

INTERSTEDELIJKE WERKGROEP GROND- EN PANDENBELEID

Vergadering maandag 27 februari 2012 , 10.00 – 12.30 u – VVSG, zaal 3

Verslag

Aanwezigen:

Aalst: Ann Renneboog, Liesbeth Longueville
Antwerpen: Joke Vandorpe
Gent: Kristof Gielen
Roeselare: Lieven Goddyn
Hasselt: Nancy Claesen
Mechelen: Veerle Costermans
Turnhout: Hanne Teunckens
Afdeling Woonbeleid: Bruno Depondt
Kenniscentrum Vlaamse Steden: Annelies Storms

Verontschuldigd:

Oostende: Peter Jonckheere
Gent: Liselotte Mortier
Kortrijk: Filip Canfyn
Roeselare: Pieter Degryse
VVSG: Xavier Buijs
Kenniscentrum Vlaamse Steden: Linda Boudry

1. Goedkeuring verslag van de vergadering van 24/11/2011

Er worden een aantal opmerkingen op het verslag geformuleerd:

- Pg. 2: 373 ipv 370
- Pg. 5: zin herformuleren en verduidelijken aan de hand van een voorbeeld: de SHM is eigenaar van 10 hectare grond in een woonuitbreidingsgebied. Indien de SHM 1 hectare aansnijdt, mag de SHM dat perceel bebouwen met bescheiden woningen. Er mag dus maximum 20% of 2 hectare worden aangesneden voor bescheiden woningbouw. Aan het bescheiden bouwen door een SHM zijn wel enkele voorwaarden verbonden zoals een gescheiden boekhouding en het herschrijven van de statuten.

De wijzigingen worden in het verslag aangebracht en het aldus gewijzigd verslag wordt rondgestuurd.

2. Opmaak grond- en pandenbeleidsplan: vervolgtraject

2.1. Inleiding door Bruno Depondt

Bruno Depondt (Wonen-Vlaanderen, Afdeling Woonbeleid) licht kort toe dat de opmaak van het Grond- en Pandenbeleidsplan onder de bevoegdheid van Ruimtelijke Ordening valt. Vanuit Wonen wordt ook een in-
steek verwacht.

De Afdeling Woonbeleid wil een evaluatie maken van de instrumenten die beschikbaar zijn om een grond- en pandenbeleid te voeren vanuit de bevoegdheid Wonen. Volgende vragen moeten daarbij aan bod komen: welke instrumenten zijn vatbaar voor verbetering, welke instrumenten worden het meest gebruikt, welke on-

dersteuning is daarbij gewenst, welke instrumenten worden onvoldoende benut of kunnen beter afgeschaft worden. De Afdeling Woonbeleid zou graag de evaluatie van de instrumenten afwerken tegen het volgende Overlegforum Wonen waar de evaluatie zal getoetst worden bij de schepenen.

Op basis van de evaluatie van de instrumenten zal er een actieprogramma worden opgesteld.

De opmaak van het grond- en pandenbeleidsplan vloeit voort uit het Decreet Grond- en Pandenbeleid (zie bijlage 1), terwijl het Woonbeleidsplan Vlaanderen momenteel geen decretale basis heeft maar wel in het regeerakkoord is opgenomen.

Er stelt zich nog een probleem van afstemming van timing: het grond- en pandenbeleidsplan moet eind 2012 klaar zijn (en loopt parallel met de opmaak van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen) terwijl het Woonbeleidsplan Vlaanderen in 2014 wordt gefinaliseerd.

Het grond- en pandenbeleidsplan heeft impact op de steden en gemeenten aangezien het actieprogramma mogelijks kan leiden tot aanpassingen van de regelgeving, zoals een decreetswijziging. Vandaar dat het belangrijk is dat de steden meewerken aan de evaluatie van de instrumenten.

Bruno Depondt overloopt zijn nota (wordt in bijlage aan het verslag meegestuurd).

2.2. Bespreking van de instrumenten

2.2.1. Instrumenten gericht op beleid

Instrument	Evaluatie
Grond- en pandenbeleidsplan	• Een nieuw instrument uit het Decreet Grond- en Pandenbeleid. • Wordt momenteel niet gebruikt door de leden van de werkgroep. • Er worden vragen gesteld bij de meerwaarde van een dergelijk plan, al kan het eventueel een instrument vormen voor afstemming en coördinatie binnen de stadsorganisatie.

