

INTERSTEDELIJKE WERKGROEP GROND- EN PANDENBELEID

Vergadering vrijdag 7 mei 2010 , 10.00 – 12.30 u – VVSG, zaal 3

Verslag

Aanwezigen:

Oostende: Peter Jonckheere

Antwerpen: Joke Vandorpe, Ivan Demil

Kortrijk: Filip Canfyn

Turnhout: Ive Van Bouwel

Hasselt: Nancy Claesen

Gent: Liselotte Mortier

Genk: Ganaël Vanlokeren

Mechelen: Veerle Costermans

Aalst: Ann Renneboog, Iris De Smet

Kabinet Van den Bossche: Tinne Op de Beeck (heeft een gedeelte van de vergadering bijgewoond)

Kenniscentrum Vlaamse Steden: Linda Boudry, Annelies Storms

Woonbeleid: Bruno Depondt

Ruimtelijke Ordening: Stefaan Van Rossum

Verontschuldigd:

Gent: Hilde Reynvoet

Roeselare: Yves Denturck

Sint-Niklaas: Christien Geldolf

Brugge: Anne-Marie Dupont

1. Rooster sociale en bescheiden lasten private gronden

Op vraag van Kortrijk heeft de werkgroep samen een matrix opgemaakt en bekeken hoeveel de sociale lasten en de lasten inzake de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod bedragen op private gronden en dit in verschillende scenario's.

Afspraak is dat deze matrix eerst grondig wordt bekeken door de bevoegde medewerkers van de Afdeling Woonbeleid en de Afdeling Ruimtelijke Ordening enerzijds en door de bevoegde medewerkers van de betrokken kabinetten anderzijds.

Daarna wordt de matrix aan de leden van de werkgroep bezorgd.

2. Goedkeuring verslag van de vergadering van 27/01/2010

Het verslag wordt zonder opmerkingen goedgekeurd.

Naar aanleiding van de goedkeuring van het verslag worden twee bedenkingen geformuleerd:

- Gent dringt erop aan dat er een praktisch handboek wordt uitgewerkt.
- Kortrijk vraagt hoe de sociale last wordt berekend in het geval van een PPS-project (op het moment dat de vergunning wordt aangevraagd).
Volgens de afdeling Woonbeleid moet je nagaan wie de eigenaar is. Het eigenaarschap van de gronden is bepalend om het percentage van de lasten te bepalen.

3. Omzendbrief Grond- en pandenbeleid

De omzendbrief RW/2010/01 "De activering van gronden en panden, maatregelen betreffende het betaalbaar wonen en het wonen in eigen streek in het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid" is per brief van 26 april 2010 door de Vlaamse overheid (Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed) aan de steden bezorgd.

De omzendbrief is door de leden van de werkgroep door genomen en samen besproken.

Volgende opmerkingen en/of vragen kwamen daarbij aan bod:

- **Sociale lasten in het West-Vlaams Structuurplan versus sociale lasten in het Decreet Grond- en Pandenbeleid (DGP)**

Kortrijk kaart aan dat het West-Vlaams Structuurplan een sociale last van 25% oplegt op private gronden terwijl het DGP een sociale last van 20% oplegt. Hoe is dit te verzoenen?

Volgens de Vlaamse overheid is het provinciaal structuurplan niet bindend bij de beoordeling van een aanvraag van een bouw- of verkavelingsvergunning : het vormt geen beoordelingsgrond. Er is wel een probleem bij het opstellen van een RUP. Dit RUP moet rekening houden met de norm van het provinciaal structuurplan (25%) of met de norm van het DGP (max. 20%). Dat is nog niet duidelijk maar er zal gezocht worden naar oplossingen.

- **Toepassingsgebied van het DGP: studentenkamers ?**

Antwerpen vraagt of het DGP van toepassing is op studentenkamers.

Bruno Depondt wijst erop dat daarover een discussie plaatsvindt op het politieke niveau.

Het kabinet verwijst naar de Memorie van Toelichting bij het ontwerp van decreet: studentenkamers in eigendom van onderwijsinstellingen zijn vrijgesteld van de sociale last. Dit zal volgens het kabinet nog expliciet opgenomen worden in de tekst van het decreet.

- **Toepassingsgebied van het DGP: serviceflats?**

Antwerpen merkt op dat in het ontwerp van de omzendbrief de erkende serviceflats waren vrijgesteld van de toepassing van het DGP. Momenteel worden er veel nieuwe serviceflats gebouwd die aan de wettelijke normen voldoen maar die geen erkenning krijgen. Is het DGP op deze serviceflats van toepassing? Moet er een sociale last worden opgelegd? In de definitieve omzendbrief staat er niets meer vermeld ivm serviceflats.

Het kabinet meldt dat er een decreetwijziging in voorbereiding is waarbij wordt verduidelijkt dat serviceflatgebouwen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991, waarvan het contract met Serviceflats NV niet is afgesloten, of de werkzaamheden niet zijn aangevat voor inwerkingtreding van de geplande decreetwijziging, wel onder de toepassing van de sociale last vallen. Deze zal wellicht in voege treden vanaf 2011.

- **Sociale last bij een bouwproject in verschillende fasen met verschillende bouwaanvragen**

Kortrijk vraagt hoe de sociale last kan gerealiseerd worden bij een bouwproject in fasen en met verschillende bouwaanvragen. Het is de bedoeling om een "all over" sociale mix te realiseren waarbij in fasen wordt tewerk gegaan met verschillende bouwvergunningen. Dergelijke bouwprojecten zijn nog heel moeilijk te realiseren onder het DGP.

Het kabinet wijst erop dat de eenvoudigste manier om de fasering te regelen, het vastleggen is van de fasering in de verkavelingsvergunning. De totale last moet correct worden voorzien voor het ganse project maar niet iedere fase moet per se een sociale last omvatten. Per fase heeft de initiatiefnemer 5 jaar tijd om de last te realiseren (zie artikel 4.1.20 §1 2°).

In sommige projecten werd de verkavelingsvergunning reeds verleend zonder dit vast te leggen. De kabinetten werken momenteel aan een oplossing voor dit probleem. In afwachting daarvan wordt aanbevolen om zoveel mogelijk te werken met het verleggen van de last, krediteenheden en de uitzonderlijke bijdrageregeling. Concrete projecten kunnen steeds worden besproken met het departement RWO.

Stefaan Van Rossum wijst ook op een andere mogelijkheid, deze van de kredieten. In een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning kan een hogere sociale last opgelegd worden. Per extra sociale woning verkrijgt de bouwheer of verkavelaar dan een krediteeenheid. Deze krediteenheden kunnen daarna in mindering gebracht worden op de sociale last bij verkavelings- of bouwprojecten binnen dezelfde gemeente (art. 4.1.16, §2 DGP).

Hogere lasten kunnen in overleg met de gemeente en op vraag van de initiatiefnemer aan een vergunning worden opgelegd; voor het reglementaire opgeleverd sociaal meeraanbod worden krediteenheden verleend. Deze krediteenheden kunnen deels of geheel ingezet worden in een volgende projectaanvraag binnen dezelfde gemeente. Het is niet zo dat een tweede projectaanvraag een lagere last opgelegd krijgt, maar de krediteenheden uit de eerste projectaanvraag kunnen (geheel of gedeeltelijk) in mindering worden gebracht van de principieel uit te voeren sociale last.

- **Toepassing van het DGP in industriegebied met nabestemming wonen?**

Kortrijk verwijst naar artikel 7.3.12 dat bepaalt:

Bij het opleggen van een sociale last of een last met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod wordt geen rekening gehouden met gronden waarbij voldaan is aan alle volgende voorwaarden :

1° de onderhandse akte betreffende de aankoop van de gronden heeft vaste datum gekregen in de periode vanaf 1 januari 2003 tot en met de dag voorafgaand aan de indiening van het ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid bij het Vlaams Parlement;

2° de gronden zijn op het ogenblik van de ondertekening van de onderhandse akte gelegen in woongebied;

3° uiterlijk op de dag voorafgaand aan de indiening van het ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid bij het Vlaams Parlement heeft een financiële transactie tussen koper en verkoper plaatsgevonden, inzonderheid de betaling van een voorschot.

Kortrijk vraagt of gronden gelegen in industriegebied met nabestemming 'wonen' onder de vrijstelling van sociale last of last bescheiden woonaanbod vallen.

De administratie verduidelijkt dat de vrijstelling enkel geldt wanneer de grond is gelegen in woongebied zoals bepaald in het Gewestplan of een RUP.

Er geldt geen vrijstelling voor een grond gelegen in industriegebied met nabestemming 'wonen'. Er geldt ook geen vrijstelling wanneer de grond gelegen is in gebied dat door het stedelijk structuurplan is aangeduid als gebied dat woongebied moet worden maar waarvoor er nog geen RUP is.

- **Toepassing DGP bij overdracht grond ingevolge erfenis of kosteloze overdracht?**

Antwerpen vraagt wat er juist dient begrepen te worden onder financiële transactie zoals bepaald in art. 7.3.12, 3° (zie boven) waardoor sommige gronden onder de overgangsmaatregel vallen. Geldt die overgangsmaatregel ook bij een overdracht van grond ingevolge een erfenis of bij een kostenloze overdracht?

Volgens de administratie is de wetgeving duidelijk: er moet een akte zijn en een financiële transactie (waarbij een voorschot kan volstaan).

- **Verskil tussen ontwerp en definitieve versie van de omzendbrief**

Kortrijk vraagt waaraan het verschil te wijten is tussen het ontwerp en de definitieve versie van de omzendbrief.

Het kabinet verklaart dit verschil doordat het ontwerp werd voorgelegd aan de Vlaamse Woonraad en de SARO en er in grote mate rekening werd gehouden met de opmerkingen.

Het kabinet heeft de bedoeling om de ontwikkelingen op het terrein te volgen en oplossingen te geven aan problemen. Er zijn veel opmerkingen en knelpunten verzameld, er heeft veel politiek overleg plaatsgevonden.

Voor de problematiek "wonen in eigen streek" komt er een initiatief van het Vlaams Parlement om een oplossing uit te werken. Voor andere praktische problemen op het terrein wordt de tijd genomen om technische oplossingen uit te werken en enkele zaken te vereenvoudigen. Het ligt in de bedoeling van het kabinet om de overblijvende knelpunten in de loop van dit jaar op te lossen. Het kabinet kondigt ook aan dat er een politiek akkoord is om de laatste terugkerende knelpunten op te lossen met een laatste technische decreetwijziging tegen het einde van het jaar.

- **Voorbeeldvergunningen beschikbaar?**

Aalst vraagt of er voorbeeldvergunningen beschikbaar zijn waarin een sociale last wordt opgelegd.

Gent heeft al een aantal dergelijke vergunningen opgesteld en zal deze aan het KCVS bezorgen. Op een volgende vergadering worden deze vergunningen in de werkgroep samen besproken. Het KCVS vraagt aan de leden van de werkgroep om binnen de eigen organisatie na te gaan of er reeds vergunningen onder het DGP zijn afgeleverd.

- **Typologie woningen in gemeentelijk reglement?**

Antwerpen vraagt: gemeentelijk reglement: vork typologie woningen

Volgens de administratie kan gewerkt worden met verschillende typologieën. Men kan differentiëren naar wijk, naar doelgroep, ... (Art. 4.1.9 DGP).

- **RUP's, BPA's en verkavelingsvergunningen daterend van voor 1/9/2009**

Aalst haalt aan dat RUP's en BPA's die van voor 1/9/2009 dateren niet onder de toepassing van het DGP vallen. Maar wat indien er geen dichtheid is bepaald in het RUP of BPA? Is het decreet dan van toepassing en moet er dan een sociale last worden opgelegd?

