

**Vlaamse Woonraad**

Phoenixgebouw

Koning Albert II – laan 19, bus 12

1210 BRUSSEL

**Advies 2-08**

**Advies betreffende het voorontwerp van decreet betreffende  
het grond- en pandenbeleid**

15 mei 2008



# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord .....</b>	<b>3</b>
<b>Advies .....</b>	<b>5</b>
<b>Bijlage: overzicht van de opmerkingen .....</b>	<b>9</b>
<b>1. Boek 1 Inleidende bepalingen .....</b>	<b>9</b>
<b>2. Boek 2 Missie Planning en monitoring.....</b>	<b>11</b>
2.1. Begrip, missie en waarden	11
2.2. Planning	12
2.2.1. Lokale grond- en pandenbeleidsplanning	12
2.2.2. Monitoring	13
2.2.3. Bouwpotentieelregister	13
2.2.4. Leegstandsregister	14
2.2.5. Koppeling van gegevensbanken	14
<b>3. Boek 3 Activering van gronden en panden .....</b>	<b>15</b>
3.1. Stimuli	15
3.1.1. Activeringsprojecten	15
3.1.2. Belastingsvermindering voor renovatieovereenkomsten	15
3.1.3. Vermindering heffingsgrondslag registratierechten ten behoeve van activering van panden	16
3.2. Bindende maatregelen	16
3.2.1. Activeringstoezicht	16
3.2.2. Activeringsheffing	17
3.2.3. Leegstandsheffing op gebouwen en woningen	19
3.2.4. Uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing	20
<b>4. Boek 4 Maatregelen betreffende betaalbaar wonen .....</b>	<b>21</b>
4.1. Verwezenlijking van een sociaal woonaanbod	22
4.1.1. Percentsgewijze omschrijving	22
4.1.2. Normen	24
4.1.3. Realiseringsovereenkomsten Sociaal Woonaanbod	26
4.2. Verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod	30
4.2.1. Normen	30
4.3. Titel 3 Kruispuntdatabank betaalbaar wonen	31
<b>5. Boek 5 Kapitaalschade ten gevolge van aspecten van het grondbeleid .....</b>	<b>32</b>
5.1. Kapitaalschadecommissies	32

<b>6. Boek 6 Slotbepalingen.....</b>	<b>33</b>
6.1. Wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen ter begeleiding van de begroting 1996	33
6.2. Wijziging van de Vlaamse Wooncode	33
6.3. Wijziging van het decreet ruimtelijke ordening	35
6.4. Overgangsmatige regelen	35
6.5. Ondersteuning en implementatie van dit decreet	36
6.6. Inwerkingtredingsbepaling	36

## Voorwoord

Op 11 april 2008 heeft de Vlaamse Regering het voorontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid principieel goedgekeurd. In uitvoering van de beslissing van de Vlaamse Regering werd de Vlaamse Woonraad bij brief van 14 april verzocht om conform artikel 16 § 2 van het decreet van 18 juli 2003 tot regeling van advies van strategische adviesraden, advies uit te brengen binnen de dertig dagen.

De Vlaamse Woonraad heeft op haar zitting van 28 april 2008 een omstandige uiteenzetting gekregen over het voornoemde voorontwerp van decreet. Vervolgens hebben de leden schriftelijk hun opmerkingen en bemerkingen op het voorontwerp van decreet bezorgd aan de Vlaamse Woonraad en deze besproken op 5 en 13 mei 2008.

Gezien de Vlaamse Woonraad nog steeds niet beschikt over een permanent secretariaat, dat haar werkzaamheden ondersteunt en dat instaat voor de voorbereiding van het advies, heeft de Raad op 5 mei beslist om aansluitend op haar advies, ook de opmerkingen van de leden op het voorontwerp van decreet ad nominatim en als dusdanig over te maken aan de Vlaamse Regering. Het voordeel van deze werkwijze is dat alle opmerkingen in extenso worden overgemaakt en als dusdanig duidelijk aantonen waar de teksten nog moeten worden verduidelijkt of verbeterd.

Wegens tijdsgebrek was een grondige discussie binnen de raad onmogelijk en konden niet alle leden van de raad terugkoppelen met de organisaties die zij vertegenwoordigen. Niettegenstaande dit heeft de Vlaamse Woonraad op 13 mei een unaniem advies geformuleerd met behulp van de ontvangen opmerkingen.

Teneinde haar taak naar behoren te kunnen volbrengen vraagt de Raad met aandrang om voortaan tijdig bij de voorbereiding van decreten en besluiten te worden betrokken. Bovendien vraagt de Vlaamse Woonraad nauw betrokken te worden bij de uitwerking van de uitvoeringsbesluiten van het voorliggende ontwerpdecreet. Dit kan de aanbreng van de Vlaamse Woonraad in de besluitvorming alleen maar ten goede komen.



## Advies

Het voorontwerp van decreet tracht in te spelen op het algemeen gevoel dat wonen onbetaalbaar geworden is voor vele Vlamingen. Vanuit het recht op behoorlijk wonen, dat is ingeschreven in de Grondwet, is dit een edel objectief. Het is positief dat de Vlaamse regering hiervoor een beleid wenst te voeren, dat voldoende perspectief en stabiliteit kan bieden als gevolg van de decretale verankering. Het decreet geeft het wettelijke kader voor het opleggen van een minimumpercentage aan sociale woningen.

De betaalbaarheidsproblemen waarover eensgezindheid lijkt te bestaan in de publieke opinie, blijken anderzijds, op basis van wetenschappelijke gegevens, niet zo ernstig als aangenomen. Als er problemen zijn, komen ze geconcentreerd voor bij bepaalde groepen, in bepaalde segmenten van de markt. De maatregelen zijn onvoldoende gericht op die problematische groepen en segmenten. De '45.000' zijn in dat opzicht positief. Daarom is het uitermate belangrijk dat het hier gaat om bijkomende sociale huurwoningen t.o.v. de nulmeting van 1 januari 2009. Maar maatregelen gericht op het stimuleren van een aanbod aan kwalitatieve private huurwoningen, afgestemd op de woonbehoefte, waren evenzeer wenselijk. Vele maatregelen met betrekking tot de private woonmarkt zijn immers gericht op de middengroepen.

Het decreet voert een heel arsenaal van nieuwe instrumenten in, telkens gebonden aan een complex van voorwaarden en uitzonderingen. Het beheersen van deze wetgeving en de opvolging ervan zal een vergaande administratie vragen, in de eerste plaats op Vlaams niveau, maar ook voor de gemeenten. Zullen de inspanningen die dit alles vragen wel in verhouding zijn tot de beoogde resultaten? Was het niet beter geweest het decreet te beperken tot enkele goed werkende instrumenten? Riskeren deze maatregelen op bepaalde punten geen omgekeerde effecten te creëren? Zullen de vele administratieve verplichtingen niet precies leiden tot een afname van het effectieve aanbod, met hogere prijzen tot gevolg? Het lijkt in elk geval aangewezen eerst een visie te ontwikkelen op basis van objectief en wetenschappelijk onderbouwde data alvorens nieuwe instrumenten in het leven te roepen.

De Vlaamse Woonraad stelt vast dat de instrumenten rond betaalbaarheid vooral 'top-down' zijn uitgewerkt. Zo legt Vlaanderen tal van randvoorwaarden vast rond de heffing op leegstand en de heffing op de onbebouwde percelen. De gemeenten worden op die manier herleid tot uitvoerders van het Vlaamse beleid. De Vlaamse Woonraad betwijfelt of de gemeenten dit kunnen en zullen invoeren. Principieel wordt bovendien gesteld dat het beter is dergelijke heffing op een hoger beleidsniveau te leggen. Daarom geeft de Vlaamse Woonraad de voorkeur aan een slagkrachtige leegstandsheffing op gewestelijk niveau die geldt voor alle eigenaars. De gemeenten die dat wensen, moeten een supplementaire heffing kunnen instellen.

Bovendien vindt de Vlaamse woonraad dat het mengen van sociale, bescheiden en 'gewone' woningen een evenwichtsoefening is. Per concreet project moet kunnen worden afgewogen wat

en welke 'mix' mogelijk is. Dit kan niet, of niet enkel, worden geregeld via gewestelijke verordeningen of ruimtelijke uitvoeringsplannen. Juist gemeenten moeten de mogelijkheid krijgen dergelijke verordeningen en plannen op te stellen en de volle bevoegdheid hebben om verantwoorde percentages sociale woningen te bepalen in deze plannen, zonder evenwel te verzaken aan de verplichting tot het behalen van bepaalde percentages.

De Vlaamse woonraad wijst erop dat een reeks van inspanningen van de gemeente wordt verwacht (opstellen nota's, plannen, convenanten). De vraag is echter of lokale besturen deze bijkomende planlast aankunnen en of al deze plannen even noodzakelijk zijn om het vooropgestelde doel te bereiken.

Gelet op het strategisch belang van sommige van de voorgestelde hervormingen – niet alleen voor de ruimtelijke ordening zelf, maar tevens voor andere beleidsdomeinen – wordt gepleit voor het houden van een impactanalyse van de voorgenomen regelgeving voor bedrijven en burgers, zoals trouwens voorgesteld in het regeerakkoord 2004-2009 "vertrouwen geven, verantwoordelijkheid nemen". Eén en ander kan leiden tot alternatieven die een efficiëntere en budgettair meer haalbare oplossing voor de betaalbaarheid kunnen garanderen.

Bij de voorgenomen regelgeving betreffende de realisatie van een sociaal woonaanbod dient minstens voorafgaand onderzocht welke de impact zal zijn op de prijszetting en op het totaal aantal aangeboden wooneenheden in de residentiële markt. Indien de private sector verplicht wordt een bepaald percentage sociale woningen of een bescheiden woonaanbod aan te bieden, kan een mogelijk gevolg zijn dat de meerprijs uiteindelijk aan de doorsnee woonconsument op de residentiële markt wordt doorgerekend en dat het totale aantal aangeboden wooneenheden afneemt. De toegekende subsidies kunnen echter ook bijdragen tot het aanbieden door de bouwheer van woningen aan marktconforme voorwaarden. Alleen is het onduidelijk of dit mogelijk is onder het nieuwe financieringssysteem 2. Anderzijds is ook het omgekeerde mogelijk zodat de ontwikkelaar uiteindelijk niet zal investeren.

Ook in het voorliggende voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid valt op dat in hoofdzaak het beleidsdomein "wonen" wordt geregeld. Voor andere beleidsdomeinen wordt niets of bitter weinig voorzien.

Het voorontwerp van decreet legt bovendien zeer sterk de nadruk op het grondbeleid. Het pandenbeleid is veel minder uitgewerkt. De wildgroei van appartementen en de problemen op de private huurmarkt worden niet behandeld. Het decreet legt nogal eenzijdig de nadruk op het activeren van gronden en panden.

Op diverse plaatsen wordt verwezen naar de "woonbehoefte" als belangrijk gegeven voor het nemen van een aantal cruciale beslissingen. Op heden ontbreekt evenwel nog steeds vanuit de bevoegde sectorwetgeving een duidelijk kader. In de Memorie van Toelichting bij het voorontwerp grond- en pandenbeleid wordt in dit verband enkel gesteld dat de woonbehoefte "middels een wetenschappelijk prognosemodel" berekend dient te worden. Het spreekt voor zich



dat het cruciaal is eerst over dergelijk wetenschappelijk model te beschikken alvorens concrete inhoudelijke beslissingen te nemen. Dergelijk model is niet beschikbaar en is bovendien moeilijk te ontwikkelen.

