

HET DECREET GROND- EN PANDENBELEID

LIESELOT DE MEYERE

Het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (hierna "Decreet Grond -en Pandenbeleid" genoemd) dat op 1 september 2009 in werking trad, heeft voor heel wat beroering gezorgd. Met name de verplichting om bij residentiële projecten een bepaald aanbod aan sociale en bescheiden woningen te realiseren, is niet overal in goede aarde gevallen.

In de praktijk merken wij bovendien dat er veel onduidelijkheid bestaat over de invulling van de verplichtingen die in het kader van het Decreet Grond -en Pandenbeleid worden opgelegd.

Via deze weg trachten wij voor u hieromtrent wat klaarheid te scheppen.

HET SOCIAAL EN BESCHIEDEN WOONAANBOD*Kader en definities*

De verplichting om een bepaald aanbod aan sociale en bescheiden woningen te realiseren, kadert binnen het "*bindend sociaal objectief*" dat wordt opgelegd voor elke gemeente. Dit objectief is "*een gemeentelijke omschrijving van het sociale woonaanbod dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt*". Het bindend sociaal objectief van een gemeente is samengesteld uit een gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen, een objectief voor sociale koopwoningen en een objectief voor sociale kavels.

Kader

Het sociaal woonaanbod wordt in het Decreet Grond- en Pandenbeleid als volgt gedefinieerd:

Definitie sociaal
woonaanbod

"het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:

- a) zij zijn volledig onderhevig aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;*
- b) zij worden bestemd tot hoofdverblijfplaats, respectievelijk tot oprichting van een woning die tot hoofdverblijfplaats zal worden bestemd."*

Het bescheiden woonaanbod wordt als volgt gedefinieerd:

Definitie
bescheiden
woonaanbod

"het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociale woonaanbod, dat [...] bestaat uit:

- a) kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;*
- b) woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³;*
- c) overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³."*

De realisatie van een verplicht aanbod aan sociale en bescheiden woningen zal als een stedenbouwkundige last verbonden worden aan de stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning.

Last bij vergunning

Het nalaten hiervan heeft tot gevolg dat elke belanghebbende de onwettigheid van de vergunning kan inroepen.

Toepassingsgebied

Een aanbod aan sociale en bescheiden woningen zal voorzien moeten worden bij volgende projecten:

- | | | |
|-------|--|------------------------|
| (i) | Verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten; | Verkavelingen |
| (ii) | Groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woonegelegenheden ontwikkeld worden; | Woningen |
| (iii) | De bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen ontwikkeld worden; en | Appartementen |
| (iv) | Verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan voormelde voorwaarden en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of een bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan 0,5 hectare beslaan. | Aansluitende projecten |

Omvang sociaal woonaanbod

In de hierboven omschreven projecten moet een verplicht sociaal woonaanbod worden gerealiseerd. De omvang hiervan verschilt naargelang het gaat om een publiek dan wel een privaat project.

Indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse overheden of Vlaamse semipublieke rechtspersonen dient minstens 20% en maximum 40% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels als sociaal woonaanbod voorzien te worden.	Publiek project
--	-----------------

In het andere geval bedraagt het verplichte sociaal woonaanbod ten minste 10% en ten hoogste 20% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels.	Privaat project
--	-----------------

In de plangebieden van ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) die een bestemmingswijziging naar woongebied doorvoeren, zijn deze normen niet van toepassing. In een RUP kunnen voor deze gebieden onder welbepaalde voorwaarden andere objectieven en voorschriften vastgesteld worden. Een RUP dat een voormalig woonuitbreidingsgebied omzet in woongebied moet daarentegen sociale objectieven en voorschriften vaststellen.	Uitzondering
---	--------------

Gemeenten hebben de mogelijkheid de normen uit het decreet verder te specificeren in een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen.	Gemeentelijk reglement sociaal wonen
--	--------------------------------------

In zulk reglement kunnen gedifferentieerde percentages worden vastgelegd voor het sociaal woonaanbod en kan er een onderverdeling worden gemaakt tussen sociale huur- en koopwoningen en sociale kavels. Tot slot kan er worden voorzien in objectieve en pertinente motieven op grond waarvan van voormelde percentages zoals voorgeschreven in het Decreet Grond -en Pandenbeleid kan worden afgeweken. Dit kan op basis van de omvang, de vorm, de ligging of de inplanting van de verkaveling of het bouwproject of het in de omgeving reeds bestaande sociaal woonaanbod.

