



Vlaams
Parlement

stuk **1848** (2012-2013) – Nr. 8
ingediend op 25 april 2013 (2012-2013)

Ontwerp van decreet

houdende wijziging van diverse decreten
met betrekking tot wonen

Amendementen

Stukken in het dossier:

- 1848** (2012-2013) – Nr. 1: Ontwerp van decreet
– Nr. 2 en 3: Amendementen
– Nr. 4: Motie houdende raadpleging Raad van State
– Nr. 5: Verslag over hoorzitting
– Nr. 6: Advies van de Raad van State
– Nr. 7: Amendementen

verzendcode: WON

AMENDEMENT Nr. 29

voorgesteld door de dames Else De Wachter en Veerle Heeren, de heer Marc Hendrickx, mevrouw Griet Coppé en de heren Bart Martens en Dirk de Kort

Artikel 7**Dit artikel vervangen door wat volgt:**

“Art. 7. In hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij decreet van 23 maart 2012, wordt een artikel 27bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 27bis. Voor de opmaak van schattingsverslagen, in het kader van onroerende transacties krachtens dit decreet, doen sociale woonorganisaties een beroep op een van de hierna volgende personen of instanties:

- 1° de ambtenaar van de Algemene Administratie van de Patrimoniale Documentatie van de Federale Overheidsdienst Financiën die bevoegd is voor schattingen;*
- 2° een comité voor aankoop van onroerende goederen, overeenkomstig artikel 3, 7°, van het protocol van 5 maart 1985 tussen de Regering en de Vlaamse Executieve, de Franse Gemeenschapsexecutieve, de Waalse Gewestexecutieve en de Executieve van de Duitstalige Gemeenschap, betreffende de bevoegdheid van de comités tot aankoop van onroerende goederen en van de kantoren der domeinen van de Staat;*
- 3° een notaris;*
- 4° een landmeter- expert, na gezamenlijk akkoord over de schatter;*
- 5° een door de VMSW gemachtigde ambtenaar, als de VMSW zelf geen partij is bij de onroerende transactie waarvoor het schattingsverslag wordt opgemaakt.*

De raming van de waarde van een onroerend goed door een persoon of instantie als vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, primeert op de raming van een onroerend goed door een persoon of instantie als vermeld in het eerste lid, 3°, 4° en 5°.”.

VERANTWOORDING

Dit amendement beoogt een uniforme regelgeving.

De Vlaamse Regering besliste op 21 december 2012 haar definitieve goedkeuring te hechten aan het ontwerp van besluit houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten en de daaraan verbonden werkingskosten, kortweg het Financieringsbesluit. In artikel 1, 18°, van dat besluit wordt de schattingsprijs gedefinieerd als volgt:

- “18° schattingsprijs: de raming van de waarde van een onroerend goed door een van de volgende personen of instanties, op voorwaarde dat een raming van een persoon of instantie als vermeld in punt a) en b), primeert op een raming van een persoon of instantie als vermeld in punt c), d) en e):*
- a) de ambtenaar van de Algemene Administratie van de Patrimoniale Documentatie van de Federale Overheidsdienst Financiën die bevoegd is voor schattingen;*
 - b) een comité voor aankoop van onroerende goederen, overeenkomstig artikel 3, 7°, van het protocol van 5 maart 1985 tussen de Federale Regering en de gemeenschaps- en gewestregeringen betreffende de bevoegdheid van de comités tot aankoop van onroerende goederen en van de kantoren der domeinen van de Staat;*
 - c) een notaris;*
 - d) een landmeter-expert, na gezamenlijk akkoord over de schatter;*
 - e) een door de VMSW gemachtigde ambtenaar, als de VMSW zelf geen partij is bij de onroerende transactie waarvoor het schattingsverslag wordt opgemaakt.”.*

Artikel 7 van het ontwerp van decreet voorziet in de invoeging van een nieuw artikel 27bis in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode. In dat artikel worden momenteel enkel de ontvanger van registratierechten, het aankoopcomité en de landmeter-expert aangewezen als personen die bevoegd zijn om schattingsverslagen op te maken voor onroerende transacties door sociale woonorganisaties, en niet de notaris en de door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) gemachtigde ambtenaar. Met het oog

op een uniforme regeling voor schattingen van onroerend goed en om discussies over de rechtsgrond van het Financieringsbesluit inzake schattingen door laatstgenoemde personen te vermijden, wordt voorgesteld de regeling over te nemen in de Vlaamse Wooncode.

Tevens wordt, in navolging van de regeling van het Financieringsbesluit, een hiërarchie tussen de verschillende schatters ingeschreven. In geval van samenloop van schattingen hebben de raming van de ontvanger van registratierechten (a) en de raming van een aankoopcomité (b) voorrang op de overige schatters (c, d en e). Een landmeter-expert wordt steeds in gezamenlijk akkoord tussen de betrokken partijen aangesteld voor de opmaak van een schattingsverslag.

Een gelijkaardige bepaling wordt ingeschreven voor schattingen van onroerende transacties in het kader van het decreet Grond- en Pandenbeleid. Zie daarvoor ontworpen artikel 53/1, dat een definitie van het begrip ‘schattingsprijs’ invoegt in artikel 1.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Voorliggend amendement werd aangepast aan de technische opmerkingen die de Raad van State in zijn advies heeft geformuleerd.



AMENDEMENT Nr. 30

voorgesteld door de dames Else De Wachter en Veerle Heeren, de heer Marc Hendrickx, mevrouw Sonja Claes, de heer Bart Martens en mevrouw Griet Coppé

Artikel 7/1 (nieuw)

Een artikel 7/1 invoegen, dat luidt als volgt:

“Art. 7/1. In artikel 28, §2, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 19 maart 2004 en gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006 en 29 juni 2007, wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

“De gemeente draagt er zorg voor dat de woonprojecten en individuele verrichtingen van de sociale woonorganisaties, het OCMW of haarzelf in het belang van de bewoners op elkaar worden afgestemd. Daartoe ziet de gemeente erop toe dat de sociale woonorganisaties zoveel mogelijk onderling overleg plegen. Ze kan de sociale woonorganisaties, het OCMW en de lokale welzijnsorganisaties voor overleg samenroepen. De sociale woonorganisaties zijn verplicht in te gaan op de vraag tot overleg vanwege de gemeente.”.”.

VERANTWOORDING

In artikel 28 van de Vlaamse Wooncode wordt de regisseursrol van de gemeente voor het lokale woonbeleid vastgelegd. Die regisseursrol betekent dat de gemeente niet alle aspecten van het woonbeleid zelf moet uitvoeren, maar dat er wordt verwacht dat de gemeente ervoor zorgt dat alle verschillende initiatieven op elkaar worden afgestemd. Zo ontstaat er een coherent beleid dat de beste resultaten zal opleveren.

De afstemming gebeurt natuurlijk het best op basis van een langetermijnvisie. Die langetermijnvisie kan worden verwoord via een lokaal woonplan, zodat de gemeente beschikt over een gedragen visie op wonen. Daarin kunnen ook delen uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het lokaal sociaal beleidsplan aan bod komen. De visie op wonen wordt best vooraf goed overlegd met de verschillende partijen die bezig zijn rond wonen. Met dit amendement worden de actoren van het welzijnsveld expliciet vernoemd als partner voor het lokaal woonoverleg.

Voorliggend amendement werd aangepast aan de technische opmerking die de Raad van State in zijn advies heeft geformuleerd.



AMENDEMENT Nr. 31

voorgesteld door de dames Else De Wachter en Veerle Heeren, de heer Marc Hendrickx, mevrouw Griet Coppé en de heren Bart Martens en Dirk de Kort

Artikel 47**Dit artikel vervangen door wat volgt:**

“Art. 47. Aan artikel 92, §3, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 15 december 2006, worden een punt 10° tot en met 12° toegevoegd, die luiden als volgt:

- “10° voor zover de huurder een begeleidingsovereenkomst als vermeld in artikel 95, §1, vijfde lid, heeft ondertekend, de afspraken naleven die opgenomen zijn in die overeenkomst;*
- 11° instemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning als de verhuurder dat wegens renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de bewoonde sociale huurwoning noodzakelijk acht;*
- 12° instemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft, of als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is als bepaald door de Vlaamse Regering, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is, tenzij de verhuurder een gemotiveerde afwijking toestaat.”.*

VERANTWOORDING

Met dit amendement worden twee huurdersverplichtingen toegevoegd aan artikel 92, §3, eerste lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

De ene verplichting houdt in dat een huurder moet instemmen met een herhuisvesting als de verhuurder dat wegens renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning noodzakelijk acht. De verhuurder is verplicht de huurder te herhuisvesten voor de duur van de werkzaamheden. In dat geval mag de te betalen huurprijs gedurende de duur van de werkzaamheden niet hoger liggen dan de te betalen huurprijs die samenhangt met de te renoveren gehuurde woning. De huurder heeft het recht om na afloop van de werkzaamheden de gerenoveerde woning opnieuw te betrekken, voor zover hij deze rationeel kan bezetten. Als de werkzaamheden in het kader van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode (minimale kwaliteitsvereisten) plaatsvonden, wordt de basishuurprijs niet aangepast en zal de huurder dus geen huurprijsverhoging omwille van de werkzaamheden krijgen. Hiermee wordt afgeweken van de Woninghuurwet waar in dergelijk geval de huurovereenkomst wordt ontbonden en de huurders zelf een oplossing dienen te zoeken. Een sociale huurder is hierdoor beter beschermd dan een private huurder.

Het hoeft geen betoog dat het in realiteit niet steeds even evident is voor de verhuurder om de huurders vlot tijdelijk te herhuisvesten. Het herhuisvesten van huurders dient al ruim voorafgaand aan de werkzaamheden plaats te vinden, wat onvermijdelijk tijdelijke leegstand met zich meebrengt. Het is dan ook zeer belangrijk dat deze leegstand tot een minimum wordt herleid. Een vlotte medewerking van de huurders door in te gaan op een aanbod van een woning is dus aangewezen. In het kaderbesluit Sociale Huur (besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007) zullen de modaliteiten worden bepaald. Er zal een onderscheid worden gemaakt tussen tijdelijke en definitieve herhuisvesting. Momenteel heeft de verhuurder geen middel in handen als een huurder systematisch ieder aanbod in het kader van een renovatie ongegrond weigert. Dit leidt tot nodeloze vertragingen bij de renovatiewerkzaamheden. De gevolgen voor de verhuurder enerzijds, maar ook voor de andere huurders die wel zijn verhuisd anderzijds, zijn niet gering. Met dit amendement wordt het mogelijk om een huurder die de herhuisvesting ongegrond weigert, op basis van artikel 98, §3, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Wooncode op te zeggen (ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder van een sociale huurwoning met betrekking tot zijn verplichtingen).

De andere huurdersverplichting houdt in dat een huurder moet instemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning als de bewoner die nood had aan een sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, er niet langer nood aan heeft, overlijdt of de sociale huurwoning definitief verlaat. Dit geldt ook voor de sociale assistentiewoning. Als dergelijke woning niet langer

bewoond wordt door een persoon die minstens 65 jaar is, zijn de overblijvende huurders verplicht om in te stemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning. We zouden hier ook kunnen spreken van een verplichte interne mutatie. Personen met een handicap krijgen voorrang voor specifiek aangepaste woningen (zie artikel 19, eerste lid, 1°, van het kaderbesluit Sociale Huur) of voor adl-woningen (activiteiten van het dagelijks leven) (zie 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). Personen die minstens 65 jaar oud zijn, krijgen voorrang voor een sociale assistentiewoning. Gezien het beperkte aanbod van aangepaste woningen, adl-woningen en sociale assistentiewoningen en met het oog op een rationele inzet van overheidsmiddelen is het aangewezen dat, als de persoon met een handicap of de 65-plusser niet langer woont in de specifieke woning, de overige gezinsleden die geen nood hebben aan de aanpassingen van de woning of de ouderenvoorziening, verplicht worden om te verhuizen naar een andere woning zodat de specifieke woning opnieuw kan worden toegewezen aan de doelgroep waarvoor ze bestemd is. Sommige omstandigheden kunnen echter verantwoorden om een verhuis toch niet op te leggen. We denken bijvoorbeeld aan een hoogbejaarde persoon die in de woning achterblijft. De verhuurder is het best geplaatst om de situatie te beoordelen en om eventueel een gemotiveerde afwijking toe te staan.

Voorliggend amendement werd aangepast aan de technische opmerkingen die de Raad van State in zijn advies heeft geformuleerd.



AMENDEMENT Nr. 32

voorgesteld door de dames Else De Wachter en Veerle Heeren, de heer Marc Hendrickx, mevrouw Griet Coppé en de heren Bart Martens en Dirk de Kort

Artikel 51

Dit artikel vervangen door wat volgt:

“Art. 51. In artikel 98 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 15 december 2006 en 21 november 2008, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede “a), b) en c)” telkens vervangen door de zinsnede “a) en b)”;

2° aan paragraaf 1, eerste lid, 2°, worden de woorden “of de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd” toegevoegd;

3° aan paragraaf 1, eerste lid, wordt een punt 3° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“3° als de laatste huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) en b), samen met zijn gezinsleden, ten gevolge van een verhuis naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, voor die woning een nieuwe huurovereenkomst sluit.”;

4° in paragraaf 1 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

“Als er bij een ontbinding als vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, nog een huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), overblijft, vindt de ontbinding plaats op de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden of de opzegging van de laatste huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) en b), heeft vernomen of waarop de verhuurder heeft vastgesteld dat die huurder de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder dat hij de huurovereenkomst heeft opgezegd. De verhuurder kan om billijkheidsredenen beslissen om de voormelde termijn te verlengen tot maximaal vijf jaar.”;

5° *in paragraaf 1 wordt tussen het tweede en het derde lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:*