De afstemming van voorliggend voorontwerp van decreet met andere decreten en het bestaande sectoraal woonbeleid is niet optimaal. De voorgestelde maatregelen lijken hierdoor weinig doordacht en behoeven ruimer vooroverleg, waarbij meerdere alternatieven naast elkaar kunnen worden onderzocht vanuit de bevoegde sector. Hierbij vraagt de Vlaamse Woonraad expliciet een verduidelijking van de definities "sociaal woonaanbod", "bescheiden woonaanbod", "groepswooningbouw", "appartementenbouw" op een dusdanige wijze dat de begrippen eenduidig zijn en overeenstemmen met overeenstemmende begrippen in andere decreten en met de gehanteerde registratiemethoden.

De Vlaamse Woonraad is voorstander van een nauwere samenwerking tussen de sociale huisvestingssector en de private sector doch dit vergt een scherpstelling van de normen betreffende kwaliteit, betaalbaarheid en differentiatie van woningtypes met ook aandacht voor de ruimere ingrepen in de woonomgeving en leefkwaliteit alsook een monitoring en een kritische evaluatie.

De Vlaamse Woonraad vraagt een congruentie tussen de woningdichtheden gebruikt in verschillende regelgevingen. Worden er woningdichtheden opgelegd dan dienen dezelfde normen te gelden voor zowel de private als voor de sociale ontwikkelaar en moeten de normen gelden voor het ganse project met mogelijkheid tot differentiatie. Ook moet maatwerk mogelijk zijn.

Het is een lacune dat er geen expliciete aandacht gaat naar de private huursector, noch in de instrumenten, noch in de monitoring. De Vlaamse Woonraad vraagt dan ook dat er in het decreet voldoende aandacht zou gaan naar dit erg problematische deelsegment of dat de ruimte die wordt geboden aan de Vlaamse regering om dit nader uit te werken, op zijn minst ook zeker zou worden benut.

Duidelijkheid wordt gevraagd of de sociale verhuurkantoren beschouwd worden als semi-publieke entiteiten. Dit heeft immers consequenties voor bouwvragen en tot welke overheid men zich hiertoe dient te richten.

De regelgeving is zeer complex! Zo wordt de vaststelling van de normering afhankelijk gemaakt van het sociaal objectief, soms uitgebreid met een aantal andere indicatoren zoals sociale contextvariabelen. Bij het afsluiten van de convenanten wordt dan weer 'de helft van het gemiddeld sociaal woningaanbod' als indicator gebruikt. Op een andere plaats is er weer sprake van een meting van de spanning op de markt die de gemeenten zelf zouden moeten uitvoeren. De Vlaamse Woonraad vraagt dan ook dat doorheen het hele decreet consequent dezelfde indicatoren worden gebruikt, indicatoren samengesteld uit een goede mix van vraag- en aanbod variabelen.

In het decreet worden de inhoudelijke keuzes gemaakt. De uitvoeringsbesluiten richten zich op de concretisering ervan. We stellen vast dat in dit decreet nog heel veel inhoudelijke keuzes worden overgelaten aan de Vlaamse regering. Dit rijmt onzes inziens ook niet met de legaliteitsvereiste dat de essentiële elementen van een regelgeving in het decreet zelf worden uitgewerkt.

Het ontwerpdecreet Ruimtelijke Ordening vertrekt vanuit het subsidiariteitsprincipe. We stellen vast dat dit principe in het ontwerpdecreet grond- en pandenbeleid niet wordt doorgetrokken. De inhoudelijke keuzes betreffende de instrumenten worden in het decreet gemaakt, de gemeenten kunnen enkel in de marge maatregelen nemen. Zeker met betrekking tot de heffingen vinden we het essentieel dat de gemeentelijke autonomie inzake gemeentelijke fiscaliteit overeind blijft.

De Vlaamse Woonraad pleit voor een goede definitie van evenwichtige spreiding van een gevarieerd sociaal woningaanbod. Een evenwichtige spreiding moet mede in functie staan van de behoeften.

Het zal noodzakelijk zijn om de gemeenten, die terughoudend zijn in hun engagementen met betrekking tot de sociale huisvesting, te stimuleren een inhaalbeweging te doen middels de convenanten. De bepaling dat de Vlaamse regering dit zal bewaken middels generieke of specifieke financiële mechanismen is behoorlijk vaag en vraagt om verduidelijking. Gemeenten kunnen ook gestimuleerd worden om de realisatie van sociale huurwoningen te bevorderen, onder meer door een snellere doorlooptijd van realisatie van een sociale huurwoning. Binnen één legislatuur is het traject 'van idee tot in stap klare woning' nauwelijks af te leggen.

De effecten van dit decreet inschatten is quasi onmogelijk. Veel zal afhangen van de uitvoeringsbesluiten en de engagementen in de Vlaamse begroting. Het financieel mogelijk maken van een bijkomend aanbod is in dat opzicht minstens even belangrijk als het opleggen van de verplichting om een aanbod te voorzien. Als de bepaling in het decreet er voor kan zorgen dat de financiële middelen gereserveerd worden, is dat op zich al een positief effect.

De opgelegde timing is krap en lijkt op vele punten onhaalbaar. De Vlaamse Woonraad vraagt dat de betrokkenen voldoende voorbereidingstijd krijgen om zich terdege voor te bereiden en dat de lopende projecten kunnen worden afgemaakt onder de huidige regelgeving. In die zin pleit de Vlaamse Woonraad voor een voldoende overgangsmaatregel waarbij terdege rekening wordt gehouden met de al in ontwikkeling of uitvoering zijnde projecten omdat de betrokken actoren, op het ogenblik van de investering, geen kennis konden hebben van de voorgenomen nieuwe regelgeving.

## **Bijlage: overzicht van de opmerkingen**

### **1. Boek 1 Inleidende bepalingen**

Art. 1.2.

1° Bescheiden woonaanbod

Philippe Janssens: Het aanbod van kavels tot 500 m<sup>2</sup> is in tegenstelling tot art 4.2.4 waar 25 tot 35 woningen per hectare worden geponeerd. 240m<sup>3</sup> voor appartement is te laag als norm, waarom niet x m<sup>2</sup> met minimum hoogte van 2,80m volgens bestemming wat aantal personen betreft.

Pascal De Decker: De definitie van het 'bescheiden woonaanbod' is te vaag. Ook kavels voor villabouw in het groen beantwoorden aan deze definitie, terwijl die hier toch niet bedoeld zijn. De definitie dient te worden geobjectiveerd en afgestemd op de definities "sociaal woonaanbod". Indien de definitie niet te operationaliseren is dient Art. 1.2. 13° d) "de omvang van het bescheiden woonaanbod" te worden geschrapt.

Sien Winters: Kan men een woning met de beschreven kenmerken 'bescheiden' noemen? Naar mijn gevoel gaat het om een toch al redelijk grote woning. Elke rijwoning valt onder de definitie. Er zijn op dit ogenblik geen cijfers over het aantal aldus gedefinieerde bescheiden woningen. Nochtans vervult dit begrip in het decreet een centrale rol. Hoe kan iets waarvan men op dit ogenblik niet weet hoe belangrijk het is, toch een zo centrale rol krijgen? Een definitie die rekening houdt met de bestaande registratiemethoden, was beter geweest. Voor zover ik weet, wordt bouwvolume nergens geregistreerd.

VLORO - BVS: Wat betreft de definitie "bescheiden woonaanbod" is er een afstemming nodig. Er bestaat al een niet-ruimtelijke bepalende definitie van een bescheiden woning. Het besluit van 29 juni 2007 houdende de voorwaarden betreffende sociale lening met Gewestwaarborg voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van woningen, vermeldt een definitie met onder meer een maximale verkoopwaarde van 200.000 euro. Wij zijn geen voorstander van een prijs criterium en zeker geen maximum van 200.000 euro lineair te hanteren voor heel Vlaanderen. Bovendien wordt een bescheiden woning in het nieuwe grond- en pandenbeleid vrij groot gedefinieerd. Verschillende definities hanteren zorgt voor verwarring, er is nood aan afstemming

VOB: De normen zouden beter moeten worden gedifferentieerd; bvb normen voor een bescheiden woningaanbod zouden mogelijks gedifferentieerd kunnen worden volgens eenpersoonswoningen, woningen voor grote gezinnen, ... het lijkt ons essentieel dat behoudens het (al ruim bemeten) bouwvolume - en oppervlakte ook het prijs criterium zou gehanteerd worden. We stel-

len ook vast dat de normen voor een bescheiden woningaanbod, gericht op de woonbehoeftige middengroepen, erg ruim zijn bemeten.

#### 7° grond- en pandenspeculatie

Pascal De Decker: De omschrijving van grond- en pandenspeculatie is te beperkend. Voorgesteld wordt: "het in handen houden van één of meerdere gronden of panden met het oogmerk om deze met abnormaal hoge winsten te verkopen, o.a. door de kunstmatige creatie van schaarste aan gronden of panden;

VLORO - BVS: Het valt op dat definitie van "speculatie" nogal abstract wordt ingevuld. Het verdient in dit verband te verduidelijken dat vooral het stilzitten van de eigenaar één van de essentiële voorwaarden dient te zijn van een "speculatief" optreden.

#### 13° Sociale contextfactoren

Sien Winters: Het is niet duidelijk hoe een aantal van de hier genoemde factoren de nood aan een sociaal woonaanbod mee beïnvloeden. Bv. woonvoorzieningen die opvang en hulp aanbieden. Wordt bedoeld dat bij een groot aanbod aan deze woonvormen juist meer of juist minder sociaal aanbod vereist is? Woonvormen die enkel een tijdelijk verblijf beogen kunnen niet gezien worden als een alternatief voor een sociaal woningaanbod. Idem voor welzijnsvoorzieningen, die steeds zijn gericht op specifieke doelgroepen.

#### 14° Sociaal woonaanbod

VLORO - BVS: Ingevolge de voorgestelde nulmeting wenst men duidelijk te achterhalen hoeveel het sociaal woonaanbod bedraagt in Vlaanderen. Het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid hanteert echter een andere definitie van "sociaal woonaanbod" dan deze die in de Vlaamse Wooncode bestaat. Eén en ander zou tot verkeerde conclusies kunnen leiden.

#### 19° Vlaamse semipublieke rechtspersonen

Een vertegenwoordiger van de VVSG: De Vlaamse regering kan een niet-limitatieve lijst opstellen van Vlaamse semipublieke rechtspersonen. Deze lijst is echter essentieel om een aantal bepalingen in het decreet uitvoerbaar te maken. De opmaak van deze lijst is dus niet vrijblijvend maar essentieel.

## 2. Boek 2 Missie Planning en monitoring

### 2.1. Begrip, missie en waarden

#### Art 2.1.1

VLORO - BVS: In de Memorie van Toelichting bij het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid wordt verduidelijkt dat een faciliterende aanpak zich opdringt indien de eigenaars zelf tot de realisatie van een plan willen overgaan. Hiermee wordt aangeleund bij het zelfrealisatiebeginsel dat thans al verwoord staat in het huidige artikel 69, § 2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening. Het lijkt aangewezen dergelijk beginsel niet alleen te vermelden in de Memorie van Toelichting, maar tevens op te nemen in het decreetaal kader van het grond- en pandenbeleid zelf.

Het valt op dat in voorliggend decreet in hoofdzaak het beleidsdomein “wonen” wordt gevisseerd. Voor andere beleidsdomeinen wordt niets of bitter weinig voorzien. Het evenwicht is verstoord.