De afwijkingen mogen echter niet tot gevolg hebben dat een percentage moet worden

verwezenlijkt dat lager is dan de helft van het krachtens het gemeentelijk reglement toepasselijk percentage. Enkel indien het bindend sociaal objectief is bereikt, mag geheel worden afgezien van het opleggen van een percentage aan sociaal woonaanbod.

Om na te gaan welk percentage aan sociaal woonaanbod dient gerealiseerd te worden moet dientengevolge rekening gehouden worden met (i) het publieke of private karakter van het eigendom, (ii) een eventueel gemeentelijk reglement Sociaal wonen en / of (iii) een RUP.

Samenvatting

Omvang bescheiden woonaanbod

Naast een sociaal woonaanbod zal in voormelde projecten ook een bescheiden woonaanbod voorzien moeten worden.

Voor gronden die eigendom zijn van Vlaamse overheden of Vlaamse semipublieke rechtspersonen moet een bescheiden woonaanbod worden verwezenlijkt dat gelijk is aan 40%, te verminderen met het toepasselijke percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod dat in een eventueel gemeentelijk reglement Sociaal Wonen wordt vastgelegd.

Publiek project

Voor de overige gronden is dit percentage gelijk aan 20%, te verminderen met het toepasselijke percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod dat in een eventueel gemeentelijk reglement Sociaal Wonen wordt vastgelegd.

Privaat project

De decretaal opgelegde percentages van 40% en 20% kunnen aldus enkel worden verminderd indien er een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen wordt aangenomen.

De ruimtelijke uitvoeringsplannen waarvan reeds eerder sprake voorzien in principe in een objectief van 40% bescheiden woningen, te verminderen met het te verwezenlijken percentage inzake sociaal woonaanbod. Dit objectief kan worden verminderd tot een minimum van 10% voor zover dit verantwoord wordt vanuit het bestaande en het geplande sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het geordende woongebied.

RUP

Net zoals bij het sociaal woonaanbod kunnen de gemeenten een gemeentelijk reglement Bescheiden Wonen aannemen.

Om na te gaan welk percentage aan bescheiden woonaanbod dient gerealiseerd te worden moet dientengevolge rekening gehouden worden met (i) het publieke of private karakter van het eigendom, (ii) het percentage sociaal woonaanbod dat overeenkomstig een eventueel gemeentelijk reglement Sociaal wonen dient gerealiseerd te worden, (iii) een gemeentelijk reglement Bescheiden Wonen, en / of (iii) een RUP.

Samenvatting

UITVOERING VAN HET SOCIAAL WOONAANBOD

Principiële uitvoeringswijzen

De uitvoering van het sociaal woonaanbod kan gebeuren (i) in natura, (ii) door de verkoop van de voor het sociale woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie, of (iii) door de verhuring van de verwezenlijkte woningen aan een sociaal verhuurkantoor.

Wijzen van
uitvoering

Vornoemde manieren kunnen tevens worden gecombineerd.

Uitvoering in natura

In natura

Bij de uitvoering in natura dient te zijn voldaan aan drie voorwaarden.

Voorwaarden

- (i) Het sociaal woonaanbod moet voldoen aan de reglementaire normen die gelden in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappijen. De Vlaamse regering heeft tot op heden nog geen uitvoeringsbesluit aangenomen waarin deze normen gespecificeerd worden. In het Besluit Sociale Lasten wordt thans bepaald dat zolang de minister geen technische normen heeft vastgesteld waaraan sociale woningen en kavels moeten voldoen, de ABC-normen van de VSMW moeten worden toegepast;
- (ii) De voltooiing van de werken, zoals blijkt uit de voorlopige oplevering of het dagboek van de werken moet geschieden binnen de vijf jaar na de afgifte van de stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning in laatste aanleg of indien de vergunning in een uitvoering in fases voorziet, binnen een termijn van vijf jaar na de aanvang van de fase waarin het sociaal woonaanbod moet worden verwezenlijkt;
- (iii) Het verlijden van de onderhandse akte van overdracht van de sociale huurwoningen, dan wel de indeplaatsstelling, moet plaatsvinden binnen een termijn van 4 maand na de voltooiing van de werken.

De gerealiseerde sociale huurwoningen mogen door projectontwikkelaars niet zelf op de markt worden aangeboden, maar dienen door de bouwheer of de verkavelaar verkocht te worden overeenkomstig het volgend cascadesysteem:

Verkoop sociale
huurwoningen
volgens
cascadesysteem

- (i) Aan een sociale huisvestingsmaatschappij die binnen de gemeente projecten heeft verwezenlijkt of waarvan de gemeente aandeelhouder is;
- (ii) Aan een sociale woonorganisatie met uitzondering van de VMSW indien er geen sociale huisvestingsmaatschappij zoals vermeld in (i) is of indien deze niet bereid is om de huurwoningen over te nemen;
- (iii) Aan de VMSW die gehouden is tot aankoop indien binnen een termijn van 4 maanden na de eerste aanbieding geen sociale woonorganisatie bereid is gevonden om de woningen over te nemen.

Bovendien gelden restrictieve prijsplafonds voor de verkoop van woningen aan een sociale huisvestingsmaatschappij. De prijs is gelijk aan de som van de prijs van de grond en de woningen. De prijs van de grond wordt geplafonneerd volgens de normen in het zogenaamde Financieringsbesluit en is gelijk aan de reële kostprijs van de aankoop, beperkt tot de schattingsprijs, geraamd door een ontvanger van de registratie en domeinen of door een commissaris van het comité tot aankoop. Het prijsplafond bedraagt 15.000,00 EUR per sociale huurwoning, in een aantal gevallen nog beperkt te verhogen. De maximale verkoopprijs van de woningen is gelijk aan de kostprijs van de bouw van de woningen volgens de differentiatie die gemaakt wordt in het Financieringsbesluit.

Prijsbepaling

De gerealiseerde sociale koopwoningen en kavels worden in naam en voor rekening van de bouwheer of verkavelaar aangeboden door een sociale huisvestingsmaatschappij tot wiens werkgebied de gemeente behoort.

Verkoop sociale
koopwoningen

Ook voor sociale koopwoningen gelden prijsplafonds. De maximumverkoopprijs is gelijk aan de som van de verkoopprijs van de grond en de verkoopprijs van de woningen. De verkoopprijs van de grond wordt vastgesteld per kavel, op basis van de lokale venale

Prijsbepaling

waarde van de bouwgrond in vrije verkoop, zoals geraamd door een ontvanger van de registratie en domeinen of door een commissaris van het comité tot aankoop. Van dat bedrag is minimum 50% en maximum 75% vergoedbaar als verkoopprijs van de kavel. De verkoopprijs van de woningen is gelijk aan de som, incl. BTW, van de respectievelijke kosten voor de bouw van de woningen, meerwerken, studiekosten, afwerkingskosten en de provisie-, werkings-, en financieringskosten.

Voor sociale kavels is in een gelijkaardige regeling voorzien als voor sociale koopwoningen.

Het Decreet Grond- en Pandenbeleid voorziet verder in een attesteringsprocedure in drie fasen nl. vóór de aanvang van de werken, vóór de overdracht of indeplaatsstelling en na de overdracht of indeplaatsstelling.

Attestering

Vóór de aanvang van de werken dient de VMSW na te gaan of de plannen en lastenboeken conform zijn aan de reglementaire normen die gelden in hoofde van sociale huisvestingsmaatschappijen.

Eerste fase

Met het oog op het bekomen van het deelattest nummer 1 dient de verkavelaar of bouwheer een ontwerp dossier samen te stellen waarin hij aantoont dat hij voldoet aan de zogenaamde ABC-normen. De VMSW dient zich binnen een termijn van 45 dagen na de betekening van dit dossier uit te spreken over de conformiteit ervan.

Het Decreet Grond- en Pandenbeleid bepaalt evenwel niet wanneer dit eerste deelattest kan worden aangevraagd. De mogelijkheid bestaat dat gemeenten vereisen dat dit deelattest reeds bij de vergunningsaanvraag voorligt om zeker te zijn dat het voorgestelde project beantwoordt aan de normen van sociale woningbouw en de sociale last ook effectief gerealiseerd zal worden.

Indien de verkavelaar of bouwheer over het deelattest nummer 1 beschikt, kan hij met de werken starten.

Het kan in het belang zijn van de bouwheer of de verkavelaar om reeds voor het indienen van de vergunningsaanvraag een ontwerp dossier in te dienen bij de VMSW. Indien dit niet gedaan wordt, kan immers niet met de werken gestart worden op de 36^e dag na de aanplakking van de vergunning, wat voor onnodige vertragingen zorgt.

Het deelattest nummer 1 heeft daarenboven een fiscaal gunstige betekenis. Doordat voldaan is aan de reglementaire normen van de sociale huisvestingsmaatschappijen wordt hieraan het gepaste fiscaal gevolg gegeven nl. de verlaagde heffing van registratierechten (1,5% in plaats van 6%) en de toepassing van een BTW-tarief van 6% in plaats van 21%. Dit fiscaal regime geldt evenwel enkel indien de twee overige deelattesten worden verkregen.

Na de voltooiing van de werken moet een voorstel van prijsberekening worden bezorgd aan de VMSW. Deze laatste dient zich hierover uit te spreken binnen een termijn van 45 dagen.

Tweede fase

In een derde fase attesteert de VMSW of de overdracht (bij sociale huurwoningen) of de indeplaatsstelling (bij sociale koopwoningen en kavels) regelmatig verlopen is.

Derde fase

Overdracht van gronden aan een sociale woonorganisatie

Een tweede mogelijkheid bestaat erin dat de verkavelaar of de bouwheer de gronden

Overdracht aan
sociale
woonorganisatie

verkoopt aan een sociale woonorganisatie.

De verkoop dient te gebeuren conform het cascadesysteem dat reeds werd beschreven. De oprichting van de sociale huur-of koopwoningen wordt vervolgens gerealiseerd door de sociale woonorganisatie.

Voor wat betreft sociale koopwoningen, is deze uitvoeringswijze interessanter voor de projectontwikkelaar. De projectontwikkelaar verkrijgt immers 100% van de venale waarde van de gronden terwijl dit slechts 75% is indien hij de woningen zelf opricht.

Verhuring aan een sociaal verhuurkantoor

Tot slot kunnen de gerealiseerde woningen worden verhuurd aan een sociaal woonkantoor onder de volgende voorwaarden:

- (i) Er wordt een hoofdhuurovereenkomst gesloten tussen de verkavelaar of bouwheer en het sociaal woonkantoor uiterlijk op de datum van afgifte van de stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning;
- (ii) De huurovereenkomst geldt voor een periode van tenminste 27 jaar;
- (iii) De huurprijs van de woning mag op de inschrijvingsdatum niet meer bedragen dan 485 EUR, te verhogen met 7% per slaapkamer vanaf de tweede, en maximaal te verhogen met 28% met dien verstande dat deze bedragen gekoppeld worden aan het gezondheidsindexcijfer van oktober 2006 en jaarlijks op 1 januari aangepast worden aan het gezondheidsindexcijfer van de maand oktober die voorafgaat aan de aanpassing, en afgerond op het hogere tiental.

Alternatieve uitvoeringswijzen

Het Decreet Grond-en Pandenbeleid voorziet verder in twee versoepelingen inzake de realisatie van het sociaal woonaanbod.

Een eerste mogelijkheid bestaat erin dat de uitvoering van de sociale last wordt verlegd naar andere terreinen binnen dezelfde gemeente. Deze verschuiving kan enkel plaatsvinden indien de vergunningverlenende overheid hiermee instemt en op voorwaarde dat de ontvangende terreinen “economisch en ruimtelijk” gelijkwaardig zijn aan de terreinen waarop normaal gezien de sociale last had moeten worden gerealiseerd. Daarenboven moet de verkavelaar of de bouwheer eigenaar zijn van de ontvangende gronden of door de eigenaar uitdrukkelijk zijn gemachtigd om het terrein te bezwaren met een sociale last.