“De huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c), kan melden aan de verhuurder dat de ontbinding sneller moet plaatsvinden dan de termijnen, vermeld in het tweede lid, op voorwaarde dat hij dat ten minste drie maanden voor de gewenste datum van ontbinding van de huurovereenkomst aan de verhuurder meldt en er minimaal drie maanden verlopen tussen de eerste dag van de maand die volgt op de datum van het overlijden, de opzegging of de vaststelling dat de huurwoning niet meer als hoofdverblijfplaats wordt betrokken, en de ontbinding van de huurovereenkomst. Het is niet toegestaan dat er tijdens de termijn in afwachting van de ontbinding van de huurovereenkomst extra personen in de sociale huurwoning komen wonen.”;

6° *in paragraaf 1 wordt in het bestaande derde lid, dat het vierde lid wordt, de zinsnede “34°, d)” vervangen door de zinsnede “34°, c)”;*

7° *in paragraaf 1 wordt tussen het bestaande vierde lid, dat het vijfde lid wordt, en het bestaande vijfde lid, dat het zevende lid wordt, een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:*

“Als het eerste lid, 3°, van toepassing is, vindt de ontbinding plaats op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat.”;

8° *in paragraaf 2, tweede lid, wordt de zinsnede “a), b) en c)” vervangen door de zinsnede “a) en b)”;*

9° *aan paragraaf 2 wordt een lid toegevoegd, dat luidt als volgt:*

“In afwijking van het tweede lid geldt voor de laatste huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) en b), een opzeggingstermijn van een maand als hij opgenomen wordt in een woonzorgcentrum als vermeld in artikel 37 van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 of in een voorziening met residentiële opvang als bepaald door de Vlaamse Regering.”;

10° *in paragraaf 3, eerste lid, 2°, wordt de zinsnede “artikel 92, §3, 1° en 2°” vervangen door de zinsnede “artikel 92, §3, eerste lid, 1°, 2° en 9°”.*

VERANTWOORDING

Met dit amendement worden in artikel 51 van het ontwerp van decreet dat artikel 98 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode wijzigt, twee nieuwe punten ingevoegd: punt 3° en punt 7°.

Door deze invoeging zal er voortaan expliciet bepaald worden dat een huurovereenkomst van rechtswege wordt ontbonden als een huurder met zijn gezin een nieuwe huurovereenkomst sluit voor een andere sociale huurwoning. De ontbinding vindt plaats op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat. Op deze manier wordt er vermeden dat een te strikte lezing van de regelgeving zonder de algemene context van de grondrechtenbescherming in ogenschouw te nemen, een sociale huurder zou opzadelen met een aantal maanden dubbele huur. In de praktijk wordt immers vastgesteld dat sociale verhuurders bij interne mutaties (bijvoorbeeld verhuis van een onaangepaste naar een aangepaste woning) huurders hun huurovereenkomst laten opzeggen met een opzegtermijn van drie maanden, terwijl de nieuwe huurovereenkomst al is ondertekend, waardoor de huurder drie maanden een huurprijs betaalt voor twee woningen.

Deze praktijk druist in tegen de algemene doelstelling van het Vlaamse woonbeleid (zie artikel 3 van de Vlaamse Wooncode: “Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.”). Het verzekeren van de betaalbaarheid van de sociale huurwoning voor de doelgroep vormt dus een zeer belangrijke doelstelling van de sociale huisvesting in het kader van het realiseren van het recht op wonen. De betaalbaarheid is in het kaderbesluit Sociale Huur (besluit van de Vlaamse

Regering van 12 oktober 2007) gedefinieerd en genormeerd (zie artikel 38 tot en met 50). Er is een maximale huurprijsgrens ingeschreven van 1/55ste van het inkomen en een minimale huurprijs. Als de sociale verhuurder dubbele huur aanreken, wordt de definiëring en normering van betaalbaarheid zoals die is vastgelegd in het kaderbesluit Sociale Huur, helemaal verlaten. De sociale huurprijsberekening is precies gebaseerd op de betaalbaarheid van een woning. Door de explicitering dat de huurovereenkomst van rechtswege een einde neemt op het ogenblik dat de nieuwe huurovereenkomst een aanvang neemt, komt de betaalbaarheid niet in het gedrang.

Voorliggend amendement werd aangepast aan de technische opmerkingen die de Raad van State in zijn advies heeft geformuleerd.



AMENDEMENT Nr. 33

voorgesteld door de dames Else De Wachter en Veerle Heeren, de heer Marc Hendrickx, mevrouw Griet Coppé, de heer Bart Martens en mevrouw Valerie Taeldeman

Artikel 53/1 (nieuw)

In hoofdstuk 4 een artikel 53/1 invoegen, dat luidt als volgt:

“Art. 53/1. In artikel 1.2, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2010 en 23 december 2011, wordt een punt 14°/1 ingevoegd dat luidt als volgt:

“14°/1 schattingsprijs: de raming van de waarde van een onroerend goed door een van de volgende personen of instanties, op voorwaarde dat een raming van een persoon of instantie als vermeld in punt 1° en 2°, primeert op een raming van een persoon of instantie als vermeld in punt 3°, 4° en 5°:

- 1° de ambtenaar van de Algemene Administratie van de Patrimoniale Documentatie van de Federale Overheidsdienst Financiën die bevoegd is voor schattingen;*
- 2° een comité voor aankoop van onroerende goederen, overeenkomstig artikel 3, 7°, van het protocol van 5 maart 1985 tussen de Regering en de Vlaamse Executieve, de Franse Gemeenschapsexecutieve, de Waalse Gewestexecutieve en de Executieve van de Duitstalige Gemeenschap, betreffende de bevoegdheid van de comités tot aankoop van onroerende goederen en van de kantoren der domeinen van de Staat;*
- 3° een notaris;*
- 4° een landmeter-expert, na gezamenlijk akkoord over de schatter;*
- 5° een door de VMSW gemachtigde ambtenaar, als de VMSW zelf geen partij is bij de onroerende transactie waarvoor het schattingsverslag wordt opgemaakt;”.*

VERANTWOORDING

Met dit amendement wordt een definitie van het begrip ‘schattingsprijs’ opgenomen in artikel 1.2 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. Deze bepaling heeft tot doel op te lijsten welke personen en instanties belast kunnen worden met de raming van de waarde van een onroerend goed in het kader van het decreet Grond- en Pandenbeleid. In geval van samenloop van schattingen hebben de raming van de ontvanger van registratierechten (a) en de raming van een aankoopcomité (b) voorrang op de overige schatters (c, d en e). Een landmeter-expert wordt steeds in gezamenlijk akkoord tussen de betrokken partijen aangesteld voor de opmaak van een schattingsverslag. Een en ander heeft tot gevolg dat de oplijsting van schatters van onroerend goed in artikel 4.1.25, artikel 4.2.6 en artikel 4.2.7 van het decreet Grond- en Pandenbeleid op de definitie van ‘schattingsprijs’ wordt afgestemd. Zie daarvoor ontworpen artikelen 55/4, 56/1 en 56/2.

