

De Vlaamse Regering sleutelt aan het Decreet Grond-en Pandenbeleid

Nog geen jaar na de inwerkingtreding ervan op 1 september 2009 wijzigt de Vlaamse regering het Vlaamse Decreet Grond-en Pandenbeleid. De wijzigingen worden aangebracht om een aantal lacunes en onduidelijkheden in het decreet te verhelpen. De fundamentele principes blijven evenwel gehandhaafd. Hierna volgt een kort overzicht van de wijzigingen : I.- Wonen in eigen streek In gemeenten met hoge bouwgrondprijzen en een hoge migratie-intensiteit kunnen bouw kavels slechts worden overgedragen aan personen die een bepaalde band hebben met de gemeente. Deze bijzondere overdrachtsregeling was volgens het decreet van toepassing op “gronden en de daarop opgerichte constructies”. Het begrip “constructies” dekte evenwel een te ruime lading. Niet alleen woningen maar ook parkeergarages, serres, elektriciteitspalen edm. vielen hierdoor onder de bijzondere regeling. De decreetgever heeft de term “constructies” gewijzigd naar “woningen” zodat voortaan enkel gronden en woningen onder de bijzondere overdrachtsregeling vallen. Het wonen in eigen streek gold daarenboven enkel voor kavels die op 1 september 2009 geheel of gedeeltelijk gelegen waren in woonuitbreidingsgebied. Voortaan zijn ook gronden en woningen die op 1 september 2009 de bestemming van reservegebieden voor woonwijken of woonaansnijdingsgebieden hadden, onderworpen aan de bepalingen inzake wonen in eigen streek. De decreetgever heeft wel een vrijstelling ingevoerd voor kavels in woonuitbreidingsgebieden, reservegebieden of woonaansnijdingsgebieden waarvan de eigenaars vóór 22 september 2009 bouw-of ontwikkelingsrechten hadden. 22 september 2009 is de datum waarop de lijst van 69 gemeenten, waarvoor de bijzondere overdrachtsregeling geldt, in het Belgisch Staatsblad werd gepubliceerd. Meer bepaald genieten de volgende kavels van de vrijstelling : gronden en woningen waarvoor al vóór 22 september 2009 een plan van aanleg was aangenomen woningen die al vóór 22 september 2009 werden opgericht gronden en woningen waarvoor al vóór 22 september 2009 een verkaveling was vergund Notarissen moeten voortaan in de overdrachtsakte vermelden dat de bijzondere overdrachtsregeling ook geldt voor verdere overdrachten die plaatsvinden in de periode tot twintig jaar vanaf het ogenblik waarop de initieel aan de regeling onderworpen overdracht vaste datum heeft verkregen. Tot slot breidt de decreetgever het type overdrachten uit dat onderworpen is aan de bijzondere regeling. Naast verkopen, verhuuringen van meer dan negen jaar, het vestigen van een erfpacht en opstal, wordt nu ook de inbreng in een vennootschap gevisieerd.

II.- Normen sociaal en bescheiden woonaanbod voor bouw-en verkavelingsprojecten De uitzonderingen die reeds golden voor de socialelastenregeling worden nu ook van toepassing gemaakt op de normen sociaal woonaanbod. Voortaan zal aan een bouwproject ofwel een norm sociaal woonaanbod, gekoppeld aan een sociale last, verbonden zijn ofwel noch een norm sociaal

woonaanbod, noch een sociale last verbonden zijn. Onder de oude regelgeving was het mogelijk dat een bouw-of verkavelingsproject vrijgesteld was van een sociale last maar toch onderworpen was aan een norm sociaal woonaanbod zodat er in de praktijk weldegelijk een aandeel aan sociaal woonaanbod diende te worden gerealiseerd. Daarenboven dienen er geen normen sociaal woonaanbod meer te worden gerespecteerd door sociale woonorganisaties, het Investeringsfonds voor Grond-en Woonbeleid voor Vlaams Brabant en de openbare besturen die een sociaal woonproject willen realiseren. Voor de normen bescheiden woonaanbod werden gelijkaardige aanpassingen doorgevoerd.