Een tweede mogelijkheid omvat de storting van een sociale bijdrage aan de gemeente waarbinnen het verkavelings- of bouwproject ontwikkeld wordt. Deze optie is evenwel niet mogelijk in (voormalig) woonuitbreidings- of reservegebied. De sociale bijdrage wordt berekend door het aantal te verwezenlijken sociale woningen of kavels te vermenigvuldigen met 50.000,00 EUR en dat bedrag te indexeren aan de ABEX-index.

UITVOERING VAN HET BESCHIEDEN WOONANBOD

De uitvoering van het bescheiden woonaanbod kan door de verkavelaar of bouwheer gebeuren (i) in natura, (ii) door verkoop van de voor het vooropgestelde woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie of aan een openbaar bestuur, of (iii) door storting van een bijdrage aan de gemeente waarbinnen het verkavelingsproject

Verhuring aan
sociaal
verhuurkantoor

Alternatieve wijzen
van uitvoering

Verschuiving naar
andere terreinen

Storting sociale
bijdrage

Wijzen van
uitvoering

of het bouwproject wordt ontwikkeld.

In natura

In geval de verkavelaar of bouwheer opteert voor een uitvoering in natura dient het bescheiden woonaanbod te zijn verwezenlijkt binnen een termijn van acht jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg, of na aanvang van de voorziene fase in de vergunning. De uitvoering van deze last dient te worden gewaarborgd door het verlenen van een aankoopoptie aan een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur. De aankoopoptie vervalt indien ze niet wordt uitgeoefend binnen een termijn van drie jaar na het verstrijken van de termijn van acht jaar.

Overdracht van gronden aan een sociale woonorganisatie

Een tweede mogelijkheid bestaat in de verkoop van gronden aan een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur en dit tegen de venale waarde, zoals geraamd door de ontvanger van registratie en domeinen of een commissaris van het comité tot aankoop.

Het cascadesysteem dat van toepassing is op de overdracht van gronden aan een sociale woonorganisatie met het oog op de realisatie van het sociaal woonaanbod geldt hier niet. Er geldt ook geen aankoopverplichting voor de VMSW indien geen openbaar bestuur of sociale huisvestingsmaatschappij bereid is om de grond te kopen.

Om die reden is het aangeraden om een verkoopovereenkomst aan te gaan voorafgaandelijk aan de indiening van de vergunningsaanvraag met een ontbindende voorwaarde indien de vergunning niet wordt verkregen.

Betaling van een bijdrage

En derde mogelijkheid bestaat uit de betaling van een bijdrage aan de gemeente waarbinnen het project gerealiseerd wordt. Deze bijdrage is gelijk aan het geïndexeerd forfaitair bedrag voor het grondaandeel bij de aankoop van een bestaande woning, waaraan hoogstens beperkte investeringen moeten worden gedaan, voor zover ze ter beschikking kan worden gesteld als sociale huurwoning.

De realisatie van het bescheiden woonaanbod door middel van de betaling van een bijdrage is evenwel slechts mogelijk mits instemming van de vergunningverlenende overheid en voor zover het project niet gelegen is in een woonuitbreidings- of woonreservegebied of een voormalig woonuitbreidings- of woonreservegebied.

DE PROJECTVERGADERING

Uit het bovenstaande blijkt duidelijk dat het bij de voorbereiding van een bouw-of verkavelingsproject cruciaal is om een aantal aspecten te onderzoeken : heeft de gemeente een gemeentelijke verordening Sociaal Wonen en/of Bescheiden Wonen aangenomen? Hoe ver staat de gemeente met de realisatie van haar bindend sociaal objectief ?

De decreetgever reikt hiervoor een belangrijk instrument aan. Art. 5.3.2. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet immers dat voor belangrijke bouw-of verkavelingsprojecten een projectvergadering kan worden georganiseerd met de

In natura

Overdracht sociale woonorganisatie

Betaling bijdrage

Projectvergadering

Belang goede voorbereiding

vergunningverlenende overheid en de adviesverlenende instanties. Projecten met een sociale last worden beschouwd als belangrijke bouw- of verkavelingsprojecten.

Door middel van dergelijke projectvergadering kan niet enkel afgestemd worden met de vergunningverlenende overheid over de verdere te volgen procedure doch kan ook aangegeven worden waar het project eventueel bijgestuurd dient te worden.