Een gelijkaardige bepaling wordt ingeschreven voor schattingen van onroerende transacties in het kader van de Vlaamse Wooncode. Zie daarvoor ontworpen artikel 7, dat een artikel 27bis invoegt in de Vlaamse Wooncode.

Voorliggend amendement werd aangepast aan de technische opmerkingen die de Raad van State in zijn advies heeft geformuleerd. Er werd niet ingegaan op de vraag van de Raad van State om de bepaling met betrekking tot de rangorde van de schatters onder een afzonderlijk artikel in het decreet Grond- en Pandenbeleid op te nemen.



AMENDEMENT Nr. 34

voorgesteld door de dames Else De Wachter en Veerle Heeren, de heer Marc Hendrickx, mevrouw Griet Coppé, de heer Bart Martens en mevrouw Valerie Taeldeman

Artikel 54/1 (nieuw)

Een artikel 54/1 invoegen, dat luidt als volgt:

“Art. 54/1. In artikel 4.1.4, §1, eerste lid, 1°, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 23 december 2011, wordt de zinsnede “2009-2020” vervangen door de zinsnede “2009-2023”.”.

VERANTWOORDING

Met dit amendement wordt een vergetelheid rechtgezet in artikel 4.1.4, §1, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, dat betrekking heeft op de provinciale en gemeentelijke objectieven voor sociale huurwoningen. Het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen verlengt de termijn voor realisatie van het gewestelijk objectief voor sociale huurwoningen tot eind 2023. Zie daarvoor het ontworpen artikel 5. Dit impliceert dat ook de termijn voor realisatie van de provinciale en gemeentelijke objectieven op het vlak van sociale huurwoningen wordt verlengd tot 31 december 2023.

Voorliggend amendement werd aangepast aan de technische opmerking die de Raad van State in zijn advies heeft geformuleerd.



AMENDEMENT Nr. 35

voorgesteld door de dames Else De Wachter en Veerle Heeren, de heer Marc Hendrickx, mevrouw Griet Coppé en de heren Bart Martens en Dirk de Kort

Artikel 55

Dit artikel vervangen door wat volgt:

“Art. 55. In artikel 4.1.16 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2010 en 23 december 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

“§3. Een private bouwheer kan kredieteenheden verkrijgen per sociale huurwoning of sociale koopwoning die hij verwezenlijkt in een bouwproject dat niet valt onder een van de categorieën van projecten, vermeld in artikel 4.1.8, eerste lid. De bouwheer kan deze kredieteenheden in mindering brengen van de principieel uit te voeren sociale lasten bij verkavelingsprojecten en bouwprojecten binnen dezelfde gemeente.

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, derde lid.*

Als de sociale huurwoningen aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen worden verkocht, kan deze:

- 1° een sociale huisvestingsmaatschappij als vermeld in artikel 4.1.21, §1, eerste lid, 1°, verplichten om de woningen in beheer te nemen;*
- 2° de woningen verhuren aan een sociaal verhuurkantoor.*

De mogelijkheid om kredieteenheden te verkrijgen voor de vrijwillige verwezenlijking van sociale koopwoningen, 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 koopwoningen worden verwezenlijkt overeenkomstig artikel 4.1.20;*
- 2° de sociale koopwoningen worden in naam en voor rekening van de bouwheer aangeboden door een sociale huisvestingsmaatschappij tot wiens werkgebied de gemeente behoort. De aanbieding gebeurt onder de voorwaarden, vermeld in artikel 4.1.22, eerste lid. De bouwheer en de sociale huisvestingsmaatschappij sluiten daartoe een administratieovereenkomst;*
- 3° de verkoopprijs van de sociale koopwoningen wordt bepaald overeenkomstig artikel 4.1.22, tweede lid.*

Artikel 4.1.22, derde lid, is van overeenkomstige toepassing op de vrijwillige verwezenlijking van sociale koopwoningen.

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

- 2° er wordt een paragraaf 4 toegevoegd, die luidt als volgt:*

“§4. Met behoud van de toepassing van paragraaf 2, paragraaf 2/1 en paragraaf 3 kan de verkavelaar of de bouwheer CBO-credits in mindering brengen van de principieel uit te voeren sociale lasten bij verkavelingsprojecten en bouwprojecten binnen dezelfde gemeente. CBO-credits zijn kredieteenheden die worden verkregen per sociale huurwoning of sociale koopwoning die door de verkavelaar of de bouwheer verwezenlijkt wordt in het kader van een procedure als vermeld in artikel 33, §1, vierde lid, 8°, van de Vlaamse Wooncode.

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

- 3° er wordt een paragraaf 5 toegevoegd, die luidt als volgt:*

“§5. Per project kunnen er maximaal vijf kredieteenheden ingezet worden.”.

VERANTWOORDING

Dit amendement vervangt artikel 55 van het ontwerp van decreet, dat artikel 4.1.16 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid wijzigt.

Ten eerste wordt opnieuw voorzien in de mogelijkheid voor private actoren om in het kader van de CBO-procedure (Constructieve Benadering Overheidsopdrachten, gecoördineerd door de VMSW) kredieteenheden te verkrijgen, die deze actoren kunnen inzetten bij een later project met een sociale last in dezelfde gemeente. Met het wijzigingsdecreet van 23 december 2011 was deze mogelijkheid per vergissing weggefallen. De regeling wordt nu in ere hersteld voor wat de CBO Huur betreft; daarnaast wordt de kredietregeling nu ook van toepassing gemaakt op de CBO Koop. De private actor krijgt een CBO-credit per gerealiseerde sociale huurwoning of sociale koopwoning in het kader van de CBO-procedure. Aangezien het om een rechtzetting gaat en de kredietregeling met betrekking tot CBO Koop in het voordeel is van de private actoren, wordt voorgesteld de wijziging uitwerking te geven met ingang van 6 februari 2012, de datum waarop voornoemd wijzigingsdecreet van 23 december 2011 in werking getreden is. Zie daarvoor het ontworpen artikel 62.

Ten tweede wordt in het kader van de kredietregeling bij de vrijwillige realisatie van sociale huurwoningen de mogelijkheid voor de VMSW ingeschreven om de woningen in kwestie na overname te verhuren aan een sociaal verhuurkantoor. De huidige regeling voorziet reeds in de mogelijkheid om de lokale sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) te verplichten om de door de VMSW overgenomen woningen in beheer te nemen (tegen een billijke vergoeding).

Ten derde wordt voorzien in een kredietregeling bij de vrijwillige realisatie van sociale koopwoningen. Private actoren kunnen, mits instemming van de gemeente, kredieteenheden verkrijgen per sociale koopwoning die ze realiseren in een bouwproject van geringe omvang, met name een bouwproject dat niet valt onder een van de categorieën, vermeld in artikel 4.1.8, eerste lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid. Ook hier wordt de vergelijking met de uitvoering in natura van een sociale last doorgetrokken:

- de VMSW attesteert de conformiteit van de sociale koopwoningen volgens de bepalingen van artikel 4.1.20 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;
- de verkoopprijs van de sociale koopwoningen wordt vastgesteld op basis van het prijsreglement dat geldt voor de sociale koopwoningen opgericht in uitvoering van een sociale last;
- de sociale koopwoningen worden in naam en voor rekening van de private actor aangeboden door de lokale SHM – dit volgens de bepalingen van het Overdrachtenbesluit van 19 september 2006. De private actor en de betrokken SHM sluiten daartoe een administratieovereenkomst.

