

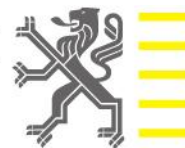
Wijziging decreten m.b.t. grond- en pandenbeleid

Toelichting voor het Kenniscentrum Vlaamse Steden
22 februari 2011



Woonbeleid

Vlaamse overheid



I. Situering

A. Lijst technische knelpunten, opgemaakt door administratie Wonen, april 2010

B. Non-paper wijziging grond- en pandendecreet, mei 2010

C. Conceptnota Wonen-Welzijn, juni 2010

D. Decreetswijziging 9 juli 2010 (*B.S.* 19 juli 2010)

II. Stand van zaken wetgevingsprocedure

- A. Opmaak voorontwerp van decreet
- B. Eerste principiële goedkeuring door de VR,
d.d. 21 januari 2011
- C. Tweede principiële goedkeuring door de VR
- D. Definitieve goedkeuring door de VR
- E. Behandeling en aanneming door het Vlaams Parlement
- F. Bekrachtiging en afkondiging door de VR

III. Juridisch- technische aanpassingen

- Vervanging verwijzingen naar “decreet Ruimtelijke Ordening” door verwijzingen naar “Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”
- Aanpassing minimumaanslagen activeringsheffing + leegstandsheffing aan ABEX-indexcijfer van maand november die aan aanpassing voorafgaat
- Delegatie aan VR m.b.t. vaststellen procedure opname gebouw of woning in leegstandsregister

IV. Inhoudelijke aanpassingen

- A. Leegstandsheffing
- B. Vlabinvest
- C. Sociaal Woonaanbod
- D. Bescheiden Woonaanbod
- E. Wijzigingen Vlaamse Wooncode
- F. Wijzigingen Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

IV. Inhoudelijke aanpassingen

A. Leegstandsheffing

B. Vlabinvest

C. Sociaal Woonaanbod

D. Bescheiden Woonaanbod

E. Wijzigingen Vlaamse Wooncode

F. Wijzigingen Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

A. Leegstandsheffing (1)

- Gemeentelijke leegstandsheffing: aanpassing suppletieve regeling
 - Eindpunt termijn van vestiging aanslag gemeentelijke leegstandsheffing: overname regeling decreet 30 mei 2008
“30 juni van het jaar dat volgt op het aanslagjaar”
 - Aanduiding heffingsplichtige in geval van erfpacht, opstal of vruchtgebruik: overname regeling bij eigendom
“zakelijk gerechtigde op ogenblik van het verschuldigd worden van de heffing”



A. Leegstandsheffing (2)

- Uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing
 - Metingen worden jaarlijks i.p.v. halfjaarlijks
 - Referentieperiodes met een tijdsvenster van één jaar
 - Inning wordt mogelijk vanaf 2013 i.p.v. 2015
 - Heffing vanaf 12 opeenvolgende maanden opname in het leegstandsregister

IV. Inhoudelijke aanpassingen

A. Leegstandsheffing

B. Vlabinvest

C. Sociaal Woonaanbod

D. Bescheiden Woonaanbod

E. Wijzigingen Vlaamse Wooncode

F. Wijzigingen Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

B. Vlabinvest (1)

- Gelijkstelling Vlabinvest-woningen van SHM's met sociale woningen van SHM's (niet: andere initiatiefnemers)
 - Verlaagd btw-tarief van 6%
 - Verminderd tarief van de registratierechten van 1,50 %
- Gelijkstelling aanbod aan Vlabinvest-woningen en -kavels met het sociaal woonaanbod
 - Ze tellen mee voor het bindend sociaal objectief van de gemeenten
 - Ze tellen mee voor de gewestelijke macro-objectieven
 - Uitzondering, voorzien in art. 4.1.25, §2, wordt algemene regel

B. Vlabinvest (2)

- Verhoging provinciaal objectief voor sociale huurwoningen van Vlaams-Brabant met 440 eenheden
 - Aanpassing gemeentelijke objectieven volgens formule in decreet
 - Schrapping Vlabinvest-huurwoningen i.k.v. vrijstelling/vermindering specifieke inhaalbeweging / in definitie sociale contextfactoren
- Verhoging provinciaal objectief voor sociale koopwoningen van Vlaams-Brabant met 170 eenheden
 - Verdeling provinciaal objectief over diverse gemeenten binnen provincie
- Verhoging gewestelijke objectieven tot 65.610 eenheden
 - 43.440 sociale huurwoningen, 21.170 sociale koopwoningen, 1.000 kavels



