 2006 en gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011, worden de woorden “met uitzondering van 2° en 6°,” vervangen door de woorden “met uitzondering van het eerste lid, 2° en 6°,”.

Art. 10. In artikel 43, §5, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006, worden de woorden “of een commissaris van het comité tot aankoop” vervangen door de woorden “, een commissaris van het comité tot aankoop of een landmeter-expert” en worden de woorden “ontvanger of commissaris” vervangen door de woorden “ontvanger, commissaris of landmeter-expert”.

Hoofdstuk 4. Wijzigingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

Art. 11. In artikel 1.2 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2010, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

“1° bescheiden woonaanbod: het aanbod aan huurwoningen, koopwoningen en kavels, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat met behoud van de toepassing van artikel 4.2.2, §1, tweede lid, en artikel 4.2.4, §1, tweede lid, bestaat uit:

- a) kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
- b) eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³;
- c) overige woningen met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³, te verhogen met 50 m³ voor woningen met drie of meer slaapkamers;”;

2° in het eerste lid, 3°, worden de woorden “artikel 121 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 4.3.5, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening” en worden de woorden “artikel 145/7 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 5.6.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”;

3° in het eerste lid wordt punt 4° opgeheven;

4° in het eerste lid wordt een punt 10°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“10°/1 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;”;

5° in het eerste lid, 11°, worden de woorden “artikel 62 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 5.6.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”;

6° in het eerste lid, 14°, worden de woorden “artikel 62 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 5.6.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”;

7° in het eerste lid, 15°, wordt punt c) opgeheven;

8° in het eerste lid, 16°, worden de woorden “sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels” vervangen door de woorden “huurwoningen, koopwoningen en kavels”;

9° in het eerste lid wordt een punt 20°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“20°/1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009;”;

10° aan het eerste lid wordt een punt 29° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“29° zorgvoorziening: een voorziening van een door de Vlaamse Gemeenschap erkende organisatie die activiteiten uitoefent op het domein van de zorgverstrekking, de gezondheidsopvoeding, de preventieve gezondheidszorg, het gezin, het maatschappelijk welzijn, het onthaal en de integratie van inwijkelingen, de personen met een handicap, de ouderen, de jeugdbescherming of de sociale hulpverlening aan gedetineerden met het oog op hun sociale reïntegratie, vermeld in artikel 5, §1, I en II, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, met uitzondering van organisaties die activiteiten uitoefenen op het domein van het medisch verantwoord sporten en centra voor leerlingenbegeleiding.”;

11° er wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Voor de toepassing van dit decreet en zijn uitvoeringsbesluiten wordt het aanbod aan huur- en koopwoningen en kavels die gefinancierd worden door 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, beschouwd als sociaal woonaanbod in de zin van het eerste lid, 16°.”.

Art. 12. In artikel 2.1.2, 1°, van hetzelfde decreet worden de woorden “artikel 4 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 13. In artikel 2.1.3, §1, tweede lid, 15°, van hetzelfde decreet worden de woorden “artikelen 84 en 87 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 2.6.1 en 2.6.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 14. In artikel 2.2.5, §1, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “artikel 62 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 5.6.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 15. In artikel 2.2.6, §2, eerste lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “artikel 94 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 4.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 16. Aan artikel 2.2.8 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 18 december 2009, wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Artikel 2.2.7, §2 en §3, zijn van overeenkomstige toepassing op beslissingen tot weigering van schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister.”.

Art. 17. In artikel 2.2.9 van hetzelfde decreet wordt een punt 1°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“1°/1 de procedure van opname van een gebouw of woning in het leegstandsregister;”.

Art. 18. In artikel 2.2.10, eerste lid, van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 1° worden de woorden “artikel 134 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 5.1.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”;

2° in punt 2° worden de woorden “artikel 134/1 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 5.1.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 19. In artikel 3.1.2, §1, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “artikel 144 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 5.6.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 20. In artikel 3.2.5, §2, van hetzelfde decreet wordt het woord “december” telkens vervangen door het woord “november”.

Art. 21. In artikel 3.2.11 van hetzelfde decreet worden de woorden “artikel 108, §2, van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 4.2.16, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 22. In artikel 3.2.17, derde lid, van hetzelfde decreet wordt het woord “december” telkens vervangen door het woord “november”.