Antwerpen vraagt wat er moet gebeuren met een RUP dat dateert van voor 1/9/2009 en dat een sociale last bepaalt.

Stefaan van Rossum wijst erop dat er voor het goedkeuren van het DGP geen enkele rechtsgrond was om in een RUP een sociale last op te leggen.

Antwerpen wil weten wat te doen met een verkavelingsvergunning die dateert van voor 1/9/2009 en die een sociale last oplegt die lager is dan deze voorzien in het DGP. Wanneer een bouwvergunning wordt aangevraagd voor een deel van de woningen: welke sociale last geldt dan: het percentage van de verkavelingsvergunning of dat van het DGP?

Volgens de administratie bepaalt artikel 7.3.13 dat bestaande gemeentelijke reglementen en verordeningen met normen sociaal of bescheiden woonaanbod kunnen blijven gelden tot 30/06/2013. Dat betekent niet dat die reglementen of verordeningen beschouwd kunnen worden als reglementen sociaal wonen; het betreft een tijdelijke overgangsbepaling.

De normen uit bestaande gemeentelijke reglementen en verordeningen kunnen dus tijdelijk blijven bestaan en overrulen tot uiterlijk 30/06/2013 de betreffende normen uit het decreet; tenzij natuurlijk men eerder overschakelt op een reglement sociaal wonen.

- **Handleiding voor ambtenaren**

Het kabinet bevestigt dat er een handleiding voor de ambtenaren zal worden ontwikkeld. Daarin zit een stappenplan vervat. Het is de bedoeling dat dit er komt na de zomer, het zal beschikbaar worden gesteld via de website van RWO.

Stefaan Van Rossum vult aan dat in het najaar het DGP ook aan bod zal komen op de provinciale atrie.

- **Sociaal woonbeleidsconvenant**

Genk wil graag weten wat de stand van zaken is van de sociale woonbeleidsconvenanten.

Het kabinet wijst erop dat het groeipad zoals in het DGP uitgetekend voor de sociale huurwoningen, de sociale koopwoningen en de sociale kavels voorzien is in de meerjarenplanning.

In de meerjarenplanning zijn ook middelen voorzien voor 8.170 sociale huurwoningen die via een sociaal woonbeleidsconvenant worden gerealiseerd. Het kabinet raadt de steden aan om VMSW te contacteren met hun concrete vragen. De VMSW brengt momenteel alle vragen van de gemeenten in kaart.

Wat de sociale koopwoningen betreft, zijn de budgetten afgestemd op de realisatie van 21.000 sociale koopwoningen

Antwerpen vraagt of er ook middelen voor renovatie zijn vervat in de middelen van het woonbeleidsconvenant. Het kabinet geeft aan dat 30% van de middelen op het uitvoeringsprogramma gaat naar renovatie.

Genk vraagt of voor de afbraak en heropbouw van sociale huurwoningen kan gewerkt worden met een woonbeleidsconvenant. Deze vraag zal het kabinet nog checken. De bedoeling van het woonbeleidsconvenant is de gemeenten die reeds goed werk hebben geleverd in het verleden en hun inspanningen willen continueren, gerust te stellen voor de komende jaren.

- **Bijkomende vragen?**

Indien leden van de werkgroep nog bijkomende vragen hebben, mogen ze die opsturen naar het KCVS dat dan met de administratie en het kabinet een oplossing probeert te zoeken.

- **Ontwerp reparatiedecreet**

Genk vraagt om het ontwerp reparatiedecreet aan de werkgroep voor te leggen ter nalezing.

4. Uitwisseling good practices: Antwerpen, Militair Hospitaal

- Antwerpen licht het project Militair Hospitaal toe.

Voor het woonproject Militair Hospitaal werd in het verleden verschillende jaren onderhandeld om tot een evenwichtig ontwerp te komen mbt sociale mix en woontypes. Er werd een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. Percentages sociale woningen en percentages betaalbare woningen (definitie stad Antwerpen) werden opgenomen in deze overeenkomst.