IV. Inhoudelijke aanpassingen

A. Leegstandsheffing

B. Vlabinvest

C. Sociaal Woonaanbod

D. Bescheiden Woonaanbod

E. Wijzigingen Vlaamse Wooncode

F. Wijzigingen Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening



Woonbeleid

Vlaamse overheid



C. Sociaal woonaanbod (1)

- Uitbreiding begrip 'sociaal woonaanbod'
 - Schrapping adjectief 'sociaal' bij huurwoningen, koopwoningen, kavels
 - Verhuring volgens KSH / Overdracht volgens ODB blijft vereist
- Bereiken van bindend sociaal objectief wordt beoordeeld op basis van sociaal woonaanbod gerealiseerd in periode tussen 1/1/2008 en 31/12/2020
 - Eerste voortgangstoets in 2012 (opmaak BVR in voorbereiding)
 - Ook na 2012 zullen er tweejaarlijkse voortgangstoetsen uitgevoerd worden

C. Sociaal woonaanbod (2)

- Toepassingsgebied normen sociaal woonaanbod
 - Niet van toepassing op bouwprojecten waarbij **zorgvoorzieningen** (definitie in decreet) opgericht worden
 - uitgezonderd: serviceflatgebouwen, assistentiewoningen, ADL-woningen, beschermd wonen, beschut wonen, geïntegreerde woonprojecten
 - Niet van toepassing op bouwprojecten waarbij **studentenhuisvesting** wordt opgericht die het eigendom is of onder het beheer valt van een ambtshalve geregistreerde instelling voor hoger onderwijs of van een vzw die is opgericht voor het beheer van de sociale voorzieningen ten behoeve van de studenten van de hogescholen

C. Sociaal woonaanbod (3)

- Soepelere regeling voor gemeenten met een sociaal woonaanbod van 10 % of meer
 - Momenteel zijn er 27 gemeenten met 10 % sociaal woonaanbod
 - Gemeente kan afzien van opleggen norm sociaal woonaanbod als:
 - Project gelegen is in (directe omgeving van) sociale woonwijk waar projecten worden verwezenlijkt voor andere woonbehoeftige doelgroepen
 - In periode van 1/1/2003 – 31/8/2009 is tijdens een voorgaande fase van het project een sociaal woonaanbod vergund of gerealiseerd
 - Project heeft een geringe omvang of beoogt een specifieke doelgroep
 - Kan zowel in een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen als in een BPA/RUP met normen sociaal woonaanbod worden opgenomen

C. Sociaal woonaanbod (4)

- Soepelere regeling voor gemeenten met een sociaal woonaanbod van 10 % of meer (vervolg)
 - Op basis van een voortgangstoets wordt nagegaan welke gemeenten een sociaal woonaanbod van ten minste 10 % hebben
 - Minder dan 10 %: soepelere regeling vervalt
 - 10 % of meer: soepelere regeling wordt of blijft mogelijk
- Uitvoering *in natura* van sociale lasten
 - Attestenregeling geldt niet voor de realisatie van sociale kavels
 - Voorlegging lastenboek wordt geschrapt ikv beoordeling conformiteit technische normen (m.o.o. afgifte deelattest nummer 1)
 - VMSW kan i.k.v. beoordeling uitvoering werken (m.o.o. afgifte deelattest nummer 2) gebruik maken van een werfopvolgingssysteem



C. Sociaal woonaanbod (5)

- Afwijkingsregeling voor bouw- of verkavelingsprojecten waarvoor vóór de start van het decreet een gemeentelijke overeenkomst of verbintenis werd afgesloten (art. 7.3.13)
 - Tot 30 juni 2013 kan een vergunning worden verleend voor het sociaal/bescheiden gedeelte van een project a.s.a.
 - Gemeentelijke overeenkomst of verbintenis omvat een programma voor de realisatie van een sociaal en een bescheiden woonaanbod dat samen ten minste gelijk is aan 10 % van het volledige project
 - Bevoegd gemeentelijk bestuursorgaan heeft formeel zijn instemming verleend met de overeenkomst of verbintenis
 - Voorafgaande goedkeuring van de overeenkomst of verbintenis door de VR is vereist

IV. Inhoudelijke aanpassingen

A. Leegstandsheffing

B. Vlabinvest

C. Sociaal Woonaanbod

D. Bescheiden Woonaanbod

E. Wijzigingen Vlaamse Wooncode

F. Wijzigingen Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

D. Bescheiden woonaanbod (1)

- Uitbreiding begrip 'bescheiden woonaanbod'
 - Verhoging volumenorm van 240 m³ voor "overige woningen" met 50m³ voor woningen met drie of meer slaapkamers
- Mogelijkheid tot opmaak van een gemeentelijk reglement Bescheiden Wonen
 - Zelfde rechtskracht en bindende waarde als een bouwverordening
 - Kwaliteitsnormen voor het bescheiden woonaanbod en de woonomgeving
 - Onderscheiden percentages voor de verwezenlijking van diverse typologieën bescheiden huurwoningen, koopwoningen en kavels