VOB: In artikel 2.1.1 wordt de overheidsinterventie in het grond- en pandenbeleid gerechtvaardigd op basis van o.m. het streefdoel om gelijke kansen te bieden voor de maatschappelijk kwetsbare groepen in de toegang tot de woningmarkt. Deze missie kunnen we zeker onderschrijven, maar we stellen vast dat de uitwerking van het decreet toch niet altijd in de lijn ligt van deze missie. Bovendien menen we dat dit streven ook expliciet als doelstelling (artikel 2.1.2) zou moeten worden opgenomen. Een noodzakelijke randvoorwaarde voor de realisatie van deze gelijke kansen betreft o.m. de aandacht voor alle deelsegmenten op de markt (zowel langs vraag- als aanbodzijde).

De definities zijn onduidelijk en vaag, weinig geobjectiveerd (bv. bescheiden woonaanbod, grond- en pandenspeculatie, ...), bovendien is veel ook nog niet gedefinieerd (zo zou bv. ook ‘structureel onderaanbod’ bij de definities moeten bepaald worden, evenals ‘sociale verdringing’ dat een heldere definiëring vereist).

Een vertegenwoordiger van de VVSG: De missie geeft aan dat het Vlaamse gewest in samenwerking met de gemeenten en provincies uitvoering geeft aan het grond- en panden beleid, waarbij de gemeentelijke (en provinciale) beleidsplannen zullen moeten voldoen aan het beleidsplan van het hogere niveau. Op geen enkele manier wordt echter geregeld op welke manier die samenwerking blijkt. Zo worden de steden en gemeenten (en provincies) niet formeel bij de opmaak van een Vlaams grond- en pandenbeleidsplan betrokken.

art. 2.1.2

Philippe Janssens: Janssens: het grond- en pandenbeleid is te sterk gericht op grondbeleid en amper op pandenbeleid

Sien Winters: Voor de interne samenhang van het decreet zou het beter zijn de betaalbaarheid van het wonen ook op te nemen als één van de doelstellingen van het grond- en pandenbeleid.

VLORO - BVS: Voor wat de doelstelling van het grond- en pandenbeleid betreft gaat de voorkeur uit naar een doelgericht grond- en pandenbeleid, met meer opportuniteiten en verantwoordelijkheden voor de markt zonder concurrentievervalsing tussen verschillende actoren, waarbij de overheid zich vooral dient te concentreren op haar dienende functie en prioritair aandacht dient te besteden aan de werkelijke doelgroep en waar private en publieke initiatiefnemers op voet van gelijkheid worden behandeld en zelf kunnen beslissen om samen publiek-private samenwerkingsprojecten te realiseren.

Een vertegenwoordiger van de VVSG: De doelstellingen van het grond- en pandenbeleid zijn breed geformuleerd. De concrete inhoudt van het Decreet Grond- en pandenbeleid beperkt zich echter tot wonen. Het grond- en pandenbeleid is echter zoveel meer dan enkel wonen. Het gaat even goed om ingrepen ten behoeve van industrie, groen, landbouw, recreatie, multifunctionele projecten,... Deze komen in het decreet niet aan bod. Voorzien zou moeten worden dat ook instrumenten hiervoor in het leven worden geroepen.

## **2.2. Planning**

### **2.2.1. Lokale grond- en pandenbeleidsplanning**

Pascal De Decker: De documenten die moeten aangemaakt worden, de verplichtingen die worden opgelegd en vrijstellingen die worden gegeven maken dat er nog heel weinig ruimte overblijft voor een stad of gemeente om een eigen grondbeleid te voeren.

VLORO – BVS: Ruimtelijke structuurplannen vormen geen beoordelingsgrond voor het vergunningenbeleid (artikel 19, § 6 DRO). Voor grond- en pandenbeleidsplannen is dergelijke bepaling niet opgenomen. De vraag rijst of men hieruit rechtsgeldig kan afleiden of dergelijke plannen, die niet aan een openbaar onderzoek onderworpen zijn en als beleidsdocument evenmin aanvechtbaar zijn bij de Raad van State, toch als beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen kunnen ingeroepen worden. Bovendien stelt zich dan de vraag naar de verhouding met de plan-MER.

Een vertegenwoordiger van de VVSG: De bepaling rond de gemeentelijke en provinciale lokale grond- en pandenbeleidsplannen bieden geen meerwaarde. Ook nu al kunnen gemeenten en provincies dergelijke plannen opmaken. Dit is dus een voorbeeld van overbodige regelgeving. De opmaak van een lokaal grondenbeleidsplan is geen bijdrage tot het beperken van planlasten

ten aanzien van de gemeenten. Bovendien biedt het richten naar provinciale of het Vlaams grondbeleidsplan geen meerwaarde, omwille van de aard van een dergelijk plan (concrete acties van grondbeleid). Het integreren van bepaalde bepalingen van het de grond- en pandenbeleidsplannen leidt tot vertraging in uitvoering.

### **2.2.2. Monitoring**

VLORO - BVS: In de Memorie van Toelichting bij het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid wordt uitdrukkelijk gesteld dat een geobjectiveerd grond- en pandenbeleid slechts operationeel kan zijn indien er voldoende adequate parameters beschikbaar zijn. Het voorontwerp van decreet voorziet daartoe in een aantal monitoringinstrumenten. Alvorens een effectief grondbeleid te realiseren en instrumenten in die zin in te zetten, is het inderdaad essentieel eerst een duidelijker inzicht te verwerven in vraag en aanbod. Het is echter zeer de vraag of de voorgestelde monitoringinstrumenten voldoende inzicht kunnen en zullen geven.

### **2.2.3. Bouwpotentieelregister**

VLORO - BVS: Via het voorgestelde bouwpotentieelregister wenst men duidelijk te achterhalen hoeveel onbebouwde gronden en kavels er in handen zijn van de publieke overheden in de meest ruime zin van het woord. De inwerkingtreding van deze bepaling is echter sine die uitgesteld. Ondertussen dienen zowel op regionaal als lokaal niveau al beslissingen genomen te worden betreffende onder meer bindende sociale objectieven die wel al zullen gelden vanaf 1 januari 2009 tot en met het verstrijken van de planhorizon van het in 2012 nieuw op te maken ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Eén en ander is niet helder geregeld. Dergelijk register moet voorhanden zijn alvorens de regels betreffende sociaal woonaanbod te operationaliseren.

Een vertegenwoordiger van de VVSG: De Vlaamse overheid geeft beter prioriteit aan de ontvoogding van de lokale besturen en is tot die tijd terughoudend met het invoeren van nieuwe regelgeving. Daarom nu niet een dergelijk register, dat bovendien nogal wat administratieve werklast met zich meebrengt. Het feit dat de gemeente op basis van een visie een bepaalde grond niet wenst te bebouwen zou eveneens aanleiding moeten geven tot een vrijstelling van opname in bouwpotentieelregister.

Er bestaat geen zekerheid dat het bouwpotentieelregister overeenkomt met het register van onbebouwde bouwgronden dat voorgeschreven is als één van de vijf absolute voorwaarden om ontvoogd te kunnen worden in het kader van het decreet ruimtelijke ordening. Dit zou kunnen betekenen dat er nagenoeg dubbel werk moet verricht worden. Bovendien ontstaat er mogelijks zo een ongelijkheid tussen al ontvoogde en niet ontvoogde gemeenten omdat deze een dubbele inventaris moeten bijhouden die logischer wijze hetzelfde moet betekenen maar inhoudelijk en vormelijk verschillend is. Een afstemming tussen de begrippen en regelgeving is zeer wenselijk.

Philippe Janssens over art 2.2.6 2°: de opbouw van het bouwpotentieelregister is enger opgevat dan als een instrument voor ruimtelijk beleid. Waarom moeten de kenmerken erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of pacht mee worden geregistreerd?

Bouwunie over art. 2.2.7: wat indien de stedenbouwkundige vergunning vervalt. Wordt de bouwgrond of kavel dan opnieuw opnemen in het bouwpotentieelregister? Liefst vermelden.

#### **2.2.4. Leegstandsregister**

Een vertegenwoordiger van de VVSG: Er blijft best op Vlaams niveau een krachtige heffing en dus inventaris van leegstand bestaan. Indien de inventarisatie en heffing toch naar de gemeenten gaan, dienen de modaliteiten daar rond ook door de gemeenten zelf bepaald te kunnen worden. Er dienen dan geen procedurele of inhoudelijke voorwaarden worden bepaald door de Vlaamse overheid die deze bevoegdheden nu juist uit handen geeft.

De heffing op bedrijfsgebouwen is en blijft een instrument van ruimtelijke ordening. Leegstaande/verkrotte woningen en gebouwen blijft een "huisvestingsinstrument". Dit decreet biedt nu de gelegenheid om beide instrumenten te harmoniseren maar deze kans laat men liggen. Een harmonisering van beide regelgevingen zou meer duidelijkheid kunnen brengen want beide systemen hebben en blijven totaal verschillende regels kennen.

Toen er in 2004 een drastische wijziging kwam in het leegstandsdecreet van 22 december 1995 hebben de weinige gemeentelijke inventarisbeheerders massaal afgehaakt. Sindsdien is het instrument administratieve gruwel geworden waar en de burger en de administratie door het bos amper de bomen zien. Als oplossing voorziet men de integrale overheveling naar de gemeenten. Dat men daarbij de gemeenten verplicht de huidige Vlaamse regelgeving ongewijzigd over te nemen is onaanvaardbaar. Gemeentelijk autonomie en gelijkwaardig partnerschap zijn veraf. Het uitsluiten van ongeschikt of onbewoonbare woningen uit de leegstand is niet aangewezen.

Philippe Janssens over art. 2.2.10: wat als dat leegstaande deel van een gebouw marktconform wordt te huur gesteld. Het aandeel van de vloeroppervlakte kan sterk verschillen van zijn aandeel in de gebruiks- of huurwaarde.

Philippe Janssens over art. 2.2.12: waarom een wachtermijn van 6 maanden? Kan eventueel onmiddellijk een voorlopige schrapping worden voorzien met definitieve schrapping na x maanden?

#### **2.2.5. Koppeling van gegevensbanken**

Een vertegenwoordiger van de VVSG: Koppeling van gegevensbestanden mag niet tot gevolg hebben dat gemeenten gedwongen worden met bepaalde softwaresystemen te werken. Het is aan de Vlaamse regering om een systeem uit te werken waarbij de bestaande systemen van de 308 gemeenten kunnen gekoppeld worden en niet omgekeerd.



### **3. Boek 3 Activering van gronden en panden**

#### **3.1. Stimuli**

##### **3.1.1. Activeringsprojecten**

Pascal De Decker: De activeringsprojecten (art. 3.1.1. en 3.1.2) zijn erg vaag geformuleerd en laten een erg grote vrijheid aan de regering. Hier dient te worden toegevoegd dat deze projecten aangegeven dienen te zijn in het grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen.

VOB: In het grond- en pandenbeleid worden de beschikbare gronden en panden voor wonen maximaal benut. Maar we zijn van mening dat de activeringsmaatregelen in het decreet niet volstaan om deze doelstelling na te streven. De activeringsprojecten zijn naar onze mening te vaag geformuleerd en voorzien bovendien heel wat 'achterpoortjes', onder meer door de erg ruime interpretatieruimte van de vrijstellingen betreffende activeringsheffing.

Een vertegenwoordiger van de VVSG: Het is onduidelijk hoe de 'activeringsprojecten' waarvan sprake is zich verhouden tot de 'grootschalige stedenbouwkundige projecten' waarvan sprake is in het decreet Ruimtelijke Ordening.

