



Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening
– Onroerend Erfgoed
PHOENIX-gebouw 9^{de} verdieping
Koning Albert II-laan 19 bus 24, 1210 Brussel
Tel. 02 553 83 02- Fax 02 553 83 05

De heer Dirk Van Mechelen
Viceminister-president van de Vlaamse Regering
Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke
Ordening
Phoenix-gebouw
Koning Albert II – laan 19
1210 BRUSSEL

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen 1
vragen naar / e-mail Filiep Loosveldt	telefoonnummer	datum 8 januari 2009	

Betreft: Ontwerpamendement gevoegd bij het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid

Mijnheer de Viceminister-president

Als bijlage vindt U het advies van de SARO op voornoemd ontwerpamendement.

Een kopie van dit advies wordt tevens bezorgd aan minister Marino Keulen.

Het spreekt voor zich dat de SARO steeds bereid is om bijkomende inlichtingen te verstrekken over haar advies.

Hoogachtend

i.o.

Filiep Loosveldt
Voorzitter SARO

Bijlage : Advies van de SARO over het ontwerpamendement gevoegd bij het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

SARO

Phoenixgebouw

Koning Albert II – laan 19, bus 24

1210 BRUSSEL

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

22 december 2008

Inhoudsopgave

• Voorwoord	2
• Opzet van het ontwerpamendement	3
• Advies	4

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 bevat inzake de sociale lasten. De SARO werd verzocht een spoedadvies uit te brengen over het regeringsamendement tegen 22 december 2008.

Op haar zitting van 22 december heeft de SARO 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 opgelegd worden in verkavelings- en stedenbouwkundige vergunningen voor specifieke verkavelings- en bouwprojecten van een bepaalde omvang.

De “sociale lasten” zijn één van de voorziene instrumenten die ervoor moeten zorgen dat het gemeentelijk bindend sociaal objectief wordt bereikt. Dit gemeentelijk bindend sociaal objectief houdt een differentiatie in van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels.

Naast het instrument van de “sociale lasten”, wordt tevens voorzien dat voor de bedoelde verkavelings- en bouwprojecten tevens van rechtswege lasten kunnen of moeten opgelegd worden inzake de creatie van een bescheiden woonaanbod.

De verplichting inzake de realisatie van een sociaal en bescheiden woonaanbod gelden voor alle betrokken vergunningsaanvragen die ingediend worden vanaf de inwerkingtreding van het decreet.

De Vlaamse regering heeft een amendement voorgesteld waarbij bepaalde gronden vrijgesteld worden van dergelijke lasten.

De voorgestelde maatregel houdt in dat bij het opleggen van een last geen rekening wordt gehouden met gronden waarbij voldaan is aan alle volgende voorwaarden :

- (a) de onderhandse akte betreffende de aankoop van de gronden heeft vaste datum gekregen in de periode vanaf 1 januari 2003 tot en met 31 december 2007;
- (b) de gronden zijn op het ogenblik van de ondertekening van de onderhandse akte gelegen in woongebied
- (c) uiterlijk op 31 december 2007 heeft een financiële transactie tussen koper en verkoper plaatsgevonden, inzonderheid de betaling van een voorschot.
- (d) indien het gaat om een aankoop onder opschortende voorwaarde, geldt de bijkomende eis dat de termijn tussen de ondertekening van de akte en de uiterste realisatiedatum van de voorwaarde ten hoogste 2 jaar bedraagt.

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

Advies

In eerste instantie betreurt de SARO dat zij slechts om een advies werd gevraagd over het amendement van de Vlaamse regering en niet over het ontwerpdecreet zelf dat in derde lezing werd goedgekeurd op 5 december 2008.

Verder vreest de SARO dat het ontwerpdecreet op zich onwerkbaar is en daardoor de gerechtvaardigde doelstelling van het decreet om betaalbaar wonen beter mogelijk te maken, niet zal waarmaken. Zij verwijst hiervoor naar haar eerder advies bij het voorontwerp van decreet.

SARO blijft betreuren dat er onvoldoende aandacht werd besteed aan onderzoek naar alternatieven ten einde de doelstellingen inzake betaalbaar wonen op een meer efficiënte en effectieve manier in de praktijk te kunnen realiseren, met meer mogelijkheden tot maatwerk.

De algemene kritiek van SARO geldt evenzeer ten aanzien van de door de Vlaamse regering voorgestelde overgangsmaatregel.

Hoewel het invoeren van een overgangsmaatregel noodzakelijk kan worden geacht, stelt SARO zich ernstig de vraag of de in het voorliggend amendement voorgestelde “overgangsmaatregel” voldoende efficiëntief en efficiënt is om de beoogde doelstellingen inzake betaalbaar wonen te bereiken.