D. Bescheiden woonaanbod (2)

- Toepassingsgebied normen bescheiden woonaanbod
 - Niet van toepassing op bouwprojecten waarbij **zorgvoorzieningen** (definitie in decreet) opgericht worden
 - Geen uitzonderingen
 - Niet van toepassing op bouwprojecten waarbij **studentenhuisvesting** wordt opgericht die het eigendom is of onder het beheer valt van een ambtshalve geregistreerde instelling voor hoger onderwijs of van een vzw die is opgericht voor het beheer van de sociale voorzieningen ten behoeve van de studenten van de hogescholen

D. Bescheiden woonaanbod (3)

- Afwijkingsregeling voor bouw- of verkavelingsprojecten waarvoor vóór de start van het decreet een gemeentelijke overeenkomst of verbintenis werd afgesloten (art. 7.3.13) *(verwijzing)*



IV. Inhoudelijke aanpassingen

- A. Leegstandsheffing
- B. Vlabinvest
- C. Sociaal Woonaanbod
- D. Bescheiden Woonaanbod
- E. Wijzigingen Vlaamse Wooncode
- F. Wijzigingen Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening



E. Wijzigingen Wooncode (1)

- Art. 33, §1, tweede lid: uitbreiding opdrachten VMSW
 - “Grondbeleidsmaatregelen die noodzakelijk worden geacht om in de door de VR te bepalen gebieden een hoogwaardige woonkwaliteit te behouden of te bevorderen”
 - Verwerven en vervreemden van onroerende goederen, vestigen en afstaan van zakelijke rechten erop en nemen van participaties
 - Vlaamse Regering moet de voorwaarden bepalen



E. Wijzigingen Wooncode (2)

- Art. 34, §1, tweede lid: de VMSW kan:
 - Zakelijke rechten vestigen op onroerende goederen die nodig zijn om projecten te verwezenlijken waarbij een **vermenging** wordt gerealiseerd van enerzijds een sociaal woonaanbod, en anderzijds:
 - Vlabinvest-woningen of -kavels
 - Een bescheiden woonaanbod
 - Studentenhuisvesting
 - Zorgvoorzieningen
 - Woningen van de privésector
 - Functiegebonden gebouwen van publieke en semipublieke rechtspersonen
 - Onroerende goederen die een dergelijke vermenging realiseren, huren

E. Wijzigingen Wooncode (3)

- Art. 34, §1, tweede lid: de VMSW kan (vervolg):
 - Onroerende goederen verkopen, er zakelijke rechten op afstaan of verhuren aan SHM's, Vlabinvest of functiegebonden aan initiatiefnemers van projecten die een dergelijk vermenging realiseren
 - Vlaamse Regering moet de voorwaarden bepalen
- Art. 34, §3, eerste lid: VMSW kan onroerende goederen onderhands verkopen aan initiatiefnemers van projecten die een dergelijke vermenging realiseren
 - Vlaamse Regering moet de voorwaarden bepalen

E. Wijzigingen Wooncode (4)

- Er wordt een kapitaalsinbreng van 50 miljoen euro voorzien in een nog op te richten fonds, dat het beheer van strategische gronden zal waarnemen. Hierdoor wordt een actief grondbeleid mogelijk gemaakt met de bedoeling in welbepaalde delen van het Vlaamse Gewest een hoogwaardige woonkwaliteit te behouden of te bevorderen
 - Zal nog nader uitgewerkt worden n.a.v. de tweede principiële goedkeuring door de VR

IV. Inhoudelijke aanpassingen

- A. Leegstandsheffing
- B. Vlabinvest
- C. Sociaal Woonaanbod
- D. Bescheiden Woonaanbod
- E. Wijzigingen Vlaamse Wooncode
- F. Wijzigingen Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

F. Wijzigingen Vlaamse Codex

- Art. 4.2.20, §4: Bestuursdwang zal ook toegepast kunnen worden bij niet-tijdige uitvoering van een sociale last of een last bescheiden woonaanbod die niet of onvoldoende gedekt is door een financiële waarborg
- Art. 5.6.6, §1: Aansnijding van woonuitbreidingsgebieden door een sociale woonorganisatie kan voortaan d.m.v. een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van sociale woningen of een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van gronden met het oog op sociale woningbouw

IV. Vragen?



Woonbeleid

Vlaamse overheid

