

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 44
van **STEVEN COENEGRACHTS**
datum: 24 oktober 2019

aan **ZUHAL DEMIR**

VLAAMS MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING, OMGEVING, ENERGIE EN TOERISME

Eenlotsverkavelingen - Gevolgen arrest Grondwettelijk Hof

Heel wat huizen in Vlaanderen staan vandaag op grote percelen. Zeker met het nakende Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) en met het oog op het verdichten van de bestaande bebouwing kan het interessant zijn om een deel van de tuin af te splitsen om er een nieuwe woning op te zetten. Normaal is dan eerst een verkavelingsvergunning nodig. Door een wijziging in de regelgeving was echter sinds begin 2018 zo'n vergunning niet meer nodig voor de creatie van één bijkomend perceel op een bestaand bebouwd perceel. Een notariële splitsing volstond.

Een arrest van het Grondwettelijk Hof vernietigde recentelijk die wijziging uit 2018. Het Hof is van mening dat omwonenden in de nieuwe situatie veel minder goed dan vroeger beschermd zijn. Door een kunstmatige fasering is het nu immers mogelijk een grotere verkaveling te realiseren zonder vergunning en dus ook zonder openbaar onderzoek. De vernietiging leidt echter tot heel wat problemen in de praktijk. Zo keurde de gemeente Zonhoven in 2018 nog een lotsverkaveling goed. Het perceel werd opgesplitst in één perceel met woning en in één bouwplaats. De woning werd verkocht eind 2018. Het gedeelte teruggave registratierechten (verkoop binnen de twee jaar) werd reeds terugbetaald. Er is ook een koper voor de bouwgrond gevonden maar de notaris kan/mag de akte niet verlijden wegens het arrest van het Grondwettelijk Hof met terugwerkende kracht. Dit heeft echter een grote impact. Voor de teruggave van 3/5 van de registratierechten dient de akte echter verleden te worden voor 20 oktober 2019. Deze strikte termijn leidt in de praktijk tot heel wat problemen.

1. Is de minister op de hoogte van deze problematiek?
2. Is de minister van plan om n a te gaan of er gesleuteld kan worden aan deze termijn van twee jaar of ziet de minister andere oplossingen voor mensen die geconfronteerd worden met de gevolgen van het arrest van het Grondwettelijk Hof?

ANTWOORD

op vraag nr. 44 van 24 oktober 2019

van **STEVEN COENEGRACHTS**

1. Ik ben ervan op de hoogte dat het Grondwettelijk Hof de gewijzigde definitie van verkavelen heeft vernietigd bij arrest nr. 80/2019 van 23 mei 2019 en dit wegens schending van het standstillbeginsel (artikel 23 van de Grondwet).

Deze vernietiging heeft tot gevolg dat de gewijzigde definitie automatisch en met terugwerkende kracht verdwijnt uit de regelgeving zodat men terugvalt op de oude definitie. De vergunningsplicht geldt dus opnieuw indien men een stuk tuinzone wil afsplitsten en verkopen met het oog op woningbouw of het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning gebruikt kunnen worden.

Ik ben er mij van bewust dat het arrest van het Grondwettelijk Hof onduidelijkheid en onzekerheid meebrengt voor eigenaars wiens gronden sedert de datum van inwerkingtreding van de vernietigde bepaling (30 december 2017) vrijwillig werden verdeeld in één bebouwde en één onbebouwde kavel zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd aangevraagd.

Voor verkoopsovereenkomsten waarvoor op de dag van vandaag nog geen akte is verleden, zal er dus eerst een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden moeten bekomen worden vooraleer de akte kan verleden worden.

Daarnaast zal het niet mogelijk zijn voor de koper om op de afgesplitste delen – waarvoor reeds een authentieke akte is verleden – een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te verkrijgen. Er gold immers – door de retroactieve vernietiging – een voorafgaande vergunningsplicht voor het verkavelen van gronden. In dit geval zal dus eerst alsnog een verkavelingsvergunning dienen bekomen te worden.

Op de website van het departement Omgeving worden de gevolgen van dit arrest besproken voor de (notariële) afsplitsingen, de definitieve omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen, alsook voor de afsplitsingen binnen bestaande verkavelingen ouder dan vijftien jaar. Daarnaast worden ook oplossingen aangereikt bijvoorbeeld door het aanvragen van een regularisatievergunning voor het verkavelen van gronden.

(<https://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Algemeen/Home/articleType/ArticleView/articleId/9315>)

2. De administratieve afhandeling van dossiers in verband met de teruggave van registratierechten gebeurt door de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL). Het antwoord op deze vraag behoort bijgevolg tot de bevoegdheid van de heer Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed.