



**ADVIES WIJZIGING BVR SUBSIDIËRING**  
**TERREINEN WOONWAGENBEWONERS**

Advies 2017-09 / 6.07.2017



INHOUD

<b>1</b>	<b>Situering .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beknopte inhoud.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Bespreking.....</b>	<b>3</b>
3.1	Algemeen	3
3.2	Wijzigende problematiek	4
3.3	Opstal en erfpacht	5
3.4	Vergoeding naar analogie	5
3.5	Onteigeninsvergoeding	5
3.6	Overige bedenkingen	6



# 1 SITUERING

In 2014 werd het decreet houdende subsidie voor investeringen in residentiële woonwagenterreinen en doortrekkersterreinen voor woonwagenbewoners goedgekeurd. Gemeenten, provincies, OCMW's en SHM's kunnen subsidies aanvragen voor investeringen in woonwagenterreinen (tot 100% subsidie voor de verwerving, inrichting en uitbreiding van nieuwe woonwagenterreinen en tot 90% voor de renovatie ervan). Met dit decreet wenst het beleid het aantal standplaatsen en doortrekkersterreinen in Vlaanderen te verhogen en voorziet hiertoe stimuli voor de initiatiefnemers. De uitvoering van het decreet wordt geregeld in het BVR van 11 december 2015. Met het MB van 23 februari 2016 wordt de minimale uitrusting van de standplaatsen genormeerd en wordt een model van richtinggevend technisch verslag vooropgesteld. Voorliggend ontwerp van besluit wijzigt enkele bepalingen aan het BRV van 11 december 2015.

# 2 BEKNOPTE INHOUD

Om onduidelijkheden in de interpretatie en de toepassing van het BVR van 11 december 2015 te voorkomen worden in voorliggend ontwerp van besluit enkele wijzigende bepalingen voorgesteld. Onder meer wordt een verruimende definiëring van het begrip verwerving beoogd. Verder worden de subsidiepercentages verduidelijkt en wordt voorgesteld deze als maximumpercentages te hanteren. Bij gerechtelijke onteigening wordt voorgesteld de door de rechter vastgestelde onteigeningsvergoeding als basis te hanteren om de subsidie te bepalen. Bij erfpacht en opstal wordt voorgesteld om de subsidie te beperken tot 25% van de raming van de aankoop prijs in geval van volle eigendom.

# 3 BESPREKING

## 3.1 ALGEMEEN

De Vlaamse Wooncode bepaalt dat het woonbeleid het recht op menswaardig wonen moet verwezenlijken, onder meer door initiatieven te nemen voor de bewoners die gehuisvest zijn in een woonwagen. De Raad heeft in eerder advies dan ook de inspanningen van de Vlaamse Regering om een stimuleringsbeleid te voeren onderschreven<sup>1</sup>. Er wordt een substantiële financiële tussenkomst voorzien wanneer een (lokale) initiatiefnemer een standplaats of doortrekkersterrein wenst te realiseren. Een groot deel van de verwervings-

<sup>1</sup> Zie onder meer Vlaamse Woonraad Advies van 15 oktober 2015 inzake de terreinen voor woonwagenbewoners.

en inrichtingskost wordt door het Vlaamse gewest gedragen. Verder worden diverse instanties aangeduid die kunnen optreden als mogelijke initiatiefnemer. Hiermee wordt een ruim en effectief stimuleringsbeleid gevoerd waarbij instanties op vrijwillige basis overgaan tot de realisatie van terreinen. Mede omwille van het draagvlak en inschatting van de plaatselijke situatie wordt geopteerd voor de vrijwillige realisatie door de initiatiefnemers. Anderzijds bepaalt deze keuze mede de realisatiegraad (en het mogelijk aanhouden van een beperkt aanbod).

De Raad ondersteunt voorliggend beleidsinitiatief waarbij de toepassingsmodaliteiten van de bestaande regelgeving worden geoptimaliseerd. Voorstellen worden geformuleerd om bestaande onzekerheden en/of onduidelijkheden weg te werken. Daarnaast vraagt de Raad, zoals vermeld in eerder advies, om naast de financiële stimuli eveneens oog te hebben voor obstakels die de aanleg van nieuwe terreinen verhinderen of die het voortbestaan van bestaande terreinen bedreigen (bv. op ruimtelijk vlak).

## 3.2 WIJZIGENDE PROBLEMATIEK

De nood aan bijkomende terreinen blijft reëel (mede als gevolg van het feit dat bepaalde woonwageneigenaren hun terreinen moesten verlaten). Momenteel wordt de omvang van de problematiek ingeschat op basis van een aantal parameters (onder meer via de contacten met betrokken huishoudens, via de wachtlijsten voor een plaats op gemeentelijke woonwagenterreinen). De Raad meent dat het aangewezen is de problematiek en de noden duidelijk in kaart te brengen. Een degelijke analyse en beeld laten op objectieve basis toe het beleid bij te sturen of nieuwe maatregelen voor te stellen.

In dit verband wenst de Raad te wijzen op de evolutie in de woonvormen van de woonwageneigenaren. Heel wat van de voorheen rondtrekkende woonwageneigenaren leiden momenteel een meer sedentair bestaan (leven op campings of in weinig mobiele woonunits met in pandige voorzieningen, met onder meer sanitair). Omwille van de verwevenheid met de thematiek van campingbewoning kan worden overwogen om de doelgroep meer globaal af te bakenen en hierop het beleid af te stemmen. Zo wordt bijvoorbeeld de problematiek van de woonwagenterreinen in Vlaams-Brabant gevat onder de noemer van kleinschalig wonen (met duidelijke stedenbouwkundige voorschriften naar oppervlakte van de woonvormen). Een dergelijk kader laat toe gemengde sociale projecten te realiseren, met een (sterke) inbreng van de sociale huisvestingsmaatschappij. De evolutie in de bewoningsvorm leidt eveneens tot gewijzigde infrastructurele noden, waarbij het niet in alle gevallen noodzakelijk is om de staanplaatsen verplichtend te voorzien van een sanitair blok (bv. in geval van inbedding in een project kleinschalig wonen) .

De Raad onderstreept het belang van duurzame oplossingen voor de woonwageneigenaren en de rol van de diverse overheden en (lokale) instanties hierin. De Raad kon zich vinden in de aanpak zoals geformuleerd in het Vlaams strategisch plan voor woonwageneigenaren (2012-2015). Hierin werd een algemene en

coördinerende ondersteuning op diverse domeinen vooropgesteld. De Raad acht een dergelijke aanpak met aandacht voor de evolutie in de bewoningsvormen en de gewijzigde noden (opnieuw) wenselijk.

### 3.3 OPSTAL EN ERFPACHT

Het ontwerp van besluit voorziet om het begrip 'verwerving' uit te breiden tot het zakelijk recht van erfpacht of opstalrecht. Hierdoor kunnen initiatiefnemers via andere juridische figuren terreinen verwerven om deze in te richten als woonwagenterrein of doortrekkersterrein. Met dit voorstel wordt rechtszekerheid beoogd (de bestaande onduidelijkheid wordt immers weggenomen). Eveneens wordt door het voorstel het toepassingsgebied verruimd. De Raad kan met deze verduidelijkende uitbreiding instemmen. Het kan een bijkomende stimulans tot realisatie inhouden, en komt tegemoet aan de vernieuwde belangstelling voor andere zakelijke rechten op het terrein (andere dan eigendomsoverdracht).

### 3.4 VERGOEDING NAAR ANALOGIE

In geval de verwerving via erfpacht of recht van opstal tot stand komt, wordt voorgesteld een aangepaste subsidieregeling toe te passen (naar analogie van de regeling in het financieringsbesluit wordt in beginsel 25% van de prijs voor de volle eigendomsoverdracht gehanteerd, en de uitbetaling wordt in schijven voorzien). De Raad kan in principe hiermee instemmen, voor zover dit - naar analogie van de eigendomsverwerving - de initiatiefnemer toelaat de verwerving (quasi) volledig te bekostigen. De Raad vraagt dan ook om bij erfpacht en opstal te willen streven naar een gelijkwaardige vorm van betoelaging (weliswaar aangepast aan de eigenheid van de juridische figuur van erfpacht of opstal).

### 3.5 ONTEIGENINGSVERGOEDING

De Raad kan de keuze ondersteunen om de onteigeningsvergoeding door de rechter vastgesteld in aanmerking te laten komen voor de subsidie. De vergoeding kan dan lager of hoger liggen dan de eerdere raming uitgevoerd door de commissaris. Voorgestelde regeling om de rechterlijke beslissing als basis voor de subsidie te nemen, schept alvast duidelijkheid en rechtszekerheid.

## 3.6 OVERIGE BEDENKINGEN

### **Technisch verslag**

Het technisch verslag (MB) is momenteel enkel richtinggevend, maar geldt niet als verplichtend. De Raad vraagt om de voor- en nadelen van een richtinggevend dan wel een verplichtend technisch verslag te willen afwegen. In geval de voordelen van een verplichting doorwegen, kan voor nieuwe contracten een minder vrijblijvend technisch verslag worden overwogen.

### **Staanplaatsen**

De subsidie voor staanplaatsen is begrensd tot € 55.000 per staanplaats. De Raad vraagt na te gaan of deze subsidie voldoende is om -naargelang de diverse omstandigheden op het terrein- de kosten te kunnen lenigen.