Tot slot wordt een algemene beperking van de aanwending van kredieteenheden ingeschreven: per project kunnen er maximaal vijf kredieteenheden ingezet worden.

In zijn advies bij dit amendement merkt de Raad van State op:

“Anders dan het geval is in het huidige artikel 4.1.16, §3, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009, wordt in de voorgestelde tekst van die bepaling, niet langer gewag gemaakt van ‘de verkavelaar’, terwijl in de tweede zin van die voorgestelde bepaling wel nog wordt vermeld dat kredieteenheden in mindering kunnen worden gebracht van de principieel uit te voeren sociale lasten ‘bij verkavelingsprojecten’ binnen dezelfde gemeente. De vraag rijst of dit wel in overeenstemming is met de bedoeling van de stellers van het amendement.”.

De formulering van het amendement is wel degelijk correct. Wanneer het gaat om de vrijwillige realisatie van sociale huur- of koopwoningen, gebeurt dat steeds in het kader van een bouwproject en dus door een bouwheer – niet door een verkavelaar. De huidige decreettekst maakt nog gewag van de term ‘verkavelaar’, die met dit amendement wordt geschrapt. Wanneer het gaat om het inzetten van kredieteenheden bij een ander project met een sociale last in dezelfde gemeente, kan het zowel om een bouwproject als een verkavelingsproject gaan. Vandaar het voorkomen van de term ‘verkavelaar’ in die context.

**AMENDEMENT Nr. 36**

voorgesteld door mevrouw Mercedes Van Volcem

Artikel 55

Dit artikel schrappen.

VERANTWOORDING

De prijs opleggen zal leiden tot extra kosten voor niet-bouwmaatschappijen die gronden in hun bezit hebben. Dit zal leiden tot doorrekening in de andere woningen. Het gevolg is een stijging van de prijzen en minder betaalbaarheid voor zij die geen recht hebben op een sociale woning of een bescheiden woning.



AMENDEMENT Nr. 37

voorgesteld door de dames Else De Wachter en Veerle Heeren, de heer Marc Hendrickx, mevrouw Griet Coppé en de heren Bart Martens en Dirk de Kort

Artikel 55/1 (nieuw)

Een artikel 55/1 invoegen, dat luidt als volgt:

“Art. 55/1. In artikel 4.1.21, §1, van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° tussen het eerste en het tweede lid wordt een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Als de sociale huurwoningen aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen worden verkocht, kan deze ervoor opteren:

1° een sociale huisvestingsmaatschappij als vermeld in het eerste lid, 1°, te verplichten om de woningen in beheer te nemen;

2° de woningen te verhuren aan een sociaal verhuurkantoor.”;

2° het bestaande tweede lid, dat het derde lid wordt, vervangen door wat volgt:

“De Vlaamse Regering stelt een prijsreglement voor de verkoop van op grond van de sociale last verwezenlijkte sociale huurwoningen vast. De verkoopprijs is ten hoogste gelijk aan het subsidiabele bedrag 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.”.

VERANTWOORDING

Dit amendement wijzigt artikel 4.1.21, §1, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, dat de verkoop regelt van in uitvoering van een sociale last gerealiseerde sociale huurwoningen.

De VMSW is als laatste in het cascadesysteem ertoe gehouden de sociale huurwoningen over te nemen. Naar analogie met de wijzigingen die worden voorgesteld bij de vrijwillige realisatie van sociale huurwoningen in het kader van de kredietregeling (zie daarvoor het ontworpen artikel 55), krijgt de VMSW ook hier de mogelijkheid de lokale SHM te verplichten de overgenomen woningen in beheer te nemen (tegen een billijke vergoeding) of de woningen te verhuren aan een sociaal verhuurkantoor.

Verder wordt met dit amendement een duidelijke grondslag ingeschreven voor de vaststelling van een prijsreglement voor de verkoop van op grond van de sociale last verwezenlijkte sociale huurwoningen. Dat prijsreglement is opgenomen als bijlage bij het Programmatiebesluit van 18 juli 2008 (besluit van de Vlaamse Regering houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten). Met deze ingreep wordt tegemoetgekomen aan de herhaalde opmerking van de afdeling Wetgeving van de Raad van State (naar aanleiding van de opmaak en de wijzigingen van het prijsreglement) over de nood aan een meer precieze decretale grondslag.



AMENDEMENT Nr. 38

voorgesteld door de dames Else De Wachter en Veerle Heeren, de heer Marc Hendrickx, mevrouw Griet Coppé en de heren Bart Martens en Dirk de Kort

Artikel 55/2 (nieuw)

Een artikel 55/2 invoegen, dat luidt als volgt:

“Art. 55/2. In artikel 4.1.22 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zin “De aanbieding gebeurt onder de door de Vlaamse Regering vastgestelde voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen.” vervangen door wat volgt:

“De aanbieding gebeurt onder de voorwaarden die worden bepaald in de reglementering betreffende de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen, zoals bepaald krachtens artikel 34, §3, eerste lid, 2°, en artikel 42, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode.”;

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

“De Vlaamse Regering stelt een prijsreglement voor de verkoop van op grond van de sociale last verwezenlijkte sociale koopwoningen en sociale kavels vast. De verkoopprijs is ten hoogste gelijk aan het bedrag dat wordt bepaald in de reglementering, vermeld in het eerste lid.”.

VERANTWOORDING

Dit amendement wijzigt artikel 4.1.22 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, dat de verkoop van in uitvoering van een sociale last gerealiseerde sociale koopwoningen en sociale kavels regelt.

Er wordt een duidelijke grondslag ingeschreven voor de vaststelling van een prijsreglement voor de verkoop van op grond van de sociale last verwezenlijkte sociale koopwoningen en sociale kavels. Dat prijsreglement is opgenomen als bijlage bij het Programmatiebesluit van 18 juli 2008 (besluit van de Vlaamse Regering houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten). Met deze ingreep wordt tegemoetgekomen aan de herhaalde opmerking van de afdeling wetgeving van de Raad van State (naar aanleiding van de opmaak en de wijzigingen van het prijsreglement) over de nood aan een meer precieze decretale grondslag.

Voorliggend amendement werd aangepast aan de technische opmerkingen die de Raad van State in zijn advies heeft geformuleerd.