2.2.2. Gebiedsgerichte instrumenten

Instrument	Evaluatie
Recht van voorkoop	• Het betreft hier het recht van voorkoop uit de Vlaamse Wooncode (zie bijlage 2 voor een overzicht van alle soorten Recht van voorkoop); Naast het recht van voorkoop uit de Vlaamse Wooncode is er ook het recht van voorkoop in het kader van een RUP (beperkt tot 8 jaar) • Wordt door de steden weinig gebruikt in de praktijk: steden vinden meer en meer dat het realiseren van sociale huisvesting geen kerntaak is van de lokale overheid. • Steden geven wel vaak advies over het uitoefenen van het recht van voorkoop door de sociale huisvestingsmaatschappijen. • Het uitoefenen van het recht van voorkoop stuit op verschillende problemen: ○ Geen middelen op de stadsbegroting voorzien voor aankoop; ○ Beperkte doelstelling waarvoor het recht van

	voorkoop moet worden uitgeoefend, nl. creatie van sociale huisvesting; ○ Moeilijk hanteerbaar in stadsvernieuwing. Soms is locatie van het pand ideaal maar niet voor de creatie van sociale woningbouw, wel als groen of open ruimte; ○ De bijzondere gebieden die zijn aangeduid, zijn gebieden waar reeds veel sociale huisvesting aanwezig is en waar er vaak geen nood aan bijkomende sociale huisvesting is of zijn gebieden die sterk achterhaald zijn; ○ Geen termijn waarbinnen de nieuwe sociale huisvesting gerealiseerd moet worden na uitoefenen van het recht van voorkoop: leidt (soms) tot leegstand en verdere verkrotting van de panden. • Sterke vraag naar een recht van voorkoop met ruimere doelstellingen dan enkel creatie van sociale woningbouw. • Vraag naar afstemming met het recht van voorkoop Stadsvernieuwing
Onteigening	• Wanneer een lokaal bestuur overgaat tot onteigening ten algemenen nutte, is er een machtiging nodig van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur. De Omzendbrief BB 2011/5 geeft duiding bij de nieuwe regeling en bij de samenstelling van het administratieve dossier. De omzendbrief wordt in bijlage gevoegd. • Problemen: ○ De Omzendbrief bepaalt dat bij iedere onteigening een begrotingsregeling dient gevoegd te worden. Volgens Mechelen moet dan het volledige bedrag worden voorzien op de begroting (meerjarenplan). ○ Werking van de Aankoopcomités: het gekende probleem van achterstand in de behandeling van schattingsaanvragen. Wanneer de stad een beroep doet op een erkende landmeter om een schattingsverslag op te stellen, dan handelt het Aankoopcomité de gerechtelijke procedure niet af. Dat betekent voor de stad een zware last; ○ Schattingsmethodiek van het Aankoopcomité: schatting overeenkomstig natuurlijke waarde in plaats van werkelijke bestemming: kan voor de stad een zware kost betekenen. • Daarnaast bestaat ook een onteigeningsmachtiging voor SHM's, in functie van een concreet sociaal woonproject.
Onteigening bij jarenlange leegstand/verwaarlozing/onbewoonbaar- en ongeschikt verklaarde woningen	• Vraag om een nieuwe instrument te ontwikkelen: onteigening na jarenlange leegstand/ verkrotting/verwaarlozing. • een nieuw instrument voor woningen die jarenlang zijn opgenomen op het leegstandsregister, in de lijst van de onbewoonbaar- en ongeschikt verklaarde woningen en

	in de lijst van de verwaarloosde woningen, of ingeval van een beslissing op basis van art. 135 Nieuwe Gemeentewet . • Niet enkel van toepassing bij woningen, ook bij bedrijfsruimten. • Onteigening niet enkel met het oog op sociale woningbouw, vooral in functie van noden van de stad.
Verkoop, erfpacht en opstalrecht	• Wordt weinig gebruikt door de steden (met uitzondering van enkele zoals bv. Turnhout die gronden heeft aangekocht met middelen van het Stedenfonds en ze dan in erfpacht geeft aan de SHM's. Turnhout wil dit nu uitbreiden naar burgers.) • Weinig gekend bij burgers en banken: vraag om dit instrument beter bekend te maken; • Aandachtspunt: erop letten dat erfpacht geen hinderpaal vormt om recht te hebben op bepaalde subsidies.
Stedenbouwkundige vergunning	• In het kader van het Decreet Grond- en Pandenbeleid is er veel juridisch werk nodig: dat legt een zware last op de schouders van enkele steden die geconfronteerd worden met ontwikkelaars die worden bijgestaan door verschillende juridische raadgevers. De aan de stad opgelegde termijn om de vergunning af te leveren, maakt het soms moeilijk om voldoende juridisch weerwerk te bieden. • Vraag naar vereenvoudiging en verduidelijking van wetgeving. • Vraag naar een praktische opleiding waarbij gewerkt wordt met concrete cases en praktijkvoorbeelden.
Verkavelingsvergunning	• Idem stedenbouwkundige vergunning.
Sociale verkaveling	• Bv. een gemeentelijke verkaveling met puntensysteem.
(Sociale) grondaanwijzing (bestemming en herbestemming) voor wonen in woningbouwgebieden en woonvernieuwingsgebieden	• Niet gekend bij de steden.
Sociaal beheersrecht	• Wordt weinig gebruikt door de steden wegens te omslachtige en te ingewikkelde procedure. • Vraag om dit instrument te vereenvoudigen. • Vraag om een oplossing te geven aan volgende toepassingsproblemen: ○ Wanneer het pand wordt verkocht aan een nieuwe eigenaar (= een zuster- of dochterbedrijf van de oorspronkelijk eigenaar), moet de procedure heropgestart worden. Voorstel om de reeds gelopen procedure tegenstelbaar aan derden te maken. ○ Bij panden met een gemengde functie zoals bv. een woonfunctie op de verdiepingen en een handelsfunctie op het gelijkvloers, valt de handelsfunctie buiten de procedure.
Recht van wederinkoop	• De SHM's gebruiken dit instrument in beperkte mate. • Maar probleem: geen middelen voorzien. Mogelijke oplossing is het voorzien van middelen of een instrument bij de VMSW om in de plaats van de SHM's het