Art. 23. In artikel 3.2.19, §2, van hetzelfde decreet wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 24. In artikel 3.2.20, §1, van hetzelfde decreet wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 25. In artikel 3.2.27 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 worden de woorden “is gemachtigd tot het heffen van een uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing” vervangen door de woorden “kan vanaf 1 januari 2013 een uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing heffen”;

2° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt:

“Voor de toepassing van paragraaf 1 wordt verstaan onder:

1° referentieperiode “x”: de periode van 1 januari 2012 tot en met 31 december 2012, vervolgens de periode van 1 januari 2013 tot en met 31 december 2013, en vervolgens elk daaropvolgend glijdend tijdsvenster van één jaar, dat telkens aanvangt op 1 januari;

2° referentieperiode “x-1”: de periode van 1 januari 2011 tot en met 31 december 2011, vervolgens de periode van 1 januari 2012 tot en met 31 december 2012, en vervolgens elk daaropvolgend glijdend tijdsvenster van één jaar, dat telkens aanvangt op 1 januari.

In beide referentieperiodes worden jaarlijkse metingen verricht, op de door de Vlaamse Regering te bepalen datum.”.

Art. 26. Artikel 3.2.28 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 3.2.28. De uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing wordt geïnd overeenkomstig de volgende bepalingen:

1° artikel 3.2.19, met dien verstande dat de aanslag kan worden gevestigd tot uiterlijk de laatste dag van het kwartaal dat volgt op elke verjaardag van de opname in het leegstandsregister;

2° artikel 3.2.20 en 3.2.21;

3° artikel 38 tot en met 40 en artikel 40bis van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

De heffingsplichtige die in de mogelijkheid werd gesteld om het beroep, vermeld in artikel 2.2.7, §2, aan te tekenen, kan in het kader van de beroepsprocedure, georganiseerd overeenkomstig artikel 39, §2, van het decreet van 22 december 1995, vermeld in het eerste lid, 3°, geen excepties inroepen tegen de in het leegstandsregister opgenomen vermeldingen, tenzij de ingeroepen gronden tot bezwaar na de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister zijn ontstaan.”.

Art. 27. In artikel 3.2.29 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de formule “(KI + M) x (P-2)” vervangen door de formule “(KI + M) x P”;

2° het tweede lid wordt opgeheven.

Art. 28. In artikel 4.1.4 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2010, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, 1°, wordt punt c) vervangen door wat volgt:

“c) voor de provincie Vlaams-Brabant: 7684;”;

2° in paragraaf 2, derde lid, 4°, wordt punt b) opgeheven.

Art. 29. In artikel 4.1.5, §1, tweede lid, van hetzelfde decreet wordt punt 3° vervangen door wat volgt:

“3° voor de provincie Vlaams-Brabant: 3665;”.

Art. 30. In artikel 4.1.6, §1, van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 1°, worden de woorden “sociale koopwoningen” vervangen door de woorden “sociale kavels”;

2° in het derde lid worden de woorden “het eerste lid, 1°, a),” vervangen door de woorden “het eerste lid, 1°,”.

Art. 31. In artikel 4.1.9 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

“Dat gemeentelijk reglement omvat marges of concrete percentages sociaal woonaanbod die in elk van de verkavelingsprojecten en bouwprojecten, vermeld in artikel 4.1.8, eerste lid, verwezenlijkt moeten worden.”;

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

“§1/1. In een gemeente waarin het sociaal woonaanbod ten minste tien procent bedraagt van het aantal huishoudens op het niveau van de gemeente, zoals opgenomen in de nulmeting, kan het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen in afwijking van paragraaf 1, derde lid, de objectieve en pertinente motieven omvatten op grond waarvan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een vergunning kan afzien van het opleggen van een percentage sociaal woonaanbod. Die mogelijkheid geldt alleen voor de verkavelingsprojecten en bouwprojecten die aan een of meer van de volgende voorwaarden voldoen:

1° het project is gelegen in of in de directe omgeving van een sociale woonwijk waar projecten worden verwezenlijkt voor andere woonbehoeftige doelgroepen dan de doelgroep van het sociaal woonaanbod;

2° in de periode vanaf 1 januari 2003 tot en met 31 augustus 2009 zijn tijdens een voorafgaande fase van hetzelfde project reeds sociale woningen of sociale kavels vergund of werd al een sociaal woonaanbod verwezenlijkt;

3° het betreft een woonproject van geringe omvang of een project voor een specifieke doelgroep, waarvoor de criteria worden opgenomen in het gemeentelijk reglement.