##### **3.1.2. Belastingsvermindering voor renovatieovereenkomsten**

Pascal De Decker: Het is onduidelijk waarom de al bestaande stimuli dienen aangevuld te worden met een belastingsvermindering als particulieren optreden als kredietgever. Daarnaast stellen zich een aantal vragen. Is de problematiek van de belastbaarheid van de interesten onderzocht? Welke instantie zal instaan voor de controle? Is duidelijk voor die instantie wat dient te worden verstaan onder renovatie? De verplichte activeringsheffing (art. 3.2.5.) is veel doelmatiger.

Philippe Janssens : Wat wordt precies bedoeld met renovatieovereenkomst?

VOB: We stellen vast dat m.b.t. de belastingvermindering voor renovatieovereenkomsten, de (verhuurders aan) sociale verhuurkantoren hier niet voor in aanmerking komen. Immers deze belastingvermindering voor de kredietgever moedigt de kredietverstrekking aan eigenaarsbewoners aan die hun eigen woning wensen te renoveren. Er is geen belastingvermindering uitgewerkt voor verhuurders die hun woning renoveren en aan svk's verhuren. Op deze manier werkt men in de hand dat wanneer ongeschikt of onbewoonbaar geïnventariseerde panden worden gerenoveerd zij uit de huurmarkt verdwijnen.

Van bepaalde instrumenten kan de vraag worden gesteld of de budgetten niet op een efficiëntere manier kunnen ingezet worden voor het woonbeleid. Zo is het ons onduidelijk waarom de al

bestaande stimuli extra aangevuld moeten worden met een belastingvermindering als particulieren optreden als kredietgever ten aanzien van hun kinderen. We zijn er immers voor beducht de kloof te vergroten die nu al bestaat tussen de stimuli en voordelen t.a.v. eigenaars en in functie van eigendomsverwerving enerzijds, en anderzijds het stimuleren van een huurwoningaanbod. Dit gevaar sluipt meermaals in dit decreet, onder meer door het voorzien van een verschillend belastingvoordeel in geval van eigen bewoning respectievelijk verhuring.

### **3.1.3. Vermindering heffingsgrondslag registratierechten ten behoeve van activering van panden**

Art 3.1.10

Philippe Janssens : Is de vermindering van de heffingsgrondslag (30.000 EUR) cumulatief met het abatement (15.000 EUR)? Is bevroren van het KI gedurende x jaren geen alternatief?

Een vertegenwoordiger van de VVSG: Het heeft geen nut om de inventaristtermijn in de registers leegstand, ongeschikte en onbewoonbare woningen en leegstaande bedrijfsgebouwen vast te stellen op maximaal 4 jaar want uiteindelijk is het toch de beleidsdoelstelling om voor dergelijke woningen een oplossing te vinden.

Deze voorwaarde zal de procedures O/O e.d. laten toenemen louter om fiscale redenen en niet om inhoudelijke redenen. Deze maatregel zal dus een oneigenlijk gebruik van de procedure O/O met zich meebrengen.

## **3.2. Bindende maatregelen**

### **3.2.1. Activeringstoezicht**

VLORO – BVS: De inwerkingtreding van het activeringstoezicht is sine die uitgesteld. Dit is bevreemdend. Tevens zijn er ook talrijke "rechtvaardigingsmaatregelen" waarop de diverse overheden zich kunnen baseren om de gronden niet te moeten inzetten voor een sociaal woonbeleid. Men krijgt aldus de indruk dat het voorgestelde activeringstoezicht in werkelijkheid een lege doos is.

Eigenaardig genoeg moet de gemeente bij de vaststelling van de globale oppervlakte aan overheidsgronden enkel rekening houden met de onbebouwde al vergunde kavels van de diverse overheden en met hun onbebouwde bouwgronden langs uitgeruste wegen. Dit vloeit voort uit de definitie van "kavels" en "bouwgronden" in het decreet Gronden- en Pandenbeleid. Er moet dus geen rekening gehouden worden met de talrijke niet-uitgeruste en niet-vergunde binnengebieden van de overheid die gelegen zijn in woon- en woonuitbreidingsgebied. Dit kan niet de bedoeling zijn.

Het is al even merkwaardig te moeten vaststellen dat de gemeente verplicht wordt daadwerkelijk een berekening te maken van de oppervlakte aan onbebouwde gronden en kavels in eigendom van (semi)publieke actoren alvorens de 25%-norm sociaal woonaanbod ten aanzien van deze instanties doorwerking kan vinden in het vergunningenbeleid. Logischer en efficiënter is de toepassing van de vooropgestelde 25%-norm eenvoudig te koppelen aan de eigendomssituatie zelf, los van enige berekening en/of opname in een register.

Een vertegenwoordiger van de VVSG: De Vlaamse overheid eigent zich de bevoegdheid toe dat gronden van de 'Vlaamse besturen' moeten worden bebouwd indien het sociaal bindend objectief niet wordt gehaald. Het is onredelijk deze verantwoordelijkheid enkel af te wenden op de overheid, terwijl ook de private partijen een verantwoordelijkheid hebben in de realisatie van sociale projecten.

De gemeente kan worden gesanctioneerd indien zij het andere bestuur niet kunnen overtuigen. Anderzijds heeft de gemeente géén instrumenten in handen om de andere besturen te verplichten om hun gronden daadwerkelijk aan te snijden. Het is dan ook onterecht dat ten opzichte van de gemeente met een sanctie wordt gedreigd. De opmaak van de rechtvaardigingsnota is een bijkomende administratieve last.

Het bindend sociaal objectief werkt niet echt motiverend om ambitieuze doelstellingen te formuleren. Om het activeringstoezicht te vermijden zou men het sociaal objectief eerder met zeer beperkte ambities kunnen vaststellen. Bovendien verhoogt dit ook de planlast ten aanzien van de gemeenten want dergelijke sociale objectieven zullen onderbouwd moeten worden.

### **3.2.2. Activeringsheffing**

#### **3.2.2.1. Basisbeginselen**

Een vertegenwoordiger van de VVSG: indien een activeringsheffing, zijnde een heffing op onbebouwde percelen, maar dan weer juist wat anders geformuleerd, wordt ingevoerd door een gemeente, dan moet zij zelf de uitvoeringsmodaliteiten kunnen bepalen, anders kan Vlaanderen beter zelf een heffing invoeren. Het decreet somt verschillende randvoorwaarden op, zodat er weinig ruimte voor een eigen beleid overblijft. Het is niet zinvol, zelfs betuttelend, om een lokaal bestuur zoveel jaarlijks verplicht te laten beslissen iets niet te doen. Dat is een aantasting van de gemeentelijke autonomie.

Gelijk met dit decreet is er ook een ontwerpdecreet lopende betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen. Het decreet voorziet de opheffing van de wet van 24 december 1996 waardoor de verwijzing ernaar onmogelijk is.

De activeringsheffing komt neer op een uitholling van het bestaande artikel 143 van het decreet ruimtelijke ordening waardoor er nog amper heffingsplichtigen zullen zijn en het dus weinig opportuun is de heffing in te voeren.

Philippe Janssens over art. 3.2.7 e, 3.2.9: Wordt bij straatbreedte enkel rekening gehouden met die straat waar het officiële adres komt? Wordt enkel rekening gehouden met de bebouwbare strook langs die straat?

VLORO – BVS over art. 3.2.9: Volgens de huidige decreet teksten is de vrijstelling van de huiskavels van een heffing op onbebouwde percelen beperkt tot 30 meter. We stellen echter vast dat in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en in sommige provinciale ruimtelijke structuurplannen (waaronder dat van Antwerpen) voor de bebouwing langs grotere wegen er naar wordt gestreefd om de verdichting tegen te gaan. Door nu op Vlaams niveau en decretaal te voorzien in een heffing (ongeacht de lokale situatie) voor huiskavels (meer dan 30 m) zal op sommige plaatsen een contradictie ontstaan tussen wat op ruimtelijk ordeningsvlak gewenst is en het heffingenbeleid dat op Vlaams niveau wordt gevoerd. Bovendien kan het in sommige dorpen gewenst zijn om bepaalde delen van het dorp de historisch gegroeide tuinen te laten bestaan, gezien de landschappelijke waarde die deze bezitten. Het is dan ook niet opportuun dat door blinde fiscale maatregelen de aantrekkelijkheid van bepaalde dorpen wordt ondermijnd.

### **3.2.2.2. Afdeling 2 Vrijstellingen, schorsingen en ontheffingen**

Pascal De Decker: Dit betreft alles bijeen een zeer grote groep kavels die vrijgesteld worden. Het particuliere bezit (natuurlijke personen) staat voor een gigantisch bouwpotentieel, in oppervlakte en kavels veel groter dan wat (semi)openbare besturen en vastgoedfirma's bezitten. De immobilisering van deze gronden wordt door deze vrijstellingen bestendig en heeft als gevolg dat de druk op de rest toeneemt. Dit kan er toe leiden dat meer woonuitbreidingsgebieden dan nodig in woongebied worden opgezet en dit is slecht voor de ruimtelijke ordening. Het kan er toe leiden dat opnieuw meer dan recentelijk perifeer verkavelingen worden opgestart. Dit lijkt me niet wenselijk.

De vrijstellingen betreffende activeringsheffing, zoals voorzien in artikel 3.2.9 en 3.2.10 kunnen erg ruim worden geïnterpreteerd.

#### **Art 3.2.8**

AES: Wij zijn tegen de leeftijdsgrens van 30 jaar. Deze leeftijd is veel te laag. Jonge mensen nemen tegenwoordig veel later dergelijke "zware" beslissingen. Wij stellen voor deze leeftijdsgrens af te schaffen. Bovendien is het absurd om als voorwaarde te stellen dat de vrijstelling zou vervallen als een kind samenwoont – zelfs maar feitelijk – met iemand die wel al eigenaar is! Stel dat kind tijdelijk bvb 1 jaar samenwoont, dan zou de ouder de vrijstelling verliezen.

NAV: Zijn vrijgesteld: private bouwheren, beperkt tot 1 kavel/bouwgrond per kind. Met de vermoedelijke doelstelling om hardwerkende mensen niet te straffen voor de investering die zij doen voor de toekomst van hun kind(eren). Bedenking: er wordt geen beperking opgelegd naar

grootte van deze kavel/bouwgrond, m.a.w. private ontwikkelaars kunnen grote stukken bouwgrond bewust uit de markt houden, met alle gevolgen van dien.

VLORO - BVS over art. 3.2.11: Er zijn talrijke vrijstellingen voorzien ten aanzien diverse personen. De bestaande vrijstellingstermijn voor verkavelaars wordt nu vervangen door een "schorsingstermijn". Dit is niet hetzelfde. Het valt niet in te zien waarom hier uitgerekend voor verkavelaars de techniek van de "schorsing" wordt ingevoerd in plaats van de "vrijstelling". Dit wordt overigens ook nergens in de Memorie van Toelichting gemotiveerd.

### **3.2.2.3. Bijzondere regelen betreffende de invoering van een activeringsheffing**

Art. 3.2.16

Philippe Janssens: Wordt bij woningbehoefte rekening gehouden met de verhouding appartementen/ééngezinswoningen?

Sien Winters: Berekenen van de spanning tussen woningbehoefte en bouwpotentieel. Het is onvoldoende duidelijk hoe die spanning berekend wordt. Wat betreft de woningbehoefte: dergelijk prognosemodel is momenteel niet beschikbaar en is ook zeer moeilijk te ontwikkelen. Wat betreft het gebruik van gemiddelde verwezenlijkingsratio's: de lokale situatie kan erg verschillen van het Vlaamse gemiddelde.