■

AMENDEMENT Nr. 39

voorgesteld door de dames Else De Wachter en Veerle Heeren, de heer Marc Hendrickx, mevrouw Griet Coppé, de heer Bart Martens en mevrouw Valerie Taeldeman

Artikel 55/3 (nieuw)

Een artikel 55/3 invoegen, dat luidt als volgt:

“Art. 55/3. In artikel 4.1.23, §1, van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt het woord “komt” vervangen door de woorden “en de vrijwillige verwezenlijking van sociale koopwoningen, vermeld in artikel 4.1.16, §3, komen”;

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

“De verwezenlijking van sociale koopwoningen in uitvoering van een sociale last en de vrijwillige verwezenlijking van sociale koopwoningen, vermeld in artikel 4.1.16, §3, komen onder de door de Vlaamse Regering bepaalde voorwaarden in aanmerking voor een subsidie voor de bouw van sociale koopwoningen, verleend krachtens artikel 69 van de Vlaamse Wooncode.”.

VERANTWOORDING

Dit amendement wijzigt artikel 4.1.23 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, dat betrekking heeft op subsidies waarop private actoren aanspraak kunnen maken bij de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod in uitvoering van een sociale last. Aangezien voorgesteld wordt dat private actoren voortaan vrijwillig sociale koopwoningen kunnen realiseren in het kader van de kredietregeling (zie daarvoor het ontworpen artikel 55), wordt de vergelijking met de uitvoering in natura ook naar de subsidie-mogelijkheden doorgetrokken. Dat impliceert dat private actoren die vrijwillig sociale koopwoningen realiseren, onder de door de Vlaamse Regering bepaalde voorwaarden in aanmerking komen voor een subsidie voor de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur. De subsidievoorwaarden zijn dezelfde als bij de realisatie van sociale koopwoningen in uitvoering van een sociale last.

Daarnaast wordt voorzien in de mogelijkheid voor private actoren om aanspraak te maken op subsidies voor de bouw van sociale koopwoningen (Subsidie Bouw Eigendomssector (SBE)). Deze regeling geldt zowel voor de realisatie van sociale koopwoningen in uitvoering van een sociale last als voor de vrijwillige realisatie van sociale koopwoningen in het kader van de kredietregeling. De subsidievoorwaarden zijn dezelfde als die voor sociale huisvestingsmaatschappijen. Dit doet op geen enkele manier afbreuk aan het feit dat de sociale huisvestingsmaatschappijen de bevoorrechte partners blijven in de uitvoering van het Vlaamse woonbeleid.

■

AMENDEMENT Nr. 40

voorgesteld door de dames Else De Wachter en Veerle Heeren, de heer Marc Hendrickx, mevrouw Griet Coppé, de heer Bart Martens en mevrouw Valerie Taeldeman

Artikel 56/1 (nieuw)

Een artikel 56/1 invoegen, dat luidt als volgt:

“Art. 56/1. In artikel 4.2.6, §2, derde lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 23 december 2011, wordt de zin “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.” vervangen door de zin “Als de aankoopoptie wordt gelicht, betaalt de beneficiaris voor de verkochte gronden de schattingsprijs, die gelijk is aan de venale waarde van de gronden ten tijde van de afgifte van de verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning.”.”.

VERANTWOORDING

Met dit amendement wordt artikel 4.2.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, dat betrekking heeft op de uitvoering in natura van lasten inzake bescheiden woonaanbod, afgestemd op de introductie van de definitie van ‘schattingsprijs’ in artikel 1.2. Zie daarvoor het ontworpen artikel 53/1.

Als waarborg voor de uitvoering in natura van een last inzake bescheiden woonaanbod kan een initiatiefnemer ervoor opteren een aankoopoptie te verlenen ten gunste van een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur. Als de begunstigde ervoor opteert de aankoopoptie te lichten en de gronden aan te kopen (hij krijgt de mogelijkheid daartoe als de initiatiefnemer er niet in slaagt het bescheiden woonaanbod te realiseren binnen een termijn van acht jaar na afgifte van de vergunning), betaalt hij de initiatiefnemer de venale waarde van de gronden op het ogenblik van de afgifte van de vergunning. Er moet dus een schattingsverslag opgeemaakt worden. Raming van de waarde van de gronden gebeurt door een van de daartoe in de definitie van ‘schattingsprijs’ aangeduide personen of instanties.

**AMENDEMENT Nr. 41**

voorgesteld door de dames Else De Wachter en Veerle Heeren, de heer Marc Hendrickx, mevrouw Griet Coppé en de heren Bart Martens en Dirk de Kort

Artikel 56/2 (nieuw)

Een artikel 56/2 invoegen, dat luidt als volgt:

“Art. 56/2. In artikel 4.2.7, eerste lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 23 december 2011, 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 de zin “De verkoopprijs wordt vastgesteld op het bedrag van de schattingsprijs.”.”.

VERANTWOORDING

Met dit amendement wordt artikel 4.2.7 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, dat betrekking heeft op de uitvoering van lasten inzake bescheiden woonaanbod 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 last inzake bescheiden woonaanbod uit te voeren door grond te verkopen aan een sociale woonorganisatie of aan een openbaar bestuur, betaalt deze de initiatiefnemer de venale waarde van de grond zonder rekening te houden met de gevolgen van de last, en eventueel verminderd met een aantal kosten (grondverzet, fundering, puinverwijdering). Er moet dus een schattingsverslag opgeemaakt worden. Raming van de waarde van de gronden gebeurt door een van de daartoe in de definitie van ‘schattingsprijs’ aangeduide personen of instanties.



AMENDEMENT Nr. 42

voorgesteld door de dames Else De Wachter en Veerle Heeren, de heer Marc Hendrickx, mevrouw Griet Coppé en de heren Bart Martens en Dirk de Kort

Artikel 56/3 (nieuw)

Een artikel 56/3 invoegen, dat luidt als volgt:

“Art. 56/3. In boek 4, titel 2, hoofdstuk 2, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2010 en 23 december 2011, wordt een artikel 4.2.8/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.2.8/1. De verkavelaar of de bouwheer kan de uitvoering van de last inzake de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod op één van de wijzen, vermeld in artikel 4.2.5, §1, tweede lid, verleggen naar andere terreinen dan deze die gelegen zijn binnen de verkaveling of het bouwproject.

De mogelijkheid, vermeld in het eerste lid, geldt slechts indien het vergunningverlenende bestuursorgaan zijn instemming verleent en op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten:

- 1° de ontvangende terreinen zijn economisch en ruimtelijk gelijkwaardig aan de terreinen die gelegen zijn binnen de verkaveling of het bouwproject;*
- 2° de ontvangende terreinen zijn gelegen binnen de betrokken gemeente;*
- 3° het verleggen van de uitvoering van de last is verenigbaar met het door de gemeente gevoerde ruimtelijke beleid;*
- 4° de verkavelaar of de bouwheer is eigenaar van de ontvangende terreinen of is door de eigenaar van de ontvangende terreinen uitdrukkelijk gemachtigd om toepassing te maken van dit artikel.*

Overgedragen verplichtingen worden niet in mindering gebracht van de verplichtingen die gelden voor de ontvangende terreinen, in het geval ook deze onderworpen zijn aan een norm als bepaald krachtens hoofdstuk 1.”.