Als uit de resultaten van een voortgangstoets over de implementatie van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 22bis, §2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, blijkt dat het sociaal woonaanbod in een gemeente minder dan tien procent bedraagt van het aantal huishoudens op het niveau van de gemeente, zoals opgenomen in de nulmeting, vervalt de mogelijkheid, vermeld in het eerste lid.”.

Art. 32. Aan artikel 4.1.12 van hetzelfde decreet worden een derde en een vierde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

“In afwijking van het tweede lid kan de overheid die het plan vaststelt, afzien van het vaststellen van een objectief in een gemeente waarin het sociaal woonaanbod ten minste tien procent bedraagt van het aantal huishoudens op het niveau van de gemeente, zoals opgenomen in de nulmeting. Die mogelijkheid geldt alleen voor de verkavelingsprojecten en bouwprojecten die aan een of meer van de volgende voorwaarden voldoen:

- 1° het project is gelegen in of in de directe omgeving van een sociale woonwijk waar projecten worden verwezenlijkt voor andere woonbehoeftige doelgroepen dan de doelgroep van het sociaal woonaanbod;
- 2° in de periode vanaf 1 januari 2003 tot en met de dag die voorafgaat aan de datum van inwerkingtreding van dit decreet is tijdens een voorafgaande fase van hetzelfde project al een sociaal woonaanbod verwezenlijkt of is een gedeelte van het project bestemd voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod;
- 3° het betreft een woonproject van geringe omvang of een project voor een specifieke doelgroep, waarvoor de criteria worden opgenomen in het ruimtelijke uitvoeringsplan of het plan van aanleg.

Als uit de resultaten van een voortgangstoets over de implementatie van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 22bis, §2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, blijkt dat het sociaal woonaanbod in een gemeente minder dan tien procent bedraagt van het aantal huishoudens op het niveau van de gemeente, zoals opgenomen in de nulmeting, vervalt de mogelijkheid, vermeld in het derde lid.”.

Art. 33. 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 verzorgingshuizen, psychiatrische verzorgingstehuizen, initiatieven van beschut wonen en samenwerkingsverbanden van psychiatrische instellingen en diensten;
- 2° bouwprojecten die een vermenging realiseren van zorgvoorzieningen enerzijds en privéwoningen anderzijds, voor wat het aandeel zorgvoorzieningen betreft, met uitzonde-

- ring 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.”.

Art. 34. In artikel 4.1.16 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in paragraaf 1, tweede lid, wordt de zinsnede “artikel 112 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de zinsnede “artikel 4.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”;
- 2° in paragraaf 2, tweede lid, wordt de zin “De verkavelaar of bouwheer verkrijgt een kredieteenheid per extra verwezenlijkte sociale koopwoning, sociale huurwoning of sociale kavel” vervangen door de zinnen “Als de verkavelaar of de bouwheer de hogere sociale last geheel of gedeeltelijk uitvoert op de wijze, vermeld in artikel 4.1.17, 1° of 3°, verkrijgt hij een kredieteenheid per extra verwezenlijkte sociale huurwoning, sociale koopwoning of sociale kavel. Als de verkavelaar of de bouwheer de hogere sociale last geheel of gedeeltelijk uitvoert op de wijze, vermeld in artikel 4.1.17, 2°, verkrijgt hij een kredieteenheid per extra sociale huurwoning, sociale koopwoning of sociale kavel die minimaal verwezenlijkt kan worden op de overgedragen gronden.”;
- 3° in paragraaf 2 wordt het derde lid vervangen door wat volgt:

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

Art. 35. In artikel 4.1.16 van hetzelfde decreet worden eveneens 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 2/1 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.”.

Art. 36. In artikel 4.1.20 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in paragraaf 1, tweede lid, worden de woorden “artikel 112, §1, vijfde lid, van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 4.2.20, §1, vijfde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”;
- 2° in paragraaf 3, eerste lid, worden de woorden “en lastenboeken” opgeheven;
- 3° aan paragraaf 4 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Om de conformiteit van de uitvoering van de werken met de reglementaire normen, vermeld in het eerste lid, te kunnen beoordelen, kan de VMSW de voortgang van de werken volgen aan de hand van een werfopvolgingssysteem.”;

- 4° er wordt een paragraaf 6/1 ingevoegd, die luidt als volgt:

“§6/1. Paragraaf 3 tot en met 6 zijn niet van toepassing op de verwezenlijking van sociale kavels door de verkavelaar of bouwheer in uitvoering van een sociale last.”.