### **3.2.3. Leegstandsheffing op gebouwen en woningen**

#### **3.2.3.1. Gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen**

Een vertegenwoordiger van de VVSG over art. 3.2.17: De leegstandsheffing blijft best Vlaams. Indien de heffing toch naar de gemeenten gaat, is het aangewezen dat de gemeenten zelf de uitvoeringsmodaliteiten kan bepalen, anders kan Vlaanderen zelf beter een heffing invoeren. Het decreet somt verschillende randvoorwaarden op, zodat er weinig ruimte voor een eigen beleid rond leegstand overblijft, in tegenstelling tot de huidige situatie.

Pascal De Decker over art. 3.2.18: De gewestelijke leegstandsheffing gaat uit van een toename van de heffing in functie van de duur van de leegstand (art. 3.2.18). Dit principe dient ook toegepast te worden betreffende de gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen.

Philippe Janssens: Wat met gebouw op functioneel onaangepast perceel? Wat als gebouw aan redelijke prijs te koop gesteld is? Indien gebouw = 6 studentenkamers => 990 EUR of  $6 \times 75 = 450$  EUR

Art 3.2.19 § 4

AES: We vinden de sanctie bij gebrek aan kennisgeving bijzonder zwaar. Net als bij andere administratieve zaken zoals het bodemattest, het kadastraal uittreksel, zou de verplichting van kennisgeving aan de koper ten laste van de instrumenterende notaris kunnen gelegd worden.

Een vertegenwoordiger van de VVSG: De leegstandsheffing is verschuldigd door de “zakelijk gerechtigde”. Dit begrip wordt best gedefinieerd.

Een vertegenwoordiger van de VVSG over art. 3.2.10: De lijst van vrijstellingen in de leegstandsheffing wordt sterk uitgebreid t.o.v. de Vlaamse heffing. Kan een gemeente een eigen volledig reglement op verwaarlozing en ongeschikte en onbewoonbare woningen blijven hanteleren want dit instrument is enorm belangrijk in het kader van het lokaal woonbeleid. Een eigenaar reageert immers in veel gevallen pas wanneer er financiële gevolgen zijn. De berekening van de heffing betekent dat een eigendom al 4 jaar moet leegstaan vooraleer heffingsplichtig te zijn. Dit is dan ook totaal geen daadkrachtig instrument om eigenaars te overtuigen iets met hun leegstaande eigendom te doen.

Sien Winters over art. 3.2.23: bijkomende middelen voor lokaal woonbeleid baseren op gemeentelijke opbrengst van leegstandsheffing is niet redelijk. Gemeenten die leegstand voorkomen, worden op die manier bestraft terwijl langdurige leegstand wordt beloond.

#### **3.2.4. Uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing**

VOB: We stellen vast dat daar waar een gemeente of stad in gebreke blijft om een heffing op leegstand te voeren (hoewel deze gemeente behoort tot de 10 % gemeenten met de hoogste leegstand), dan een leegstandsheffing wordt ingevoerd, volgens de formule bepaald in artikel 3.2.27. Hieruit blijkt dat de leegstand pas verschuldigd wordt als de woning of het gebouw minstens vier jaar leeg staat. Dit kan bezwaarlijk een efficiënte aanpak van de leegstand genoemd worden, temeer daar een dubbele heffing wegens leegstand en verkrotting niet langer mogelijk is.

## 4. Boek 4 Maatregelen betreffende betaalbaar wonen

Pascal De Dekker: er wordt enorm veel naar de Vlaamse regering doorgeschoven, waardoor de uitvoering niet gegarandeerd is. Dit geldt voor het ganse decreet, maar hier in het bijzonder.

VVH: De doelstellingen van dit decreet kunnen maar gerealiseerd worden indien er op Vlaams niveau voldoende financiële middelen voorzien worden, zowel voor het verwerven van eigendommen, als het bouwen van woningen als realiseren van infrastructuur. Het is ten eerste aangewezen ook de vastlegging van de middelen decretaal te bepalen of in uitvoeringsbesluiten op te nemen.

VVP: Deze en andere beleidsmaatregelen vragen opnieuw grote inspanningen van lokale besturen en in het bijzonder van dienst r.o. en huisvesting. Heel wat kleinere gemeenten beschikken echter zelfs niet over een deeltijdse of voltijdse functie van huisvestingsambtenaar en de stedenbouwkundige ambtenaren van gemeenten zijn nu al overvraagd en hebben weinig ervaring met het voeren van een lokaal sociaal woonbeleid. De minister van wonen lanceerde vorig jaar een subsidiekader voor intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid. De eerste samenwerkingsverbanden zijn stilaan in de maak, maar zijn zeker niet gebiedsdekkend voor Vlaanderen, en het voorziene bedrag aan subsidie laat zo een gebiedsdekkende groei zeker niet toe.

In deze nieuwe intergemeentelijke samenwerkingsverbanden staat de opstart van gemeentelijk woonoverleg en woonvisie om rond sociaal wonen nog in fase van experimenteren en moet lokaal woonoverleg tussen alle lokale woonactoren (gemeente en ocmw) ondermeer nog groeien in de hoofden van gemeentelijke beleidsverantwoordelijken. 2009 is zeer korte termijn en getrapte invoering van deze uitgebreide reeks van maatregelen is ten eerste aan te bevelen.

Een vertegenwoordiger van de VVSG: De voorstellen om het betaalbaar wonen te verbeteren zijn lovenswaardig, maar blinken niet uit in overzichtelijkheid. Er wordt een ingewikkelde structuur opgezet waarbij tal van nota's en overeenkomsten moeten worden afgesloten. Het is beter enkel te bepalen dat de ruimtelijke uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige verordeningen bepalingen incl. percentages kunnen bevatten die een sociaal en betaalbaar woningaanbod te realiseren.

Voorziet men voldoende middelen om het sociaal woonaanbod te realiseren? Het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 (Nieuw FinancieringsSysteem 2) is alvast geen goede aanzet tot activering van de sector. De plafonds waarmee men rekening moet houden liggen te laag en zijn niet realistisch met de huidige marktwaarden.

De inhaaloperatie is zeer ambitieus maar de vrees bestaat dat de plaatselijk sociale huisvestingsmaatschappijen en de Vlaamse administraties niet klaar zijn om een dergelijke operatie aan

te kunnen. Dergelijke inhaalbewegingen hebben in het verleden hetzelfde bewezen en deze projecten zorgen vandaag voor andere samenlevingsproblemen (Domus Flandria).

## **4.1. Verwezenlijking van een sociaal woonaanbod**

### **4.1.1. Percentsgewijze omschrijving**

#### **4.1.1.1. Nulmeting**

Philippe Janssens over art. 4.1.1: Wordt bij tellingen rekening gehouden met de gerealiseerde sociale koopwoningen uit het verleden?

#### **4.1.1.2. Bindend sociaal objectief**

VIVAS: Met betrekking tot het decreet grond-en pandenbeleid en het objectief "uitbreiding van het sociale woonaanbod" vinden wij het positief dat er een uitbreiding van 45.000 sociale huurwoningen tussen 2009-2020 in het vooruitzicht wordt gesteld. Dit zal ongetwijfeld de druk op wachtlijsten doen afnemen. We dienen wel aan te stippen dat dit niet over 45.000 bijkomende woningen gaat.

VOB: In dat verband wensen we aan te stippen dat we ervoor opteren te spreken van 'bijkomende' sociale woningen i.p.v. 'nieuwe' sociale woningen. Er worden immers (o.m. middels de bepalingen over de sociale contextfactoren) ook specifieke voorzieningen gevat (serviceflats, psychiatrische opvang, e.a.) die een uitbreiding van het (klassieke) sociale woningbestand de facto zouden kunnen uithollen. Er bestaat immers totaal geen duidelijkheid over de inhoud en de wegging van de diverse sociale contextfactoren, hoewel deze bepalend zijn voor het bindend sociaal objectief. Bovendien blijven we pleiten voor een evenwichtige spreiding van sociale huurwoningen in alle gemeenten, waar de vraag het aanbod overstijgt.

VVH: er dient een duidelijke relatie gelegd tussen de nulmeting van 01.01.2009 en de gemeentelijke (of intergemeentelijke) bindende sociale objectieven, binnen het beoordelingskader Vlaamse Regering; de concrete betekenis van "evenwichtige spreiding en gevarieerd aanbod" dient uitgeklaard, evenals het toepassingsgebied van deze sociale objectieven (gemeente, deelgemeente, wijk, RUP, project, ...); indien het mogelijk wordt voor gemeenten met een percentage van meer dan 6% sociale huurwoningen om een bouwstop af te kondigen, verdient het aanbeveling dit genuanceerd te beoordelen, ook in relatie tot de performantiecriteriën voor de SHM's.

Een vertegenwoordiger van de VVSG: Het bindend sociaal objectief: het is redelijker dit te koppelen aan de looptijd van een gemeentelijk structuurplan, aangezien het de gemeente is die verantwoordelijk is voor het bindend sociaal objectief. Overigens is het maar de vraag of überhaupt de koppeling aan een structuurplan zinvol, omdat de realisatie van de sociale woningen vooral afhangt van de (veel te lange) doorlooptijd van de dossierbehandeling en uitvoering van dergelijke projecten.



De meerwaarde van de provinciale bindende objectieven is er niet als er een Vlaams beoordelingskader is. Dat leidt maar tot stroperigheid.

#### Art 4.1.2

Pascal De Decker: In art. 4.1.2. dient als laatste lid te worden toegevoegd dat "het bindend sociaal objectief voor elke gemeente is een minimum aanbod van sociale huurwoningen ten opzichte van alle woningen in die gemeente van 3% tegen 2020". Enkel indien alle gemeenten voorzien in sociale huurwoningen kan gesproken worden van een evenwichtige spreiding van deze woningen in Vlaanderen.

Sien Winters: een evenwichtige spreiding is niet gedefinieerd: op niveau van wijken, gemeenten, regio's? Betekent 'evenwichtig' een gelijke spreiding? Dan kan dit in strijd zijn met een spreiding in functie van de behoeften, die in de Wooncode staat. Voorstel: toevoegen: 'evenwichtige spreiding in functie van behoeften ...'

VVH: Wat betekent de inhaaloperatie 45000 sociale huurwoningen, gekoppeld met de "evenwichtige spreiding en gevarieerd aanbod" voor een gedeelte van de 140 gemeentes die achterstand moeten inhalen, indien deze gemeente ligt in landelijke gebied (beperkte bebouwingmogelijkheden RSV)? Is dit realistisch en realiseerbaar? Op welke wijze wordt een planning opgelegd met timing, waarbij niet alle inspanningen uitgesteld worden tot 2019?

VVP: Wat zal de onderlinge verdeling zijn tussen het aantal te realiseren sociale huur- en koopwoningen en sociale kavels? (elk één derde?) of kan dit variëren per gemeente?

Zal de aandacht liggen op de voorop gestelde realisatie van 45 000 nieuwe sociale huurwoningen? Heel wat gemeenten staan positief tegenover de realisatie van koopwoningen en kavels maar het enthousiasme om sociale huurwoningen te bouwen is veel minder groot. Streeft men naar een minimum percentage sociale huurwoningen, ongeacht de al gerealiseerde aantallen sociale koopwoningen en kavels uit het verleden?

VOB over art. 4.1.4: Verder wordt betreffende het activeringsbeleid verwezen naar het provinciaal en gewestelijk woonoverleg met verwijzing naar artikel 28 van de Vlaamse Wooncode, doch dit artikel verankert niet dat de lokale (en provinciale) besturen een structureel en volwaardig woonoverleg met alle betrokken sociale woonorganisaties en erkende initiatiefnemers dienen te organiseren.