VERANTWOORDING

Met dit amendement wordt een nieuw artikel 4.2.8/1 ingevoegd in het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, meer bepaald in het hoofdstuk dat betrekking heeft op de uitvoering van lasten inzake bescheiden woonaanbod. Tot nog toe was de mogelijkheid een last uit te voeren buiten het project enkel expliciet ingeschreven bij de sociale last. Naar analogie met huidig artikel 4.1.18 van het decreet Grond- en Pandenbeleid wordt nu ook voor het bescheiden woonaanbod voorzien in de mogelijkheid om de uitvoering van de last te verleggen naar andere, gelijkwaardige terreinen binnen de gemeente waar het project gelegen is. De voorwaarden waaronder de uitvoering van de last inzake bescheiden woonaanbod verlegd kan worden, zijn overgenomen uit de regeling voor het verleggen van de uitvoering van de sociale last. Deze maatregel kadert in de gewestelijke doelstelling op het vlak van bescheiden woonaanbod (“in de periode 2012-2023 breidt de Vlaamse overheid het bescheiden woonaanbod uit met 6000 eenheden”), waarvoor ook het aanbod aan bescheiden woningen en kavels meetelt dat wordt gerealiseerd in uitvoering van een last inzake bescheiden woonaanbod.



AMENDEMENT Nr. 43

voorgesteld door de dames Else De Wachter en Veerle Heeren, de heer Marc Hendrickx, mevrouw Griet Coppé, de heer Bart Martens en mevrouw Valerie Taeldeman

Artikel 58**Dit artikel vervangen door wat volgt:**

“Art. 58. In boek 4, titel 2, hoofdstuk 3, van hetzelfde decreet wordt een artikel 4.2.10 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.2.10. §1. De Vlaamse Regering kan de voorwaarden en aanvullende regels voor de verhuring en de vervreemding van het bescheiden woonaanbod door sociale huisvestingsmaatschappijen bepalen.

§2. De gemeenteraden kunnen 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 bescheiden woonaanbod vastleggen voor de verwezenlijking van diverse typologieën van kavels en woningen die deel uitmaken van het bescheiden woonaanbod.

Het gemeentelijk reglement kan lokale toewijzingsregels voor de verhuring of vervreemding van een bescheiden woonaanbod door sociale huisvestingsmaatschappijen omvatten die een aanvulling vormen op de toewijzingsregels die de Vlaamse Regering overeenkomstig paragraaf 1 vaststelt of die ervan afwijken.

De lokale toewijzingsregels komen tot stand in overleg met de gemeente of binnen een intergemeentelijk samenwerkingsverband. De gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband legt de procedure van de totstandkoming vast. Ze betrekken bij de totstandkoming de relevante lokale actoren.

Bij ontstentenis van een gemeentelijk reglement met lokale toewijzingsregels voor de verhuring of de vervreemding van een bescheiden woonaanbod door sociale huisvestingsmaatschappijen gelden de door de Vlaamse Regering overeenkomstig paragraaf 1 vastgestelde toewijzingsregels.”.

VERANTWOORDING

Met dit amendement wordt in artikel 58 van het ontwerp van decreet, dat een artikel 4.2.10 invoegt in het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, de mogelijkheid voor de Vlaamse Regering en voor de gemeenten om toewijzingsregels vast te stellen, beperkt tot de verhuring en de vervreemding van een bescheiden woonaanbod door sociale huisvestingsmaatschappijen.

Als een andere actor dan de sociale huisvestingsmaatschappij zijn bescheiden woonaanbod verhuurt of vervreemdt, kan deze niet onderworpen worden aan algemene of lokale toewijzingsregels. Zij kunnen met andere woorden hun bescheiden woonaanbod vrij verhuren of vervreemden.

Een gemeente zal pas lokale toewijzingsregels voor de verhuring van het bescheiden woonaanbod door sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen vaststellen als de Vlaamse Regering algemene toewijzingsregels heeft vastgesteld. Hetzelfde geldt voor de vaststelling van toewijzingsregels voor de vervreemding van het bescheiden woonaanbod door sociale huisvestingsmaatschappijen. Dit blijkt uit het derde lid van de tweede paragraaf, waarin wordt gesteld dat de lokale toewijzingsregels kunnen afwijken van de algemene toewijzingsregels of deze kunnen aanvullen.

In zijn advies bij dit amendement merkt de Raad van State op:

“Volgens het voorgestelde artikel 4.2.10 van het decreet van 27 maart 2009 is de mogelijkheid voor de Vlaamse Regering en voor de gemeenten om toewijzingsregels vast te stellen, beperkt tot de verhuring en de vervreemding van een bescheiden woonaanbod door sociale huisvestingsmaatschappijen.

Aangezien daaruit volgt dat de andere actoren dan de sociale huisvestingsmaatschappijen niet zijn onderworpen aan de voornoemde toewijzingsregels, dienen de indieners van het amendement na te gaan of voor dit verschil in behandeling een deugdelijke verantwoording bestaat die de toets aan het grondwettelijke beginsel van de gelijkheid en de niet-discriminatie doorstaat. Zo die verantwoording effectief bestaat, verdient het aanbeveling deze weer te geven bij de bespreking van het amendement.”.

SHM's hebben ingevolge artikel 41, §2, van de Vlaamse Wooncode de mogelijkheid – niet de verplichting – om een bescheiden woonaanbod te verwerven, te verwezenlijken en te vervreemden. Zoals uit de toelichting bij het ontwerp van wijzigingsdecreet blijkt, zijn de taken die SHM's uitvoeren op het vlak van het bescheiden woonaanbod, eveneens openbarediensttaken. Dat heeft tot gevolg dat het Vlaamse Gewest de uitvoerders van die taken kan belasten met openbaredienstverplichtingen. Een voorbeeld hiervan is de eigendomsvoorwaarde die momenteel reeds geldt voor bescheiden woonaanbod van SHM's: “Dat bescheiden woonaanbod wordt verhuurd of vervreemd aan woonbehoeftigen die geen andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben.”. In dat opzicht vormt het vaststellen van toewijzingsregels voor de verhuring of vervreemding van bescheiden woonaanbod door SHM's een bijkomende verplichting.

Private actoren zijn onder de voorwaarden van artikel 4.2.5 van het decreet Grond- en Pandenbeleid verplicht om een last inzake bescheiden woonaanbod uit te voeren. Zij kunnen die last uitvoeren in natura, door verkoop van gronden of door storting van een bijdrage aan de gemeente. Bij uitvoering in natura verwezenlijkt de private actor een bescheiden woonaanbod binnen een termijn van acht jaar na de afgifte van de vergunning. Los van de geldende oppervlakte- en volumennormen voor het bescheiden woonaanbod zijn er geen verdere beperkingen voor private actoren ingeschreven: zij kunnen het bescheiden woonaanbod vrij vervreemden of verhuren.

