

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 149

van **PETER VAN ROMPUY**

datum: 12 december 2018

aan **JOKE SCHAUVLIEGE**

VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING, NATUUR EN LANDBOUW

Verkavelingsplicht - Gevolgen voor eenlotsverkavelingen

In haar antwoord op mijn vraag om uitleg nr. 253 van 27 november 2018 in de commissie Leefmilieu betreffende de verkavelingsplicht en de gevolgen voor de eenlotsverkavelingen stelde de minister dat er geen vergunningen tot verkaveling zouden mogen worden afgeleverd.

De burgers (zowel verkopers als kopers) ondervinden nu reeds moeilijkheden in die steden of gemeenten, die weigeren een eenlotsverkavelingvergunning af te leveren op basis van de afwezigheid van een expliciete mogelijkheid tot aanvraag van een vergunning voor verkaveling van één onbebouwd lot en daarnaast voldoen de huidige twee oplossingen niet wegens volgende redenen:

- het stedenbouwkundig attest verschaft niet dezelfde zekerheid aan kopers;
- verkoopovereenkomsten met opschortende voorwaarde tot verkrijgen van een bouw(omgevings)vergunning verschaft wel die bouwzekerheid voor kopers, doch leidt tot problemen in hoofde van de koper doch ook de verkoper, die ik zal toelichten.

Verkoop onder opschortende voorwaarde tot het verkrijgen van een omgevings(bouw)vergunning heeft tot gevolg dat het afronden van een verkoop plus minus één jaar in beslag zal nemen :

- wettelijke termijnen van vergunning bedragen 30 dagen + 105 of 120 dagen en beroepstermijn bedraagt 35 dagen tegen vergunning;
- bij verkoop onder opschortende voorwaarde moet nog rekening gehouden worden met een voorafgaandelijke redelijke termijn om de bouwvergunning door een architect te laten voorbereiden (bijvoorbeeld 2 à 3 maanden) => mensen moeten in die termijn een architect vinden en beslissen hoe en wat ze willen bouwen. De termijn van 2 à 3 maanden is zelfs (te) kort.

Na de vervulling van de opschortende voorwaarde kan de koper pas met de bank over een krediet gaan onderhandelen, gelet op het feit dat kredietaanbod slechts maximaal drie à vier maanden geldig is en ten slotte kan een paar maanden later de aankoopakte en kredietakte worden getekend (bijvoorbeeld twee à drie maanden voor de akten).

De wachttermijn van één jaar waarbij verkopers en kopers in onzekerheid leven, want in de praktijk zal koper steeds bouwzekerheid willen krijgen met betrekking tot de aan te kopen potentiële bouwgrond. En verkopers moeten één jaar wachten op hun verkoopprijs.

Volgende alternatieven voor kopers zijn evenmin werkzaam:

- verkoop onder opschortende voorwaarde tot het verkrijgen van een bouwvergunning, dan zal verkoper zijn grond niet als bouwgrond kunnen verkopen, wat zal reflecteren in een lagere prijs;
- verkopers voorafgaandelijk aan hun voornemen tot verkoop een aanvraag tot vergunning laten indienen, is zinloos, want kopers willen grond aankopen om 'hun' project te realiseren.

Bestaat de mogelijkheid (geen verplichting) om als oplossing de aanvraag van verkavelingsvergunning voor één onbebouwd lot in te voeren? Waarom wel/niet?

JOKE SCHAUVLIEGE

VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING, NATUUR EN LANDBOUW

ANTWOORD

op vraag nr. 149 van 12 december 2018

van **PETER VAN ROMPUY**

Mijn administratie zal binnenkort een overleg hebben met een aantal geïnteresseerde gemeenten en stakeholders om de problematiek te onderzoeken en na te denken over oplossingen.

Hierbij zal ook de figuur van het stedenbouwkundig attest aan bod komen en ook de problematiek van de rechtszekerheid bij de verkoop van reeds gevormde percelen.

Mijn administratie zal mij in maart 2019 over de resultaten briefen.