## 4.1.2. Normen

### 4.1.2.1. Per gemeente

Art 4.1.5

Sien Winters: de gemeente moet minstens een kwart van eigen gronden op de markt brengen voor het realiseren van een sociaal woonaanbod (binnen termijn van RSV). Is dergelijke gelijke norm voor alle gemeenten niet te rigide? Wat indien alle grondvoorraad gelegen is op een plaats waar het niet wenselijk is sociale woningen te realiseren (bv. ver af van voorzieningen, niet goed ontsloten door openbaar vervoer, enz.). Wat indien dit in strijd is met een goede ruimtelijke planning?

VLORO - BVS: Het is onverantwoord dat de gemeente voor de berekening van de gezamenlijke oppervlakte aan (semi)publieke overheidsgronden, geen rekening dient te houden met de gronden van sociale woonorganisaties. Het lijkt alvast wenselijk te verduidelijken dat geen sociale verplichtingen aan private initiatiefnemers kunnen opgelegd worden indien er nog voldoende onbenutte gronden van de publieke sector in de betrokken gemeente aanwezig zijn om de sociale woonbehoefte op te vangen. De "minimum 25%-norm" ten aanzien van gronden die eigendom zijn van de (semi)publieke sector zou decretaal verankerd moeten worden. Dit percentage ligt echter te laag aangezien de overheid net de taak heeft om sociaal te zijn.

Een vertegenwoordiger van de VVSG: Het bepalen dat 25% van de overheidsgronden moet worden aangesneden is veel te lineair en top down. (25% van de oppervlakte kan heel veel zijn). Gemeenten moeten in eigen plannen aangeven welke percentages waar realistisch zijn, mede gelet op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente heeft geen harde instrumenten om andere overheden te dwingen tot het bebouwen van de grond. Het actieprogramma is dan ook een lege doos en kan enkel de suggestie van overleg doen.

### 4.1.2.2. Per bouw- of verkavelingsproject

#### Gewestelijke normen

Art 4.1.6

Bouwunie: het is erg belangrijk dat deze minimumgrenzen er zijn.

Philippe Janssens: Dient deze verplichting gerealiseerd binnen de verkaveling/het project of kan dit op een andere plaats binnen de gemeente aangeboden worden? Zullen aan alle verkaveling/projecten binnen een gemeente dezelfde normen worden opgelegd?

VLORO – BVS: Er wordt alvast geen verantwoording gegeven waarom de regel voor woonhuizen en kavels van toepassing is op projecten van minstens 10 eenheden, terwijl de regel voor appartementen slechts van toepassing is op projecten van minstens 50 eenheden. Ook is het eigenaardig vast te stellen dat verkavelingen van 0,5 ha worden gevisieerd. Eén en ander dient

alvast mede in het licht van het grondwettelijk gewaarborgd gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel beoordeeld te worden.

VVH: Definitie "groepswooningbouw" en "appartementengebouw" is onvoldoende duidelijk! Decretaal zo te bepalen dat de begrippen juridisch niet interpreteerbaar zijn en eenduidig zijn; voorkomen wordt dat projecten opgesplitst worden (in ruimte of tijd of bouwheerschap of anders) of anders geconcipeerd worden om aan de verordening te ontkomen! In elk geval is de norm van 50 appartementen veel te hoog! Maximum 25.

Een vertegenwoordiger van de VVSG: De Verordening sociaal wonen - is dit een stedenbouwkundige verordening? - zal bepalen welke 'objectieven' er binnen een bepaalde periode moeten worden gerealiseerd per bouw- of verkavelingsproject. Een Vlaamse verordening kan echter onvoldoende rekening houden met de ruimtelijke kwaliteit van een bepaald terrein. Een gemeentelijke verordening kan dat wel. Daarom is het aangewezen dat in de eerste plaats de gemeenten zelf per verordening percentages sociale of betaalbare woningen kunnen bepalen

### **Normen in plangebieden**

#### Art 4.1.7

Bouwunie: in welke mate betaalt de rest mee voor het sociaal en bescheiden woonaanbod (20% - 20%) (kostprijverschuiving naar privé-kopers/bouwers, betalen stuk mee voor sociale/bescheiden woningen)

Een vertegenwoordiger van de VVSG: Bestemmingswijzigingen of aanpassingen van woongebied naar woongebied moeten evengoed procentuele objectieven kunnen bevatten. In veel gevallen wordt er immers een RUP opgemaakt om een woongebied beter in te richten.

Bovendien is het belangrijk dat ook gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen dergelijk percentages kunnen opnemen, nu kan dat niet omdat het plan moet zijn vastgesteld door de Vlaamse regering.

#### Art. 4.1.8.

VVH: bij opmaak RUP's met omzetting van WRG of WUG verplicht minimumobjectief : vanaf welk jaar / vanaf welk moment geldt dit? Zijn er bijkomende beoordelingskaders in functie van inspanningen gemeente m.b.t. bereiken sociaal objectief?

Pascal De Decker (Art. 4.1.7. en 4.1.8. en art. 4.2.2. Normen in plangebieden). De bepalingen dienen niet alleen van toepassing te zijn in ruimtelijke uitvoeringsplannen, maar ook in plannen van aanleg.

#### **4.1.2.3. Bepaling aan alle normen gemeen**

### **4.1.3. Realiseringsovereenkomsten Sociaal Woonaanbod**

#### **4.1.3.1. Beginselen**

##### Art 4.1.11

Sien Winters: "reglementaire normen die gelden in hoofde van sociale huisvestingsmaatschappijen": moeten deze normen niet nader omschreven worden? Gaat het om bouwtechnische normen? Gaat het om kostprijnsnormen? Of gaat het over nog andere zaken? Wordt de stedenbouwkundige kwaliteit ook bewaakt? De hoge opgelegde densiteiten zijn positief, maar houden wel leefbaarheidsrisico's in bij een slecht ontwerp. Hoe zal die kwaliteit worden gecontroleerd.

VLORO – BVS: De private actoren moeten ook in de mogelijkheid worden geplaatst sociale huisvesting op de markt aan te bieden, al dan niet afzonderlijk of in PPS-verband. De sociale huisvesting is immers op vandaag de dag exclusief instellingsgericht gedefinieerd in de Vlaamse Wooncode. Bedoeling is aldus om hiervan af te stappen. De voorgestelde decretale vertaling van de maatschappelijke en politieke afspraken op dat vlak is gebrekkig geregeld. Het decreetsvoorstel maakt melding van een overdracht van het sociale deel van de kavel binnen de zes maanden na de voorlopige oplevering. Dit sluit bepaalde PPS-constructies uit waarbij geen overdracht plaatsheeft maar het bouwbedrijf een onderhoudsverplichting op lange termijn aangaat. Het decreet zou melding moeten maken van de mogelijkheid om met PPS te werken.

Het is niet mogelijk voor de private initiatiefnemer om het sociaal woonaanbod vrijwillig en op basis van een ondersteuningsbeleid aan te bieden aan de doelgroep in het kader van de aanvraag van een ruimer privaat (groepswooning)bouwproject en/of verkavelingsproject. Enkel in die gevallen waarin sociale percentages uitdrukkelijk worden opgelegd, is een regeling voorzien, waarbij echter geen afstemming is met de instellingsgerichte definities in de Vlaamse Wooncode.

Zelfs bij een opgelegde sociale invulling blijft de private sector afhankelijk van de wil van gemeente en sociale woonorganisaties. Het voorontwerp decreet stelt het verplichte aanbod van sociale kavels en woningen evenals de afgifte van de vergunning immers principieel afhankelijk van het sluiten van een voorafgaande realiseringsovereenkomst met de vergunningverlenende overheid, waarbij in voorkomend geval nog een overeenkomst met de sociale woonorganisaties dient toegevoegd betreffende de modaliteiten van de toekomstige verkoop van sociale kavels en koopwoningen. .

Minstens zou men alvast decretaal het principe dienen in te schrijven dat private initiatiefnemers een sociaal woonaanbod kunnen aanbieden en hiervoor hetzelfde ondersteuningsbeleid kunnen genieten als een sociale huisvestingsmaatschappij, echter a rato van het sociaal aandeel binnen een ruimer privaat project. De uitwerking van dit principe dient verder geïmplementeerd te worden in de Wooncode en de uitvoeringsbesluiten ervan. Tegelijk dienen eventuele

sociale verplichtingen gekoppeld te worden aan een operationeel ondersteuningsbeleid, dat bovendien rechtsgeldig dient te zijn in het licht van de regels betreffende staatssteun. Er mogen geen sociale verplichtingen worden opgelegd zolang er geen operationeel ondersteuningsbeleid is. Eerdere sociale verplichtingen dienen als onbestaande te worden beschouwd. Sociale verplichtingen aan private actoren zouden moeten beperkt worden in tijd, zodat de verplichting vervalt indien de sociale huisvestingsmaatschappijen niet geïnteresseerd zijn in overname van al dan niet uitgeruste grond en/of woningen binnen een redelijke termijn en aan een marktconforme prijs of indien geen subsidies worden verleend voor het rechtstreeks aanbieden van een sociaal woonaanbod aan de doelgroep.

De verplichting om een afdoende financiële waarborg te voorzien in het kader van een realiseringsovereenkomst Sociaal Woonaanbod is niet verantwoord, nu vaststaat dat sociale huisvestingsmaatschappijen dergelijke plicht ook niet opgelegd krijgen. Doorrekening van de kosten van borgstelling aan kopers van sociale huurwoningen/sociale koopwoningen zal er immers voor zorgen dat de verkoopprijzen verhoogd worden daar de private verkavelaar/promotor deze kosten zal willen verhalen.

VOB: We menen dat er vragen kunnen gesteld worden bij de garanties betreffende betaalbaarheid en vooral kwaliteit bij inschakeling van de private sector in de sociale woningbouw (bvb betreffende de ligging van de projecten van private ontwikkelaars die gerealiseerd worden voor sociale woningbouw). Vooral betreffende de realiseringsovereenkomsten sociaal woonaanbod wordt in de memorie van toelichting gesteld dat de door de VMSW gehanteerde kostprijs maximalisatie (zoals uitgewerkt in NFS2 zoals we mogen aannemen) indicatief is, terwijl dit onzes inziens bindend moet zijn. Op deze manier zou de tekst beter in overeenstemming zijn met de tekst van het decreet in artikel 4.1.14,§1, 2de lid.

#### **4.1.3.2. Verwezenlijking en aanbieder het voorgestelde sociaal woonaanbod**

##### Art 4.1.13

Sien Winters: Art. 4.1.13 tem. 16 voorzien diverse subsidies voor de private bouwheer. In de huidige financiering gaan deze subsidies via de SHM naar de klant. In de mate de private bouwheer er in slaagt de woningen te bouwen aan of onder de subsidiabele plafonds in NFS2, betekenen deze subsidies een nettowinst. In dit geval is er een niet efficiënte besteding van overheidsmiddelen. Zijn deze winsten een gepaste compensatie voor de sociale verplichtingen, dan zijn ze redelijk. Anderzijds is ook het omgekeerde mogelijk, met als gevolg dat de ontwikkelaar niet zal investeren. Hoe groot is het (on)evenwicht? Een evaluatie vanuit het perspectief van efficiënte besteding van middelen is gewenst

VLORO-BVS over art 4.1.14: Er dient geen realiseringsovereenkomst (sociaal of bescheiden woonaanbod) te worden gesloten als er een verkoopsovereenkomst is met een SHM. De verkoopprijs wordt geraamd door de ontvanger van de registratie of de commissaris van het comité tot aankoop. In de praktijk heeft deze kostprijsraming vaak aanleiding tot discussie en ver-

tragingen. Het zou wenselijk zijn over duidelijke richtlijnen te beschikken. Anderzijds houden de maximumprijzen die in het kader van de realiseringsovereenkomst worden gehanteerd geen rekening met prijsverhogingen betreffende stijgende materiaal- en arbeidskosten, strengere normen,... Dit kan niet de bedoeling zijn.

