



Vlaams
Parlement

stuk **1848** (2012-2013) – Nr. 3
ingediend op 28 februari 2013 (2012-2013)

Ontwerp van decreet

houdende wijziging van diverse decreten
met betrekking tot wonen

Amendement

Stukken in het dossier:
1848 (2012-2013) – Nr. 1: Ontwerp van decreet
– Nr. 2: Amendementen

verzendcode: WON

AMENDEMENT Nr. 20

**voorgesteld door de dames Michèle Hostekint, Veerle Heeren en Griet Coppé,
de heer Marc Hendrickx, mevrouw Else De Wachter en de heer Dirk de Kort**

Artikel 55/5 (nieuw)

Een artikel 55/5 invoegen, dat luidt als volgt:

“Art. 55/5. In artikel 4.1.25 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 23 december 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, derde lid, wordt de zin “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.” vervangen door wat volgt:

“De verkoopprijs wordt vastgesteld op basis van de schattingsprijs op het moment van de vaststelling van de sociale last in de verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning, en is ten hoogste gelijk aan het subsidiabele bedrag voor de verwerving dat wordt bepaald in de reglementering betreffende de financiering van verrichtingen voor de realisatie en de instandhouding van sociale huurwoningen, zoals bepaald krachtens artikel 38, §1, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode.”;

2° in paragraaf 1, vierde lid, wordt de zin “De overnemer richt de verkochte gronden in als sociale kavels of richt op deze gronden sociale woningen op.” vervangen door de zinnen “De overnemer staat in voor de inrichting van deze gronden en verwezenlijkt er een sociaal woonaanbod op. Als de overnemer ermee akkoord gaat dat de bouwheer of verkavelaar de inrichting nog zal aanleggen, dan wordt daarmee rekening gehouden in de overnameprijs en in de vaststelling van het subsidiabele bedrag, vermeld in het derde lid.”.

VERANTWOORDING

Met dit amendement wordt artikel 4.1.25 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, dat betrekking heeft op de uitvoering van sociale lasten door verkoop van gronden, afgestemd op de introductie van de definitie van ‘schattingsprijs’ in artikel 1.2. Zie daarvoor het ontworpen artikel 53/1. Als de initiatiefnemer ervoor opteert om een sociale last uit te voeren door grond te verkopen aan een sociale woonorganisatie, betaalt deze de initiatiefnemer de venale waarde van de grond zonder rekening te houden met de gevolgen van de sociale last. Er moet dus een schattingsverslag opgemaakt worden. De waarde van de gronden wordt geraamd door een van de daartoe in de definitie van ‘schattingsprijs’ aangeduide personen of instanties.

Daarnaast wordt verduidelijkt dat de schatting plaatsvindt op het moment van de opmaak van de verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning, waarin de sociale last wordt vastgesteld. Er wordt dus nog geen rekening gehouden met meerwaarde ingevolge de vergunning zelf. Er kan wel worden overeengekomen dat de bouwheer of verkavelaar de inrichting van de grond nog zal aanleggen, waarmee dan ook in de prijs rekening gehouden wordt, door een billijke vergoeding voor de kosten op te nemen. Dit betreft enkel een verduidelijking van het decreet zoals het al bestond.

Nieuw is dat wordt voorgesteld de verkoopprijs van de grond, die wordt vastgesteld op basis van de schattingsprijs, te beperken tot het toepasselijke financieringsplafond. Dit is momenteel reeds het geval voor het grondaandeel van sociale huurwoningen die in uitvoering van een sociale last worden gerealiseerd. Aanleiding hiervoor is de vaststelling dat het systeem van afname van gronden aan marktconforme prijzen onder druk komt te staan. De financieringsplafonds spelen momenteel geen rol bij de totstandkoming van de verkoopprijs van de grond, maar gelden wel als toetsingsnorm voor de sociale huisvestingsmaatschappijen als zij tot een grondverwerving willen overgaan. Vaak zullen zij de grondaanbiedingen waarbij de schattingsprijs hoger is dan de financieringsplafonds doorschuiven naar de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). Deze laatste is, door de afnamegarantie die is ingeschreven in het decreet, verplicht om de grond aan te kopen, soms aan prijzen die de financiële haalbaarheid van het sociale woonproject op losse schroeven zet (250-300

euro/m²). Dat de VMSW hierdoor enkel financieel oninteressante projecten mag/moet realiseren, is een op termijn vrij ongezonde en onwenselijke situatie. Concreet wordt daarom een beperking ingeschreven tot het subsidiabele bedrag voor de financiering van verwervingen in de huursector in het kader van het Financieringsbesluit van 21 december 2012.

Tot slot wordt voorzien in de mogelijkheid voor een sociale woonorganisatie om de in uitvoering van een sociale last aangekochte gronden in te zetten voor een woonproject met sociaal karakter. Daardoor kunnen op de gronden in kwestie woningen en kavels gerealiseerd worden die gefinancierd worden door het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant. Ingevolge huidig artikel 1.2, derde lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid worden die woningen en kavels beschouwd als sociaal woonaanbod en tellen ze mee voor de gewestelijke, provinciale en gemeentelijke objectieven op het vlak van sociaal woonaanbod.