Voor meer uitleg hieromtrent verwijzen u verder naar de nieuwsbrief die hieromtrent op onze website verscheen en die u [hier](#) kan vinden.

INWERKINGTREDING

De voorschriften inzake het realiseren van een sociaal en bescheiden woonaanbod zijn in beginsel van toepassing op alle stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen die in eerste administratieve aanleg werden ingediend vanaf 1 september 2009.

1 september 2009

Het Decreet Grond-en Pandenbeleid voorziet evenwel in een overgangsregeling. Met het oog op de verwezenlijking van een sociaal en een bescheiden woonaanbod moet geen rekening moet worden gehouden voor gronden die cumulatief voldoen aan de volgende voorwaarden:

Overgangsregeling

- (i) De onderhandse overeenkomst betreffende de aankoop kreeg vaste datum in de periode vanaf 1 januari 2003 tot en met 17 december 2008;
- (ii) Op het moment van de ondertekening van de onderhandse akte zijn de gronden gelegen in woongebied; en
- (iii) Uiterlijk op 17 december 2008 vond een financiële transactie plaats (bv. de betaling van een voorschot).

Onduidelijk is evenwel of de term “aankoop” ook de verwerving van andere zakelijke rechten (bv. het verkrijgen een opstalrecht) omvat. Een strikte interpretatie leidt ertoe dat projectontwikkelaars die in voormelde periode een opstalrecht verkregen met het oog op de realisatie van één van voornoemde bouw- of verkavelingsprojecten, niet zouden kunnen genieten van de vrijstelling. Dergelijke strikte interpretatie is evenwel in strijd met de ratio legis van de vrijstelling. Die is er immers op gericht de financiële gevolgen van het decreet te beperken voor diegenen die binnen voornoemde periode reeds verbintenissen op zich hebben genomen voor de ontwikkeling van een bouw-of verkavelingsproject zonder daarbij rekening te hebben gehouden met de gevolgen van het decreet.

Onduidelijkheid

BESLUIT

Het Decreet Grond-en Pandenbeleid heeft voor veel beroering gezorgd in de bouwsector.

De verplichting om een sociaal woonaanbod te realiseren, zal ertoe leiden dat de woning voor het modale gezin een pak duurder zal worden. De “verloren bouwruimte” dient immers te worden gecompenseerd door hogere prijzen aan te rekenen. Daarnaast zal het decreet volgens de woningbouwers niet zorgen voor een vermindering van de wachtlijsten voor een sociale woning.

Prijsstijgingen

Ook op juridisch vlak draagt de huidige regeling nog heel wat onzekerheden en on(grond)wettigheden in zich. Zo is het vanuit het gelijkheidsbeginsel niet evident dat groepswoningbouwprojecten reeds vanaf 10 wooneenheden onder de regelgeving vallen terwijl dit voor appartementen slechts vanaf 50 appartementen het geval is.

Onzekerheden en onwettigheden

Daarenboven geldt de regelgeving voor elk residentieel project zonder dat hierbij rekening wordt gehouden met de bestemmingsgebied van de grond of de behoefte in de streek. Dit is zeer verregaand.

Dit alles heeft tot gevolg dat verschillende procedures tot vernietiging van het decreet hangende zijn bij het Grondwettelijk Hof. Wij houden u uiteraard op de hoogte van de afloop van deze procedures.

MEER WETEN?

Het kantoor Schoups, Van Bosstraeten & C° heeft een ruime ervaring op het vlak van ruimtelijke ordening en planning en staat de privésector bij met alle vragen en problemen die hieromtrent kunnen opduiken.

Daarbij adviseren wij niet enkel over specifieke ruimtelijke ordening of planningsdossiers, maar staan wij cliënten ook bij in procedures en rechtszaken en kunnen wij ons beroepen op de nodige expertise en ervaring op het gebied van overnames (zowel “asset” als “share” deals).

Met uw bijkomende vragen of opmerkingen kan u dus steeds terecht bij één van uw gebruikelijke contacten binnen ons kantoor -die u naar de meest geschikte persoon zal doorverwijzen- of u kan rechtstreeks contact opnemen met:

Bart Laureys
Bart.Laureys@schoups.be

Lieselot De Meyere
Lieselot.Demeyere@schoups.be