Indien de private sector verplicht wordt een bepaald percentage van het woonaanbod onder de marktprijs aan te bieden, zal de meerprijs uiteindelijk aan de doorsnee woonconsument op de residentiële markt worden doorgerekend. Aldus wordt de consument op de residentiële markt uiteindelijk bijkomend opgezaald met de financiering van de sociale huisvesting, wat niet de bedoeling kan zijn. Alternatieven die dezelfde sociale doelstellingen op efficiëntere wijze kunnen bereiken met mogelijkerwijze minder negatieve of nadelige gevolgen voor de normale marktwerking dienen grondig te worden onderzocht, zoals o.a. structurele huursubsidies voor de echte steunbehoevende doelgroep en het verder aanmoedigen van het systeem van CBO (Constructieve Benadering Overheidsopdrachten). De vrijwillige inbreng van gronden door private initiatiefnemers via de CBO-formule moet bovendien in mindering gebracht worden van de sociale verplichtingen die aan de verkavelaar/projectontwikkelaar worden opgelegd.

Het is overigens eigenaardig vast te stellen dat private actoren verplicht zijn om sociale huurwoningen te realiseren tegen de maximumprijzen, die overeenstemmen met de maximale bedragen waarvoor de sociale huisvestingsmaatschappijen renteloze leningen kunnen aangaan in de sociale huursector. De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn echter zelf niet wettelijk gebonden aan deze maximumbedragen voor de bouw zelf van sociale huurwoningen. Voor hen gelden enkel richtprijzen uit het ABC-bestek, waarvan in de dagelijkse praktijk wordt afgeweken omdat de ingediende offertes van de weerhouden erkende aannemers deze richtprijzen in veel gevallen overstijgen. Deze ongelijke behandeling is niet verantwoord.

#### **4.1.3.3. Infrastructuursubsidie**

VLORO – BVS: In de Memorie van Toelichting bij het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid wordt getracht te verantwoorden waarom de regeling betreffende staatssteun aan de private ondernemingen voor de aanleg van infrastructuur met het oog op de verkoop van sociale kavels en woningen, niet vooraf bij de Europese Commissie zou moeten worden aangemeld. Men beroept zich hierbij op een beschikking van de Commissie betreffende diensten van algemeen economisch belang. Uitgangspunt is volgens de Commissie echter dat het steun moet zijn ten behoeve van “achterstandsgroepen”, wat niet kan gezegd worden van kandidaat-kopers in de sociale koopsector.

Art 4.1.16 § 1

Tussen de woorden “sociale koopwoningen” en “en sociale kavels” dienen de woorden “, sociale huurwoningen” te worden toegevoegd. Ook voor sociale huurwoningen moet de infrastructuur gesubsidieerd kunnen worden.

Art 4.1.16 § 1, 2°

Artikel 4.1.16 § 1, 2° dient vervangen te worden als volgt: *“2° de met een infrastructuursubsidie aan te leggen wooninfrastructuur voldoet aan door de Vlaamse regering te bepalen kwaliteitscriteria inzake leefbaarheid, duurzaamheid en verkeersveiligheid, ook van de zwakke weggebruikers.”* Het Standaardbestek 250 voor de Wegenbouw wordt beter niet verplicht gesteld bij decreet of besluit, omdat dit mogelijk in strijd is met het vrije verkeer van goederen binnen de Europese Unie. Het is beter om dit, zoals nu het geval is, eenvoudig te gebruiken als een typebestek waarnaar de ontwerper van de infrastructuur kan verwijzen in het bijzonder bestek, en er waar nodig van kan afwijken. Wel is het noodzakelijk dat de Vlaamse regering kwaliteitscriteria inzake leefbaarheid, duurzaamheid en verkeersveiligheid voor de aan te leggen infrastructuur vastlegt. Het kan niet de bedoeling zijn dat de gemeenten opgezadeld worden met buurten met een middelmatige woonkwaliteit.

#### **4.1.3.4. Woningdichtheden**

Art 4.1.17

Pascal De Decker: Vraag is waarom in artikel 4.1.17 gesproken wordt van een maximale woonkwaliteit? Dit artikel kan worden geschrapt. Meer reserve is er t.a.v. de schrapping van artikel 4.2.4, tenzij de woonkwaliteit in realiseringsovereenkomsten Bescheiden woonaanbod volledig voldoet aan de normen van de VMSW.

VLORO – BVS: Het voorontwerp van decreet stelt dat de dichtheden in het sociale en bescheiden deel van de verkaveling ten hoogste 35 woningen per ha in het stedelijke gebied en ten hoogste 25 woningen per ha in het buitengebied mogen bedragen. De vraag is of dit netto- of brutobedragen zijn. Het is belangrijk dat gemeentebesturen voor bouw- en verkavelingsprojecten met sociale verplichtingen hogere dichtheden toestaan dan wat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) aangeeft. Maximum 35 wooneenheden/ha in stedelijk gebied staat haaks op het minimum van 25 wooneenheden/ha in stedelijk gebied uit het RSV. Enkel door hogere dichtheden toe te staan kunnen de gemeentebesturen ervoor zorgen dat de prijzen in het niet-sociale gedeelte haalbaar blijven voor modale tweeverdieners. Maar in tegenstelling tot het voorontwerp mag de verhoogde verdichting niet beperkt blijven tot het sociale gedeelte. Wij zijn ook gekant tegen het algemeen opleggen van een maximum. Vooral bij verkavelingen met appartementen is het niet aangewezen de dichtheid tot 35 woningen per hectare te beperken. Van cruciaal belang is het overleg tussen de bouwheer of verkavelaar en de overheid met het oog op het afsluiten van de onderlinge realiseringsovereenkomst.

VVH: verhoogde woningdichtheden zijn voorzien voor private ontwikkelaars; voor SHM's moet dit ook mogelijk zijn; doch met bedenking over het te dicht bouwen in gebieden met sociale woningen en (te) ruim(er) in andere gebieden

#### Art 4.1.18

VVH: Het sociaal woonaanbod kan worden verwezenlijkt op andere terreinen dan deze gelegen binnen de verkaveling of bouwproject. Bestaat hierdoor niet het gevaar van concentratie van sociale woningen? Hoe dit duidelijker definiëren zodat dit kan voorkomen worden?

VVP: Wat zijn de zekerheden die hierin zullen in gebouwd worden om te vermijden dat de sociale woonprojecten zullen gerealiseerde worden op restgronden, eerder afgelegen en minderwaardige gronden met een milieulast, geluidslast .... Die voor de projectontwikkelaars minder interessant zijn en haaks staat op belangrijke aandachtspunten in de realisatie van nieuwe sociale woonprojecten zoals verdichting, kleinschaligheid, inbreiding en inplanting dicht bij een aantal voorzieningen, koppeling wonen en zorgverstrekking, ...

#### **4.1.3.5. Uitzonderingsgevallen**

VOB over art. 4.1.18: We stellen vast dat er een mogelijkheid is voor private ontwikkelaars om de verplichting tot realisatie van sociaal of bescheiden woningaanbod te kunnen afkopen door de verkoop van gronden aan een sociale verhuurder of aan een publieke initiatiefnemer die optreedt krachtens de Vlaamse Wooncode.

## **4.2. Verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod**

VLORO – BVS: Het streefdoel om een sociale mix te creëren (veeleer dan “sociale getto’s”) is enkel van toepassing als een private actor een residentieel project wenst te realiseren en dus niet als een sociale actor het initiatief neemt. Het gebrek aan reciprociteit vormt een enorme lacune in het voorontwerp.

### **4.2.1. Normen**

#### **4.2.1.1. Normen in plangebieden**

#### **Realiseringsovereenkomsten bescheiden woonaanbod**

VLORO – BVS over art. 4.2.3: Het valt op dat het aankooprecht van de overheid bij bescheiden woningen uitsluitend geldt ten aanzien van verkavelingsvergunningen en niet ten aanzien van (groepswooning)bouwprojecten zelf. Dergelijke bepaling gaat bovendien voorbij aan het feit dat de verkavelingsvergunning op zich geen vergunning inhoudt voor de bouw van de bescheiden woningen zelf. In de mate hiervoor een afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk is, kan de verkavelaar aldus geconfronteerd worden met het lichten van de optie door de publieke instanties, niettegenstaande er, hoewel aangevraagd, hetzij geen stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van de bescheiden woningen is afgegeven, hetzij pas diverse jaren na de afgifte van de verkavelingsvergunning wordt verleend.



### **Hoofdstuk 3 Indicatieve streefprijzen**

VLORO –BVS: De residentiële markt wordt gekenmerkt door een diversiteit aan actoren die allen met diverse lastenboeken werken en diverse producten van diverse kwaliteit en prijs op de markt brengen. Een lineaire prijsbepaling, zij het informatief, zou dan een vertekend beeld geven. Het is overigens niet ondenkbaar dat de vergunningverlenende overheden aan dergelijke “streefprijzen” een meer dan indicatief karakter zullen verlenen. Anderzijds riskeert men dergelijke streefprijzen, precies omwille van hun “indicatief” karakter, niet aan te passen aan prijsstijgingen als gevolg van de introductie van nieuwe of strengere normen, zoals in het kader van de energieprestatieregelgeving van gebouwen. Er zou decretaal moeten vastgelegd worden dat deze streefprijzen niet mogen worden misbruikt.

#### **4.3. Titel 3 Kruispuntdatabank betaalbaar wonen**

##### Art 4.3.1

Sien Winters: Is de kruispuntdatabank een databank op perceelsniveau of op niveau van woon-eenheden, of op een hoger schaalniveau (gemeente)? De term laat het eerste vermoeden (cfr kruispuntbank sociale zekerheid). Maar al deze gegevens verzamelen op perceelsniveau is waarschijnlijk niet haalbaar. Als het een databank is op niveau van gemeenten, voegt ze weinig toe aan de in ontwikkeling zijnde huisvestingsdatabank. Het is ook niet duidelijk wat juist de functie is van de kruispuntdatabank

VVP: Zijn er al afspraken gemaakt met de federale overheid over de toekomstige registratie van huurprijzen? Tot op heden is de informaticatoepassing van de federale overheid voor de registratie van de huurcontracten hierop niet aangepast en gaat er kostbare tijd verloren.

De laatste cijfers over huurprijzen dateren van Socio-economische enquête 2001.

## **5. Boek 5 Kapitaalschade ten gevolge van aspecten van het grondbeleid**

VLORO – BVS: De huidige vergoedingssystemen voor minwaarde aan eigendommen als gevolg van eigendomsbeperkende maatregelen zijn in de verschillende sectoren uiteenlopend of niet geregeld. In sommige gevallen kan dit problematisch zijn in het licht van het grondwettelijk gewaarborgd gelijkheidsbeginsel. In het voorliggende voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid wordt geen algemeen en coherent kader uitgewerkt, noch wordt in de opdracht daartoe voorzien. Hieraan dient dringend verholpen te worden.