Het koppelen van een overgangsmaatregel aan de historische verwerving van gronden binnen een bepaalde tijdshorizon geeft onvermijdelijk aanleiding tot praktische en wellicht ook juridische problemen.

Aan het verkavelen van gronden binnen een ruimtelijk verantwoorde context, gaat meestal een relatief lang voorafgaand grondverwervingsproces vooraf, mede gelet op de versnipperde eigendomstoestand in Vlaanderen.

De grondverwervingen zijn afhankelijk van heel wat externe factoren en kunnen aldus, afhankelijk van de concrete situatie, hetzij op korte termijn, hetzij op middellange termijn, hetzij op lange termijn, hetzij helemaal niet totstandkomen.

Bovendien zijn de voorwaarden voor overdracht bij versnipperde eigendomsstructuur niet altijd dezelfde, maar hangen deze telkens af van de concrete onderhandelingen met de betrokken eigenaar(s). In sommige gevallen dient ook nog rekening gehouden te worden met begunstigten van zakelijke of persoonlijke rechten.

In de praktijk zal men voor de aanvraag van een vergunning dus veelal geconfronteerd worden met gronden die slechts gedeeltelijk verworven zijn binnen de voorziene tijdshorizon en dit op basis van diverse modaliteiten.

In de praktijk zal dit heel wat administratieve overlast met zich meebrengen, niet alleen voor de aanvrager maar ook voor de vergunningverlenende overheid die telkens zal moeten controleren of voldaan is aan de diverse criteria.

Bovendien kan men zich vragen stellen bij de voorgestelde tijdshorizon waarbinnen de overgangsmaatregel is ingevoerd.

SARO wijst erop dat vastgoedhandelaars enerzijds genieten van een verlaagd registratierecht, maar anderzijds tevens ook beboet worden met bijkomende registratierechten indien de gronden niet binnen een bepaalde periode - op heden bedraagt deze 10 jaar- worden doorverkocht.

In de praktijk verkopen vastgoedhandelaars de destijds aangekochte, maar nog niet-vervreemde gronden, aan al dan niet verbonden ondernemingen ten einde bijkomende registratierechten te vermijden. In die zin worden gronden die bijvoorbeeld eerst in 1997 werden aangekocht met toepassing van verlaagde registratierechten, maar na 9 jaar - in 2006 -werden doorverkocht aan een al dan niet verbonden onderneming, vrijgesteld van de lasten.

Gronden dewelke in 2002 werden verworven, maar in handen van dezelfde (rechts)persoon blijven met het oog op een ontwikkeling ervan binnen een ruimere context, zullen wel onderworpen worden aan de lasten.

Ten slotte zullen gronden dewelke in 2006 werden verworven met het oog op de verwezenlijking van een groepswoonproject in woonuitbreidingsgebied onder de toepassing van sociale lasten vallen, terwijl gronden die in datzelfde jaar in niet-uitgerust woongebied werden verworven voor de realisatie van individuele kavels, niet onder de toepassing van de sociale lasten vallen.

Volgens de SARO bestaan ongetwijfeld betere alternatieven ten einde de doelstellingen op een effectieve en efficiënte manier te realiseren.

Sociale lasten vormen een belangrijk instrument voor de vergunningverlenende overheden om het bindend sociaal objectief te verwezenlijken. Daarnaast zal de gemeente tevens over een gemeentelijk actieprogramma beschikken zodat bij de ontwikkeling van gronden van (semi)publieke instanties tevens sociale objectieven zullen nagestreefd worden.

Naar analogie met de ontvoogding van de gemeenten, stelt SARO voor om de invoering van de bedoelde lasten eenvoudig te koppelen aan een aantal objectief vaststelbare en relevante gegevens in elk van de betrokken gemeenten, met name :

- (1) de vaststelling van een bindend sociaal objectief overeenkomstig artikel 4.1.2. van het ontwerpdecreet grond- en pandenbeleid;
- (2) de vaststelling van een gemeentelijk actieprogramma overeenkomstig artikel 4.1.7, laatste lid van het ontwerpdecreet grond- en pandenbeleid.

De Vlaamse regering zou periodiek een geactualiseerde lijst van de betrokken gemeenten in het Belgisch Staatsblad kunnen bekendmaken, zodat voor alle betrokken actoren op een transparante en objectieve manier kan worden vastgesteld welke de te realiseren objectieven zijn en waar men zich redelijkerwijze kan aan verwachten.

Op die manier worden instrumenten ingevoerd in functie van objectief vastgestelde en transparante doelstellingen en niet omgekeerd.