De indieners van het amendement hebben er om de hiernavolgende reden voor geopteerd het niet mogelijk te maken dat de Vlaamse Regering en de gemeenten toewijzingsregels vaststellen voor de verhuring en/of vervreemding van het bescheiden woonaanbod van private actoren. Private actoren die een last inzake bescheiden woonaanbod uitvoeren, doen dat niet vrijwillig (cf. de facultatieve taakstelling van SHM's). Integendeel, de decreetgever legt hen die verplichting op. Lasten inzake bescheiden woonaanbod dienen, zoals elke stedenbouwkundige last die wordt opgelegd, redelijk te zijn in verhouding tot de vergunde handelingen. Dat bepaalt artikel 4.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het redelijkheidsbeginsel zou op de helling komen te staan als private actoren bijkomend rekening moeten houden met toewijzingsregels voor de vervreemding of verhuring van het bescheiden woonaanbod, die nog voor decennia na de realisatie van de woningen hun gevolgen kunnen hebben.

Er is met andere woorden een deugdelijke verantwoording voor het verschil in behandeling tussen SHM's en private actoren: laatstgenoemden zijn onder bepaalde voorwaarden verplicht handelingen te stellen opdat een bescheiden woonaanbod zou worden verwezenlijkt, terwijl eerstgenoemden vrij kunnen beslissen of ze al dan niet taken op het vlak van het bescheiden woonaanbod op zich nemen. Als ze dit doen, is dat bovendien in uitvoering van hun decretale en statutaire opdrachten. Verschillende situaties kunnen verschillend behandeld worden.



AMENDEMENT Nr. 44

voorgesteld door mevrouw Mercedes Van Volcem

Artikel 58

Dit artikel schrappen.

VERANTWOORDING

Tijdens de hoorzitting van donderdag 21 februari 2013 pleitte de afgevaardigd bestuurder van BVS-Vlaanderen voor de afschaffing van artikel 58, dat de privésector zorgen baart omdat het de toewijzingsregels voor het bescheiden woonaanbod oplegt aan alle initiatiefnemers – zowel semipublieke als private actoren – wat neerkomt op een aanzienlijke prijsbeperking.

Intussen is duidelijk geworden dat het niet de bedoeling is om de toewijzingsregels toe te passen op de private sector, maar desondanks is een volledige afschaffing van artikel 58 aangewezen.



AMENDEMENT Nr. 45

voorgesteld door de dames Else De Wachter en Veerle Heeren, de heer Marc Hendrickx, mevrouw Griet Coppé en de heren Bart Martens en Dirk de Kort

Artikel 59/1 (nieuw)

Een artikel 59/1 invoegen, dat luidt als volgt:

“Art. 59/1. In artikel 7.3.6 van hetzelfde decreet wordt de datum “31 december 2020” vervangen door de datum “31 december 2023”.”.

VERANTWOORDING

Met dit amendement wordt een vergetelheid rechtgezet in artikel 7.3.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, dat betrekking heeft op de eerste nulmeting van het sociale woonbeleid. Het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen verlengt de termijn voor realisatie van het gewestelijk objectief voor sociale huurwoningen tot eind 2023. Zie daarvoor het ontworpen artikel 5. Dit impliceert dat de resultaten van de nulmeting ook blijven gelden voor de periode tot en met 31 december 2023.



AMENDEMENT Nr. 46

voorgesteld door de dames Else De Wachter en Veerle Heeren, de heer Marc Hendrickx, mevrouw Griet Coppé, de heer Bart Martens en mevrouw Valerie Taeldeman

Artikel 59/2 (nieuw)

In hoofdstuk 4 een artikel 59/2 invoegen, dat luidt als volgt:

“Art. 59/2. In artikel 7.3.7 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 23 december 2011, wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

“Met behoud van de mogelijkheid tot bijstelling in functie van de toepassing van artikel 4.1.4, §1, tweede en derde lid, en §2, artikel 4.1.5, §1, derde lid, of artikel 4.1.6, §1, derde lid, van dit decreet, en/of van artikel 22bis, §1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, gelden de eerste bindende sociale objectieven voor de periode vanaf de inwerkingtreding van dit decreet tot en met:

- a) 31 december 2023, wat betreft het deelobjectief sociale huur;*
- b) 31 december 2020, wat betreft het deelobjectief sociale koop;*
- c) 31 december 2020, wat betreft het deelobjectief sociale kavels.”.*

VERANTWOORDING

Met dit amendement wordt een vergetelheid rechtgezet in artikel 7.3.7 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, dat betrekking heeft op de geldigheid van de bindende sociale objectieven van de gemeenten. Het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen verlengt de termijn voor realisatie van het gewestelijke objectief voor sociale huurwoningen tot eind 2023. Zie daarvoor het ontworpen artikel 5. Dit impliceert dat ook de termijn voor realisatie van het gemeen-

telijke deelobjectief sociale huur wordt verlengd naar 31 december 2023. De termijn voor realisatie van de deelobjectieven voor sociale koopwoningen en sociale kavels blijft 31 december 2020.



AMENDEMENT Nr. 47

voorgesteld door de dames Else De Wachter en Veerle Heeren, de heer Marc Hendrickx, mevrouw Griet Coppé, de heer Bart Martens en mevrouw Valerie Taeldeman

Artikel 59/3 (nieuw)

Een artikel 59/3 invoegen, dat luidt als volgt:

“Art. 59/3. In artikel 7.3.9 van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 9 juli 2010, wordt het jaartal “2020” telkens vervangen door het jaartal “2023”.”.

VERANTWOORDING

Met dit amendement wordt een vergetelheid rechtgezet in artikel 7.3.9 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, dat betrekking heeft op de berekening van de gezamenlijke oppervlakte van onbebouwde bouwgronden en kavels van de (semi)publieke sector. Het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen verlengt de termijn voor realisatie van het gewestelijk objectief voor sociale huurwoningen tot eind 2023. Zie daarvoor het ontworpen artikel 5. Dit impliceert dat de resultaten van de berekening van de gezamenlijke oppervlakte van onbebouwde bouwgronden en kavels van de (semi)publieke sector ook blijven gelden voor de periode tot en met 31 december 2023.



AMENDEMENT Nr. 48

voorgesteld door de dames Else De Wachter en Veerle Heeren, de heer Marc Hendrickx, mevrouw Griet Coppé en de heren Bart Martens en Dirk de Kort

Artikel 62

Dit artikel vervangen door wat volgt:

“Art. 62. Artikel 3, 2°, 6° en 8°, 15, 1°, 18, 19, 20, 41, 49, 1° en 3° tot en met 6°, en 51, 1°, 4° tot en met 6° en 8°, treden in werking op een door de Vlaamse Regering vast te stellen datum.

Artikel 2, 9 en 39 hebben uitwerking met ingang van 1 januari 2012 en artikel 54, 55, 2°, en artikel 59 hebben uitwerking met ingang van 6 februari 2012.”.

VERANTWOORDING

Met dit amendement wordt artikel 62 (de inwerkingtredingsbepaling) aangepast aan de wijzigingen die werden aangebracht aan de ontworpen artikelen 51 (ontbinding van het huurcontract naar aanleiding van de verhuis naar een nieuwe sociale huurwoning) en 55 (kredietregeling).

