freya van den bossche

vlaams minister van energie, wonen, steden en sociale economie

gecoördineerd antwoord

op vraag nr. 451 van 17

van peter reekmans

1. Voor de verkaveling Hazelaarstraat is de initiatiefnemer de coöperatieve vennootschap “Dewaco-Aalst” die vervolgens ook de kavels verkocht heeft.
2. De notaris treedt in deze op als instrumenterend ambtenaar. Wat het opnemen van bijkomende voorwaarden in een notariële akte betreft, zijn er terzake geen afdwingbare verplichtingen voor de notaris. De notaris zal volumebeperkingen opnemen in de akte wanneer de verkopende partij daartoe verzoekt. In de sociale huisvestingssector is het gebruikelijk dat er gewerkt wordt met modelakten die door de VMSW ter beschikking gesteld worden van de sociale huisvestings­maatschappijen. Deze modelakten vermelden dan alle voorwaarden waaraan de verkoop van een sociale woning of kavel onderworpen is volgens de op dat moment geldende bepalingen.
3. Er moet een onderscheid gemaakt worden tussen de verkavelingvoorschriften enerzijds en de bijkomende voorwaarden die moeten gerespecteerd worden ingevolge het bekomen van een subsidie voor de aanleg van een sociale verkaveling anderzijds. Deze subsidievoorwaarden zijn niet noodzakelijk geïncorporeerd in de verkavelingvoorschriften. Het is m.a.w. perfect mogelijk dat de verkavelingvoorschriften geen gewag maken van de subsidievoorwaarden. Is dit het geval dan zijn er geen afdwingbare verplichtingen voor de instanties die instaan voor het aanvragen, adviseren en afleveren van de stedenbouwkundige vergunning. De stedenbouwkundige vergunning dient conform te zijn aan de verkavelingsvoorschriften. Een gemeente zou een ~~bouw~~ stedenbouwkundige vergunning ook niet kunnen weigeren op basis van de bijkomende voorwaarden. De door u genoemde partijen kunnen in toepassing van art. 4.7.21 VCRO de administratieve beroepsprocedure inleiden tegen de beslissing van het college inzake de stedenbouwkundige aanvraag. Dit gebeurt bij de deputatie van de provincie waar de gemeente gelegen is.

De ontwikkelaar van een sociale verkaveling die de voordelen van de subsidie voor de aanleg van de verkaveling geniet, moet natuurlijk de kopers van een kavel op de hoogte brengen van de bijkomende beperkingen die voortvloeien uit de subsidievoorwaarden. Daarom worden deze voorwaarden meestal opgenomen in de notariële akte samen met een sanctionering bij niet-naleving van deze voorwaarden door de koper/bouwheer. Bij niet-naleving verliest immers niet enkel de bouwheer het voordeel van de subsidie, ook de initiatiefnemer moet het genoten voordeel terugbetalen aan het Vlaams gewest.

Wanneer de bouwheer een woning bouwt conform de stedenbouwkundige vergunning, die weliswaar beantwoordt aan de verkavelingvoorschriften maar niet aan de subsidievoorwaarden die gelden voor een sociale verkaveling, is deze woning weliswaar perfect legaal, maar kan er niet langer worden genoten van de voordelen van een sociale verkaveling.

Navraag bij de VMSW leert dat in de periode 1999-2006 in de modelaktes die destijds door de VHM aan de SHM’s ter beschikking werden gesteld, geen volumebeperkingen waren opgenomen. Volgens de sector waren er in die periode in de toepasselijke regelgeving – wellicht ongewild - geen uitdrukkelijke bijkomende verbintenissen voorzien voor sociale kavels, verkocht door een sociale huisvestingsmaatschappij. Uit een kort juridisch onderzoek blijkt alvast het volgende:

* tot 1 juni 1999 waren ingevolge artikel 12, eerste lid, van besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1996 houdende de subsidiëring van het bouwrijp maken van gronden en de aanleg van infrastructuur en gemeenschapsvoorzieningen voor sociale woonwijken, de volumenormen opgenomen in artikel 15 van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 1993 houdende instelling van een tegemoetkoming in de last van hypothecaire leningen, aangegaan om een woning te bouwen, te kopen of te renoveren, van toepassing;
* vanaf de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode op 23 november 2011 zijn de volumenormen opgenomen in artikel 1, 5° (sociale kavels) en 1,6° (middelgrote kavels) van dit besluit, van toepassing.

In de tussenliggende periode is artikel 12bis van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1996 houdende de subsidiëring van het bouwrijp maken van gronden en de aanleg van infrastructuur en gemeenschapsvoorzieningen voor sociale woonwijken, ingevoegd bij besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999 betreffende de voorwaarden en modaliteiten van overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Huisvestings­maatschappij en de sociale huisvestingsmaatschappijen in uitvoering van de Vlaamse Wooncode, van toepassing voor wat betreft sociale verkavelingen gerealiseerd door een sociale huisvestingsmaatschappij. Artikel 12bis bepaalt het volgende: “*In afwijking van artikel 4, 9 en 12 dienen, ten aanzien van de initiatiefnemers VHM en de sociale huisvestings­maatschappijen, de voorwaarden vermeld in het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999 betreffende de voorwaarden en modaliteiten van overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de sociale huisvestingsmaatschappijen in uitvoering van de Vlaamse Wooncode, en de erbij horende reglementen te worden nageleefd.*” In het voornoemde besluit van 11 mei 1999 zijn geen volumebeperkingen opgenomen ten aanzien van woningen die gebouwd worden op een sociale kavel. Het enige ministerieel besluit dat verder uitvoering geeft aan dit besluit is het ministerieel besluit van 1 juli 1999 tot bepaling van de normen waaraan sociale koopwoningen en middelgrote woningen moeten voldoen en de voorwaarden waartegen een woning met een sociale koopwoning kan gelijkgesteld worden. Dit MB geeft uitvoering aan artikel 1, 2de lid van het voornoemde besluit van 11 mei 1999: “*Onverminderd het eerste lid, 5°, bepaalt de minister, op voorstel van de VHM, de voorwaarden waaraan een middelgrote woning dient te beantwoorden*.”

* Artikel 15 van het voornoemde besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 voorziet tenslotte nog in een specifieke overgangsregeling: “*De oppervlaktenormen voor sociale kavels en middelgrote kavels en de volumenormen voor woningen, op te richten op die kavels, vermeld in artikel 1, 5° en 6°, gelden niet voor kavels of woningen waarvoor reeds registers werden geopend met toepassing van het besluit, vermeld in artikel 12. De oppervlaktenormen gelden evenmin voor sociale kavels en middelgrote kavels die op de datum van inwerkingtreding van dit besluit reeds uitgerust of vergund zijn.”* Voor de verkaveling Hazelaarstraat te Denderleeuw werd het inschrijvingsregister geopend op 15 juni 2006.