Art. 37. In artikel 4.1.25 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in paragraaf 1 wordt het derde lid vervangen door wat volgt:

“De verkoopprijs wordt vastgesteld op het bedrag, geraamd door een ontvanger van registratie en domeinen, een commissaris van het comité tot aankoop of een landmeter-expert. De schattingsprijs is gelijk aan de venale waarde van het goed, zonder rekening te houden met de gevolgen van de sociale last, in voorkomend geval minstens verminderd met:

- 1° de kosten voor de verwerking en de sanering van vervuilde grond bij grondverzet;
- 2° de extra kosten voor de plaatsing van een zwaardere fundering bij onvoldoende stabiliteit van de grond voor de daarop op te richten woningen;
- 3° de kosten voor de verwijdering van het nog aanwezige puin.”;

- 2° paragraaf 2 wordt opgeheven.

Art. 38. In artikel 4.2.2 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in paragraaf 1 wordt het derde lid vervangen door wat volgt:

“Ze kan in voorkomend geval percentages bescheiden woonaanbod vaststellen die in elk van de verkavelingsprojecten en bouwprojecten, vermeld in artikel 4.2.1, eerste lid, verwezenlijkt moeten worden.”;

2° er wordt een paragraaf 3 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§3. De gemeenteraden kunnen ter uitvoering van artikel 4.2.1 een gemeentelijk reglement Bescheiden Wonen vaststellen, met dezelfde rechtskracht en bindende waarde als een stedenbouwkundige verordening. Dat gemeentelijk reglement omvat kwaliteitsnormen voor het bescheiden woonaanbod en de woonomgeving.

Het gemeentelijk reglement kan onderscheiden percentages vastleggen voor de verwezenlijking van diverse typologieën van kavels en woningen die deel uitmaken van het bescheiden woonaanbod.”.

Art. 39. 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 verzorgingshuizen, psychiatrische verzorgingstehuizen, initiatieven van beschut wonen en samenwerkingsverbanden van psychiatrische instellingen en diensten;

2° bouwprojecten die een vermenging realiseren van zorgvoorzieningen enerzijds en privéwoningen 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.”.

Art. 40. 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.”.

Art. 41. In artikel 4.2.6 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2, eerste lid, worden de woorden “het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”;

2° in paragraaf 2 wordt het derde lid vervangen door wat volgt:

“Als de aankoopoptie wordt gelicht, betaalt de beneficiaris voor de verkochte gronden de venale waarde ten tijde van de afgifte van de verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning, zoals geraamd door een ontvanger van registratie en domeinen, een commissaris van het comité tot aankoop of een landmeter-expert. Bij de raming van deze venale waarde wordt geen rekening gehouden met de gevolgen van de last, en worden in voorkomend geval minstens de volgende kosten in mindering gebracht:

- 1° de kosten voor de verwerking en de sanering van vervuilde grond bij grondverzet;
- 2° de extra kosten voor de plaatsing van een zwaardere fundering bij onvoldoende stabiliteit van de grond voor de daarop op te richten woningen;
- 3° de kosten voor de verwijdering van het nog aanwezige puin.”;

3° er wordt een paragraaf 2/1 ingevoegd, die luidt als volgt:

“§2/1. In afwijking van paragraaf 2 kan de verkavelaar of bouwheer de uitvoering van de last waarborgen door de storting van een afdoende financiële waarborg of door een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.”.

Art. 42. In artikel 4.2.7, eerste lid, van hetzelfde decreet worden de tweede en de derde zin vervangen door wat volgt:

“De verkoopprijs wordt vastgesteld op het bedrag, geraamd door een ontvanger van registratie en domeinen, een commissaris van het comité tot aankoop of een landmeter-expert. De schattingsprijs is gelijk aan de venale waarde van het goed, zonder rekening te houden met de gevolgen van de last, in voorkomend geval minstens verminderd met:

- 1° de kosten voor de verwerking en de sanering van vervuilde grond bij grondverzet;
- 2° de extra kosten voor de plaatsing van een zwaardere fundering bij onvoldoende stabiliteit van de grond voor de daarop op te richten woningen;
- 3° de kosten voor de verwijdering van het nog aanwezige puin.”;

Art. 43. In artikel 5.2.2, derde lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2010, worden de woorden “artikel 146, eerste lid, 4°, van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 6.1.1, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 44. In artikel 6.2.6 van hetzelfde decreet worden de woorden “artikel 84 van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 2.6.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 45. In artikel 6.2.11, tweede lid, van hetzelfde decreet worden de woorden “artikel 19, §2, tweede, derde en vierde lid, van het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “artikel 2.1.2, §2, tweede, derde en vierde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Art. 46. In boek 7, titel 3, hoofdstuk 2, van hetzelfde decreet wordt een artikel 7.3.2/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 7.3.2/1. Gemeentelijke leegstandsreglementen kunnen tot en met 31 december 2012 afwijken van de verplichting om te voorzien in een beroepsprocedure tegen de beslissingen tot weigering van schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.28, derde lid.”.

Art. 47. In artikel 7.3.4 van hetzelfde decreet worden de woorden “het decreet Ruimtelijke Ordening” vervangen door de woorden “het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening”.

Art. 48. In artikel 7.3.7 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de woorden “artikel 4.1.4, §1, tweede lid,” worden vervangen door de woorden “artikel 4.1.4, §1, tweede en derde lid, en §2,”;

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

“Of een bindend sociaal objectief als vermeld in het eerste lid, al dan niet tijdig bereikt is, wordt beoordeeld op basis van het sociaal woonaanbod dat verwezenlijkt is in de periode vanaf 1 januari 2008 tot en met de einddatum van de geldigheid van het bindend sociaal objectief.”.

Art. 49. 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.”.

Art. 50. Artikel 7.3.13 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 7.3.13. §1. Gemeentelijke reglementen en stedenbouwkundige verordeningen die op 31 augustus 2009 reeds normen omvatten voor de verwezenlijking van een sociaal of een bescheiden woonaanbod, kunnen ongewijzigd en desgevallend in afwijking van artikelen 4.1.8 en 4.2.1 worden toegepast, uiterlijk tot 30 juni 2013.

§2. Uiterlijk tot 30 juni 2013 kan in afwijking van artikelen 4.1.8 en 4.2.1 een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning worden verleend voor een bouw- of verkavelingsproject waarvoor uiterlijk op 31 augustus 2009 een gemeentelijke overeenkomst of een andere gemeentelijke verbintenis, ongeacht de benaming, werd afgesloten.

Deze overeenkomst of verbintenis omvat een programma voor de verwezenlijking van een sociaal en een bescheiden woonaanbod, met dien verstande dat bijkomend voldaan moet zijn aan elk van de volgende voorwaarden:

- 1° het programma voorziet in de verwezenlijking van een sociaal en een bescheiden woonaanbod dat samen ten minste tien procent van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels bedraagt;
- 2° het bevoegde gemeentelijk bestuursorgaan heeft formeel zijn instemming verleend met de overeenkomst of verbintenis.

Gemeentelijke overeenkomsten en verbintenissen waarvoor de toepassing van het eerste lid wordt gevraagd, worden ter goedkeuring voorgelegd aan de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering brengt de gemeente binnen een termijn van dertig kalenderdagen na de ontvangst van de aanvraag bij beveiligde zending op de hoogte van haar beslissing. Als binnen die termijn geen beslissing aan de gemeente is betekend, is de goedkeuring verworven.

§3. Bouw- of verkavelingsprojecten waarvoor tijdens een voorgaande fase met toepassing van de eerste of de tweede paragraaf een sociaal of een bescheiden woonaanbod is verwezenlijkt, zijn niet onderworpen aan een norm inzake sociaal of bescheiden woonaanbod.”.

Hoofdstuk 5. Wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009

Art. 51. In artikel 4.2.20, §4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 worden de woorden “tweede en derde lid,” vervangen door de woorden “tweede, derde en vierde lid,”.

Art. 52. 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,”.

Hoofdstuk 6. Slotbepalingen

Art. 53. 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.

Art. 54. Artikel 16 treedt in werking op datum waarop artikel 2.2.10 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid in werking treedt.

Art. 55. Artikel 8 heeft uitwerking met ingang van 1 november 2011.

Artikel 17 heeft uitwerking met ingang van 1 januari 2010.

Artikel 23 heeft uitwerking met ingang van 1 januari 2011.

Artikel 30 heeft uitwerking met ingang van 1 september 2009.