Een volgende bouwphase gaat nu van start:.

- 34 privé-appartementen
- 27 rijwoningen
- 8 sociale huurwoningen
-

Er wordt gewerkt met twee vergunningen (één voor de 34 appartementen en 27 rijwoningen en één voor de 8 sociale huurwoningen). De gronden zijn in handen van één eigenaar (AG Vespa). Ze liggen aansluitend en worden als één geheel bekeken.

Welke problemen komen we tegen gezien het feit dat sinds 1 september 2009 het DGP van kracht werd en welke oplossingen kunnen hiervoor gezocht worden indien dit niet het geval is ?

- De administratie legt uit dat de sociale last moet berekend worden op $34 + 27 + 8 = 69$ woningen. Er is één kangoeroewoning bij maar die wordt beschouwd als één woning. Er is geen gemeentelijk reglement.

Dat betekent dat de sociale last 20% tot 40% bedraagt, berekend op 69 woningen.

Er zijn reeds 23 credits opgebouwd. De administratie raadt aan om het nieuwe Besluit van de Vlaamse Regering van 12 maart 2010 tot bepaling van de nadere regeling met betrekking tot de kredietregeling (<http://www.rwo.be/Default.aspx?tabid=14455>) te lezen.

5. Leegstaande woningen/gebouwen

- Het KCVS licht toe dat het Dagelijks Bestuur van het KCVS heeft gevraagd om de problematiek van leegstaande woningen en gebouwen aan bod te laten komen in de werkgroep “grond- en pandenbeleid”. Het gaat dan bv. over leegstaande fabrieken, kloosters, panden, ...
- Oostende licht toe reeds sedert 1996 bezig te zijn met het inventariseren van de leegstand van woningen, gebouwen en bedrijfsruimten. In 2005 hebben ze een reglement opgesteld.

Het DGP stelt dat semi-publieke en publieke gebouwen moeten geïnventariseerd worden. Dit diende in oktober 2009 reeds in orde te zijn. Momenteel zijn er echter geen gegevens voorhanden.

Oostende wil graag een discussie over de stap die volgt op de inventarisatie en is vragende partij om hierover een ervaringsuitwisseling te organiseren tussen de leden van de werkgroep. Oostende wenst ook dat inspirerende voorbeelden op de website van het KCVS worden geplaatst.

- Genk merkt op dat de omzendbrief van het DGP richtlijnen bevat over het gemeentelijk reglement ivm leegstand. Genk heeft nog vragen bij de toepasbaarheid ervan bij een intergemeentelijk samenwerkingsverband.

De administratie raadt aan om voor vragen contact te nemen met de helpdesk Decreet Grond- en Pandenbeleid http://www.bouwenenwonen.be/uploads/b4239_2009-08-06helpdesk_decreten_ro_en_gpb_doc_38_kb141743.doc

6. Afspraken voor volgende vergadering

- Ervaringsuitwisseling: samen bekijken en bespreken van voorbeeldvergunningen waarin een sociale last is opgenomen. Steden die reeds dergelijke vergunningen hebben afgeleverd, worden gevraagd deze te bezorgen aan het KCVS.

- Ervaringsuitwisseling: inventaris en reglement leegstand: Oostende licht zijn praktijk (op basis van forfaitaire bedragen) toe. Eventueel licht nog een andere stad haar werkwijze (op basis van oppervlakte en gevelbreedte) toe.
Ter voorbereiding van de vergadering wordt aan de steden gevraagd welke maatregelen ze nemen ivm leegstand.
- Indien er nog vragen zijn ivm de rondzendbrief, kunnen deze op de volgende vergadering nog aan bod komen.

7. Varia

In de maanden juli en augustus vinden er geen werkgroepvergaderingen plaats. De datum van de volgende vergadering wordt zo snel mogelijk vastgelegd.