	recht van wederinkoop uit te oefenen. • Steden zijn vragende partij om dit instrument ook zelf meer te gebruiken, zoals bij hun eigen betaalbare woningen/ stadswoningen • Voorwaarden van het recht van wederinkoop versoepelen bv. op het vlak van termijn.
Recht van voorkeur	• Niet gekend bij de steden.

2.2.3. Fiscaal en financieel : wordt op de volgende vergadering besproken

2.2.4. Informatie en organisatie: idem

3. Bankwaarborg

Wordt op de volgende vergadering besproken.

4. Varia

- Datum volgende vergadering: 20 maart van 13.30 tot 16 uur

BIJLAGE 1: UITTREKSEL UIT HET DECREET GROND- EN PANDENBELEID

TITEL 2 Planning

HOOFDSTUK 1 Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen

Art. 2.2.1.

§ 1. De Vlaamse Regering stelt voor het Vlaamse Gewest een Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen vast bij elke algehele herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen is een beleidsdocument dat gericht is op :

- 1° de uitwerking van een visie op het grond- en pandenbeleid;
- 2° de vastlegging van beleidskeuzen ten aanzien van het instrumentarium;
- 3° de ontwikkeling van structurele waarborgen voor de doeltreffendheid, de efficiëntie en de interne samenhang van het grond- en pandenbeleid van de Vlaamse besturen.

§ 2. Het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen omvat volgende drie delen :

1° een informatief gedeelte, bestaande uit :

- a) een omschrijving van de werking van de grond- en pandenmarkt;
- b) een schets van de beleidsinhoudelijke uitdagingen waaraan het grond- en pandenbeleid dienbaar is;
- c) een omschrijving en evaluatie van het gevoerde grond- en pandenbeleid;
- d) een omschrijving en evaluatie van de regelgeving die betrekking heeft op het grond- en pandenbeleid, door het grond- en pandenbeleid ondersteund kan worden en op het grond- en pandenbeleid van invloed kan zijn;
- 2° een beleidsmatig gedeelte, bestaande uit een omschrijving van de krachtlijnen van het grond- en pandenbeleid op korte en op lange termijn;

3° een actieprogramma, bestaande uit de omschrijving van :

- a) de ruimtelijke en sectorale regelgeving, maatregelen, middelen, termijnen en prioriteiten die worden vooropgesteld om de krachtlijnen van het grond- en pandenbeleid te bereiken;
- b) de wijze van aansturing en coördinatie van de acties, vermeld in a).

Art. 2.2.2.

§ 1. De Vlaamse Regering stelt het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen vast uiterlijk op het ogenblik van de voorlopige vaststelling van de algehele herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

§ 2. De vaststelling van het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen gebeurt na advies van :

1° de strategische adviesraad Ruimtelijke Ordening - Onroerend Erfgoed;

2° de Vlaamse Woonraad;

3° de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen;

4° de Milieu- en Natuurraad van Vlaanderen.

Voorafgaand aan het uitbrengen van een advies worden de ontwerp teksten van het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen ten minste besproken in de schoot van :

1° een gemeenschappelijke vergadering van de strategische adviesraad Ruimtelijke Ordening - Onroerend Erfgoed en de Vlaamse Woonraad;

2° een gemeenschappelijke vergadering van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen en de Milieu- en Natuurraad van Vlaanderen.

§ 3. Het actieprogramma van het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen wordt geïntegreerd in het bindend en het richtinggevend gedeelte van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, uiterlijk op het ogenblik van de voorlopige vaststelling van dat structuurplan.

§ 4. Het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen treedt gelijktijdig met de algehele herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen in werking. Het is raadpleegbaar op de webstek van het departement waaraan de beleidsondersteunende opdrachten inzake ruimtelijke ordening worden toevertrouwd.

Art. 2.2.3.

Het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen kan te allen tijde geheel of gedeeltelijk worden herzien overeenkomstig de bepalingen die gelden voor de opmaak ervan.

De Vlaamse Regering gaat bij elke gedeeltelijke herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen na of deze gedeeltelijke herziening al dan niet tot een herziening van het Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen aanleiding geeft.

HOOFDSTUK 2 Lokale grond- en pandenbeleidsplanning

Art. 2.2.4.

Provincie- en gemeenteraden kunnen in hun ruimtelijke structuurplannen de beleidskeuzen vastleggen met betrekking tot de door de lokale besturen behartigde aspecten van het grond- en pandenbeleid.

BIJLAGE 2 : HANDLEIDING RECHT VAN VOORKOOP

<http://www.vlm.be/algemeen/Mediatheek/Handleidingen/Pages/default.aspx>