### **5.1. Kapitaalschadecommissies**

Philippe Janssens: de verdediging van de particulier tegenover de kapitaalschadecommissie wordt moeilijk tegenover vier deskundigen, waarvan de opdrachtgever belang heeft bij een lage kapitaalschade

## **6. Boek 6 Slotbepalingen**

### **6.1. Wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen ter begeleiding van de begroting 1996**

Een vertegenwoordiger van de VVSG: Een slagkrachtige heffing op Vlaams niveau is beter. Een Vlaamse heffing betekent een eenvormig systeem voor heel Vlaanderen, een duidelijke link met andere instrumenten in de Vlaamse wooncode (recht van voorkoop) en biedt schaalvoordelen rond de inning van de belasting.

### **6.2. Wijziging van de Vlaamse Wooncode**

Een vertegenwoordiger van de VVSG over art. 6.2.10: Het begrip "centrumsteden" krijgt een nominatieve verankering in de VWC. Het is duidelijk dat de accenten op de 13 kernsteden wordt gelegd maar de Vlaamse overheid mag niet vergeten dat er ook een aantal steden en gemeenten zijn die net buiten deze afbakening vallen maar toch geconfronteerd worden met "kernstedelijke problemen", m.a.w. Vlaanderen is meer dan de 13 kernsteden.

Art 6.2.12

Sien Winters: Het decreet wekt de indruk dat twee planningstechnieken naast elkaar zullen bestaan: enerzijds Investeringsprogramma - Uitvoeringsprogramma voor de reguliere middelen, anderzijds het 'bindend sociaal objectief' voor de 'inhaalbeweging'. Worden best geïntegreerd tot één planningstechniek, die maximaal vertrekt van de behoeften zoals ze door Vlaanderen worden gedefinieerd, en bijgestuurd wordt op basis van de lokale gegevens en in overleg met de lokale besturen.

VLEM: Art.4.1.2. §1 spreekt over streefpercentages met betrekking tot de verwezenlijking van sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en sociale kavels afzonderlijk. Art 4.1.2.§2 spreekt over een evenwichtige spreiding en een gevarieerd aanbod van sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en sociale kavels over heel het grondgebied van het gewest. In art.6.2.12 wordt enkel een objectief voor sociale huurwoningen numeriek bepaald. Niettegenstaande er een groot probleem is van betaalbaarheid bij de private huurmarkt, zijn de prijzen van de bouwgronden en de koopwoningen het voorbije decennium nog sneller gestegen dan de huurprijzen. Dit benadrukt het probleem van de betaalbaarheid van de eigendomsverwerving. Het zou dan ook logisch zijn dat er een analoge spreiding wordt vooropgezet voor zowel koopwoningen en kavels waardoor het sociale woonaanbod zou moeten gerealiseerd worden in een verhouding zoals bv 1/3 huur, 1/3 koop en 1/3 kavels.

## Art.6.2.13

Philippe Janssens: Waarop is het aantal van 45.000 sociale huurwoningen gebaseerd?

VLEM: Art 6.2.13 voorziet een bijzondere inhaalbeweging voor de bouw van 45.000 sociale huurwoningen tussen 2009 en 2020. Wij kunnen dit begrijpen maar ten minste de helft hiervan moet gerealiseerd worden in gemeenten waar de verhouding "sociale huurwoningen/private huishoudens" in 2007 kleiner is dan de helft van het gemiddelde. Concreet betekent dit dat deze inspanning zal moeten geleverd worden door en 140-tal quasi uitsluitend landelijke gemeenten die nog geen sociaal huurpatrimonium van 3% tellen. Rekening houdend met de opmerking onder art. 6.2.12 dat ook een analoge inspanning noodzakelijk is voor sociale koopwoningen en kavels, dringt zich dan ook de vraag op hoe deze bepaling zich verhoudt tot de normering van het RSV, aangezien hierin de mogelijkheden tot bijkomende bebouwing in landelijk gebied zeer strikt gelimiteerd zijn.

Niet enkel voor de bouw van de 45.000 sociale huurwoningen is een zeer ruim budget noodzakelijk, ook voor de realisatie van een contingent sociale koopwoningen en sociale kavels zullen belangrijke financiële inspanningen geleverd worden. Eveneens voor de hiermede gepaard gaande infrastructuurwerken zullen de nodige budgetten moeten verhoudingsgewijs voorzien worden.

VVP: De verhouding sociale huurwoningen /private huishoudens 2007 is bv in Limburg maar in 16 (van de 44) erg kleine en landelijke gemeenten kleiner dan de helft van het Vlaamse gemiddelde. Het betreft bv voor Limburg geen enkel kleinstedelijk gebied. In deze landelijke gebieden staat de bouw van appartementen erg ter discussie. Het Vlaamse gemiddelde bedraagt 5.4, de helft hiervan is 2.75 is het de bedoeling dat deze achterstal aan sociale huurwoningen vooral wordt gerealiseerd in het landelijke buitengebied die geen bevoorrechte taakstelling hebben rond woningbouw in het RSPV,?

Het aantal voorzieningen die opvang en hulp aanbieden. Welke voorzieningen zullen hiervoor in aanmerking worden genomen, ongeacht het aantal wooneenheden per voorziening die ze voor zorg in hun aanbod hebben?

Een vertegenwoordiger van de VVSG: er wordt een aantal van 45.000 sociale huurwoningen naar voren geschoven. Een prachtig aantal, maar waar komt dit vandaan? Is dit onderbouwd en realiseerbaar? De gemeenten dienen hun sociaal objectief vast te leggen rekening houdend met tal van randvoorwaarden. Vlaanderen kan dit blijkbaar ineens.

Hoe verhouden de woonconvenanten zich tot de cijfers van woonbehoeftestudie en het lokaal sociaal objectief. Als Vlaanderen al wetenschappelijk advies inwint van de gemeentelijke engagementen is de denkoefening van het lokaal sociaal objectief wellicht dubbelop? (Art. 22ter )

Een convenant houdt afspraken in tussen gelijkwaardige partners. Het kan dan ook niet dat gemeenten kunnen worden gesanctioneerd als ze ervoor opteren geen convenant af te sluiten (art 22ter).

### **6.3. Wijziging van het decreet ruimtelijke ordening**

Art 6.2.19

VLORO – BVS: Eén van de uitgangspunten van de beleidsnota ruimtelijke ordening 2004-2009 draagt de titel: “Doelstellingen en niet instellingen staan centraal.” In het Vlaams regeerakkoord 2004-2009 wordt ten aanzien van de aansnijding van de woonuitbreidingsgebieden tevens gesteld: “Alle gemeenten en private partners krijgen de kans, via vereenvoudigde procedures, woonuitbreidingsgebieden op hun grondgebied aan te snijden.” Dit is onvoldoende duidelijk vertaald in voorliggend voorontwerp van decreet.

De huidige bewoordingen in de Memorie van Toelichting zouden de indruk kunnen wekken dat het bestemmingsvoorschrift betreffende woonuitbreidingsgebied vervangen wordt en dat uitsluitend sociale woonorganisaties in de toekomst nog rechtstreeks via vergunningenbeleid WUG kunnen aansnijden. Private actoren zouden dan zelf geen groepswooningbouw meer kunnen realiseren in woonuitbreidingsgebied, maar uitsluitend een aanvraag tot principieel akkoord bij de deputatie kunnen aanvragen ten einde een eventuele herbestemming naar woongebied uit te lokken. Dergelijke visie zou aldus haaks staan op de bepalingen uit het Vlaams regeerakkoord en de uitgangspunten van de beleidsnota ruimtelijke ordening 2004-2009.

Het voorontwerp decreet grond- en pandenbeleid voorziet in de verplichting om kavels in woonuitbreidingsgebied in bepaalde gemeenten die onder hoge prijs- en migratiedruk staan enkel voor te behouden voor mensen die een binding met de gemeente kunnen aantonen. Dergelijke maatregel staat op gespannen voet met de Europese basisregels betreffende vrijheid van vestiging, vrij verkeer van personen en kapitaal. Voorafgaand overleg met Europa lijkt in deze wenselijk ten einde procedures achteraf te vermijden.

VOB: Ofschoon de problematiek van sociale verdringing een aanpak ter zake vraagt en rechtvaardigt, stellen we ons ook hier de vraag naar de ‘gepastheid’ van de geformuleerde indicatoren. Er is nood aan duidelijkheid over en zicht op profielen (inkomens, e.d.).

### **6.4. Overgangsmatige regelen**

VLORO – BVS: Het is eigenaardig vast te stellen dat de inwerkingtreding van de regels betreffende activeringstoezicht en bouwpotentieelregister, speerpunt in de strijd tegen de activering van overheidsgronden, sine die worden uitgesteld. Eén en ander komt maatschappelijk gezien weinig geloofwaardig over. Het valt op dat de regels betreffende inwerkingtreding niet altijd even realistisch geformuleerd zijn. Het lijkt moeilijk te vatten dat de vereiste nulmeting met be-

trekking tot een sociaal woonaanbod al op 1 januari 2009, datum van inwerkingtreding, dient beschikbaar te zijn. Ook de deadline voor gemeenteraden om een bindend sociaal objectief vast te stellen (31 maart 2009) op basis van een nog vast te stellen Vlaams of provinciaal beoordelingskader, lijkt krap bemeten.

Bepaalde ruimtelijke uitvoeringsplannen die vanaf 1 januari 2009 voorlopig vastgesteld worden, kunnen of moeten al bepaalde minimumpercentages sociaal woonaanbod voorzien. De al afgesloten overeenkomsten met gemeenten inzake sociaal en/of bescheiden woonaanbod worden hierdoor buiten spel gezet door de voorgenomen nieuwe decretale regels. Dit kan niet de bedoeling zijn. Bovendien zou men moeten vaststellen dat de regels betreffende verplichte realisatie sociaal woonaanbod ten vroegste slechts operationeel zijn als de gewestelijke verordening sociaal wonen evenals het ondersteuningsbeleid operationeel is nadat eerst een duidelijk inzicht bestaat in het aandeel (semi)publieke gronden in de betrokken gemeenten.

Het opleggen van sociale verplichtingen aan private initiatiefnemers zal een grote negatieve impact hebben op de kostprijs van het wonen en de financiële toestand van heel wat verkavelaars/woningbedrijven. Er zijn veel betere alternatieven om de sociale woonbehoefte te vervullen. Het ontbreken van een overgangsmaatregel in het ontwerpdecreet zal bovendien het faillissement van verschillende bedrijven met zich mee brengen.

VOB: De timing blijkt niet even duidelijk voor alle maatregelen.

## **6.5. Ondersteuning en implementatie van dit decreet**

Een vertegenwoordiger van de VVSG: Dit decreet legt tal van nieuwe taken en verplichtingen op ten laste van de gemeenten terwijl er geen middelen tegenover staan of men zich ook niet de vraag stelt of een gemeente daartoe wel bemiddeld is. Deze nieuwe lasten gaan dan ook in tegen de afspraken gemaakt in het fiscaal pact tussen de gemeenten, provincies en de Vlaamse overheid en het "Belfortprincipe" waarbij er geen nieuwe lasten zouden opgelegd worden aan de gemeenten zonder wat dat betreft een financiële afweging te maken i.v.m. de financiële draagkracht van de gemeenten. De teksten moeten worden getoetst op het principe van wetmatiging (voor elke bijkomende regel dient er ook een te verdwijnen). (Art. 6.4.15)

## **6.6. Inwerkingtredebepaling**

Een vertegenwoordiger van de VVSG: De huidige bestaande gemeentelijke belastingen op onbebouwde percelen blijven van toepassing voor de duur van het reglement. Gezien de inwerkingtreding van dit decreet op 1/1/2009 en er slechts vanaf 2011 (kavels) en 2014 (percelen) inkomsten kunnen gegenereerd worden riskeren heel wat gemeenten zonder inkomsten te vallen wanneer zijn hun reglement niet herstemmen voor een periode die deze periodes overstijgt.