III.- Uitzonderlijke bijdrageregeling Het sociaal woonaanbod kan worden gerealiseerd door storting van een sociale bijdrage aan de gemeente waarbinnen het verkavelings- of bouwproject ontwikkeld wordt. Deze storting werd voorheen berekend volgens het aantal principieel te verwezenlijken sociale woningen of kavels. Deze berekeningswijze werd ook toegepast ten aanzien van diegenen die de sociale last slechts gedeeltelijk via een sociale bijdrage wensten uit te voeren. Om die reden werd in de praktijk amper gekozen voor een gedeeltelijke uitvoering van de sociale last door storting van een sociale bijdrage. Voortaan wordt de omvang van de sociale bijdrage berekend aan de hand van het aantal sociale woningen of kavels dat overeenstemt met het gedeelte van de sociale last dat niet op een andere wijze wordt uitgevoerd. Voor de berekening van de sociale bijdrage voor de realisatie van het bescheiden woonaanbod geldt een gelijkaardige aanpassing.

IV.- Leegstandsregister De gemeente kan de opmaak en opbouw van haar leegstandsregister voortaan niet alleen geheel maar ook gedeeltelijk overdragen aan een intergemeentelijke administratieve eenheid. Daarenboven kunnen ook intergemeentelijke administratieve eenheden zonder rechtspersoonlijkheid belast worden met bepaalde beheersaspecten. Zij zijn evenwel niet bevoegd voor het ontvangen en behandelen van beroepen tegen de opname in het leegstandsregister. Dit blijft de uitsluitende bevoegdheid van het College van Burgemeester en Schepenen.

V.- Gemeentelijke leegstandsheffing De decreetgever zorgt voor een verduidelijking van de gemeentelijke leegstandsheffing. Voortaan wordt een onderscheid gemaakt tussen de volgende situaties : leegstaand gebouw : 990,00 EUR leegstaande woning : ééngezinswoning : 990,00 EUR studentenkamer : 75,00 EUR andere woning (studio/appartement): 300,00 EUR De ééngezinswoning wordt omschreven als “een bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, waarin zich geen andere woningen bevinden”. Dit houdt in dat ook woningen die gedeeltelijk worden gebruikt voor bewoning en gedeeltelijk voor de uitoefening van een vrij beroep, kunnen worden beschouwd als een ééngezinswoning.

VI.- Berekening gemeentelijke oppervlakte Bij elke volledige herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen dient elke gemeente voor haar grondgebied een berekening te maken van de oppervlakte van de onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse overheden en Vlaamse semipublieke rechtspersonen. Die eerste berekening diende gebeurd te zijn in oktober 2009. Omdat de meeste gemeenten er niet in geslaagd zijn om die deadline te halen, wordt de termijn verschoven naar 31 oktober 2010. Deze termijn geldt bovendien enkel voor de berekening van de oppervlakte van onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse overheden. Voor wat betreft de onbebouwde bouwgronden en kavels van semipublieke rechtspersonen kan de berekening nog

gebeuren in de periode 2009-2020. VII. Inwerkingtreding Het Decreet van 10 juli 2010 houdende wijzigingen van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond-en pandenbeleid is op 19 juli 2010 in werking getreden. Een aantal bepalingen treedt evenwel retro-actief in werking op 1 september 2009, de datum van inwerkingtreding van het Decreet Grond-en Pandenbeleid. De overdrachtsregeling voor de opmaak en opbouw van het leegstandsregister geldt vanaf 1 januari 2010.

Mechelsesteenweg 127A, b1 - 2018 Antwerpen

t. +32 3 260 98 60 | +32 2 790 44 44

Regentschapsstraat 58 bus 8 - 1000 Brussel

info@schoups.be

www.schoups.com