

Vlaamse Woonraad

Phoenixgebouw

Koning Albert II – laan 19, bus 12

1210 BRUSSEL

Advies 6-08

Advies over het ontwerpamendement gevoegd bij het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid

29 december 2008

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Opzet van het ontwerpamendement.....	3
Advies	3

Voorwoord

Op 5 december 2008 heeft de Vlaamse Regering het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid goedgekeurd na advies van de Raad van State. Tevens heeft ze haar principiële goedkeuring verleend aan een ontwerpamendement dat voorziet in de invoering van een nieuw artikel dat een overgangsmaatregel voorziet. De Vlaamse Woonraad werd verzocht een spoedadvies uit te brengen over het regeringsamendement.

Op haar zitting van 19 december heeft de Vlaamse Woonraad voornoemd amendement besproken. Hierbij was ze in aantal aanwezig om rechtsgeldig te vergaderen.

Opzet van het ontwerpamendement

Het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid bepaalt dat er van rechtswege sociale lasten moeten of kunnen worden opgelegd in de verkavelings- en stedenbouwkundige vergunningen voor verkavelings- en bouwprojecten. De sociale lasten moeten worden opgenomen zolang het bindend sociaal objectief voor het sociaal en bescheiden woonaanbod niet werd bereikt. In gemeenten waar dit wel werd gerealiseerd mag de vergunningverlenende overheid een dergelijke last opleggen.

De verplichting betreffende het realiseren van het sociaal en bescheiden woonaanbod geldt voor alle vergunningsaanvragen die ingediend worden vanaf het inwerking treden van het decreet.

De Vlaamse regering heeft een amendement voorgesteld waarbij bepaalde gronden worden vrijgesteld van sociale lasten, met name de gronden die op het ogenblik van de ondertekening van de akte gelegen zijn in een woongebied en waarvan de onderhandse aankoopakte vaste datum heeft gekregen tussen 1 januari 2003 – 31 december 2007 en waarvoor er uiterlijk op 31 december 2007 een financiële transactie heeft plaatsgevonden tussen koper en verkoper.

Met dit amendement wil de Vlaamse regering een redelijke overgangsmaatregel aanbieden voor het opleggen van de sociale lasten met betrekking tot het sociaal en bescheiden woonaanbod.

Advies

In eerste instantie betreurt de Vlaamse woonraad dat zij slechts om een advies werd gevraagd over het amendement van de Vlaamse regering en niet over het ontwerpdecreet zelf dat op een bepaald aantal punten drastisch afwijkt van het voorontwerp.

Verder vreest de Vlaamse woonraad dat het ontwerpdecreet onwerkbaar en moeilijk uitvoerbaar is zodat de doelstelling van het decreet "betaalbaar wonen beter mogelijk te maken" niet zal worden waargemaakt.

Gezien de uiteenlopende standpunten heeft de Vlaamse woonraad geen eensluidend advies geformuleerd.

Het Vlaams Overleg Bewonersbelangen, het Vlaams netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen, de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten en één onafhankelijke deskundige vinden het principe van een

overgangsregeling verdedigbaar, maar vinden dat het voorliggende voorstel onvoldoende is uitgewerkt. Voornoemde leden stellen vast dat de vrijstelling van de sociale lasten moet kunnen worden verleend op gronden in woongebieden zonder dat dit het sociaal bindend objectief al te zeer in het gedrang brengt.

Het Algemeen Eigenaars en Mede-eigenaarssyndicaat, de Gezinsbond, het Vlaams Overleg Ruimtelijke Ordening en huisvesting, de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector en één onafhankelijke deskundige stellen dat het voorstel van amendement de rechtsonzekerheid niet wegwerkt, die ingevoerd wordt door het opleggen van sociale lasten op projectgronden verworven in het verleden. Om de rechtszekerheid te vrijwaren is het belangrijk dat er voor de sociale lasten geen retroactiviteit geldt. In het voorstel van amendement zullen toch nog sociale lasten retroactief van toepassing zijn op een groot aantal verkavelingsprojecten, met name op terreinen waarvoor nog voor 2003 en in 2008 verbintenissen en engagements werden aangegaan. Dat zal voor de getroffen terreinen tot aanzienlijke aanpassingsmoeilijkheden en vertragingen leiden en voor de betrokken bedrijven tot belangrijke financiële problemen. Daardoor zal een forse inzinking in de tewerkstelling ontstaan. De bedrijven konden zich ook onmogelijk voorbereiden op het decreet vermits de verschillende ontwerpversies fors van elkaar afweken en niet publiek bekend waren. Tenslotte zal het voorstel van amendement de kwaliteit van de geplande gemengde woonprojecten schaden. Door een te abrupte overgangsregeling zal de integratie van het private en sociale deel in het gedrang komen.

In twee orde stellen zij een alternatieve overgangsmaatregel voor die de nefaste gevolgen binnen de perken houdt. Er mogen geen sociale lasten worden opgelegd op terreinen waarvoor geregistreerd overeenkomsten- waar de verkavelaar of ontwikkelaar rechten en plichten kan putten inzake een onroerend goed- bestaan (of overeenkomsten waarvan op een of andere wijze kan bewezen worden dat ze bestonden) vooraleer het decreet in werking treedt. Het decreet mag ten vroegste vijf maanden na publicatie in het Belgisch Staatsblad in voege treden. Bovendien mogen er geen lasten worden opgelegd indien de gemeente nog niet beschikt over een gemeentelijk bindend objectief en een gemeentelijk actieprogramma.

De vertegenwoordiger van VIVAS heeft zich onthouden.