

# DECREET GROND- EN PANDENBELEID



DECREET  
GROND- EN  
PANDENBELEID

VANDEN BROELE

## Colofon

Verantwoordelijke uitgever: Departement RWO

Druk: Vanden Broele Grafische Groep

Depotnummer: D/2009/3241/298

Copyright Departement RWO

## INLEIDING

Deze brochure bevat het decreet Grond- en Pandenbeleid. Dit decreet treedt in werking op 1 september 2009.

De uitvoeringsbesluiten (besluiten van de Vlaamse Regering) die meer concrete invulling aan het decreet geven, vindt u niet in deze brochure, maar op de website <http://www.ruimtelijkeordening.be>



---

## INHOUDSTAFEL

<b>DECREET VAN 27 MAART 2009 BETREFFENDE HET GROND- EN PANDENBELEID</b>	1
BOEK 1. - INLEIDENDE BEPALINGEN	1
BOEK 2. - MISSIE, PLANNING EN MONITORING	4
TITEL 1. - Missie	4
TITEL 2. - Planning	6
BOEK 3. - ACTIVERING VAN GRONDEN EN PANDEN	12
TITEL 1. - Stimuli	12
TITEL 2. - Bindende maatregelen	17
BOEK 4. - MAATREGELLEN BETREFFENDE BETAALBAAR WONEN	27
TITEL 1. - Verwezenlijking van een sociaal woonaanbod	27
TITEL 2. - Verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod	45
TITEL 3. - Kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen	49
BOEK 5. - WONEN IN EIGEN STREEK	50
TITEL 1. - Monitoring	50
TITEL 2. - Operationalisering	51
TITEL 3. - Verruimd toepassingsgebied	53
TITEL 4. - Facultatieve toepassing	54
BOEK 6. - KAPITAALSCHADE TEN GEVOLGE VAN ASPECTEN VAN HET GRONDBELEID	54
TITEL 1. - Kapitaalschadecommissies	54
TITEL 2. - Bestemmingswijzigingscompensatie	55
TITEL 3. - Compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften	58
BOEK 7. - SLOTBEPALINGEN	60
TITEL 1. - Evaluatie	60
TITEL 2. - Wijzigingsbepalingen	60
TITEL 3. - Overgangsmaatregelen	80
TITEL 4. - Opdracht tot codificatie	84
TITEL 5. - Inwerkingtredingsbepaling	85
Bijlage bij het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid	86





# DECREET van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

## BOEK 1. - INLEIDENDE BEPALINGEN

### Artikel 1.1

Dit decreet betreft een gewestaangelegenheid.

### Artikel 1.2

Voor de toepassing van dit decreet en zijn uitvoeringsbesluiten wordt verstaan onder :

- 1° bescheiden woonaanbod : het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat onverminderd artikel 4.2.2, § 1, tweede lid, en artikel 4.2.4, § 1, tweede lid, bestaat uit :
  - a) kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>;
  - b) woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m<sup>3</sup>;
  - c) overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m<sup>3</sup>;
- 2° beveiligde zending : één van de hiernavolgende betekeniswijze :
  - a) een aangetekend schrijven;
  - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
  - c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;
- 3° bouwgronden : gronden, met uitsluiting van kavels, die palen aan een voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 121 van het decreet Ruimtelijke Ordening en gelegen zijn in een woongebied of in een woonuitbreidingsgebied dat reeds voor bebouwing in aanmerking komt blijkens een principiële beslissing of op grond van artikel 145/7 van het decreet Ruimtelijke Ordening;
- 4° decreet Ruimtelijke Ordening : het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening;
- 5° gebouw : elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- 6° Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem : het registratiesysteem in de zin van titel II, hoofdstuk 4, van de verordening (EG) nr. 1782/2003 van de Raad van 29 september 2003 tot vaststelling van gemeenschappelijke voorschriften voor regelingen inzake rechtstreekse steunverlening in het kader van het gemeenschappelijk landbouwbeleid en tot vaststelling van bepaalde steunregelingen voor landbouwers en houdende wijziging van de

verordeningen (EEG) nr. 2019/93, (EG) nr. 1452/2001, (EG) 1453/2001, (EG) nr. 1454/2001, (EG) nr. 1868/94, (EG) nr. 1251/1999, (EG) nr. 1254/1999, (EG) nr. 1673/2000, (EEG) nr. 2358/71 en (EG) nr. 2529/2001;

- 7° groepswoonbouw : het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn;
- 8° grond(- en panden)speculatie : het in handen houden van gronden (of panden) met het oogmerk om deze met abnormale winsten te verkopen bij prijsstijgingen ten gevolge van de kunstmatige creatie van schaarste aan gronden (of panden);
- 9° hoofdverblijfplaats : de woning, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 10°, van de Vlaamse Wooncode;
- 10° kavels : de in een verkavelingsvergunning van een niet vervallen verkaveling afgebakende percelen;
- 11° onbebouwd : beantwoordend aan de criteria voor opname in het register van onbebouwde percelen, gesteld bij en krachtens artikel 62 van het decreet Ruimtelijke Ordening;
- 12° plan van aanleg : een gewestplan, een algemeen plan van aanleg of een bijzonder plan van aanleg;
- 13° renovatie : de werkzaamheden, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 18°, van de Vlaamse Wooncode, alsmede sloopwerkzaamheden gevolgd door vervangingsbouw;
- 14° register van onbebouwde percelen : het register, vermeld in artikel 62 van het decreet Ruimtelijke Ordening;
- 15° sociale contextfactoren : gemeentelijke karakteristieken met een potentiële impact op de nood aan een sociaal woonaanbod, zoals :
  - a) het bestaande en geplande aanbod aan woonvoorzieningen die opvang en hulp aanbieden;
  - b) het bestaande en geplande aanbod aan huurwoningen die gehuurd worden middels een gewestelijke of gemeentelijke huursubsidie of tegemoetkoming in de huurprijs;
  - c) het bestaande en geplande aantal koop- of huurwoningen, gefinancierd door het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;
  - d) het desgevallend door de gemeente geïnventariseerde bescheiden woonaanbod;
- 16° sociaal woonaanbod : het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden :
  - a) zij zijn volledig onderhevig aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;

- b) zij worden bestemd tot hoofdverblijfplaats, respectievelijk tot oprichting van een woning die tot hoofdverblijfplaats zal worden bestemd;
- 17° sociale woonorganisatie : een organisatie, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 26°, van de Vlaamse Wooncode;
- 18° stedenbouwkundig voorschrift : een reglementaire bepaling, opgenomen in een ruimtelijk uitvoeringsplan, een plan van aanleg, een stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening;
- 19° verkavelingsvoorschrift : een reglementair voorschrift, opgenomen in een verkavelingsvergunning, aangaande de wijze waarop kavels bebouwd kunnen worden;
- 20° Vlaamse besturen :
- a) de Vlaamse ministeries, agentschappen en openbare instellingen;
  - b) de Vlaamse provincies, gemeenten en districten;
  - c) de Vlaamse gemeentelijke en provinciale extern verzelfstandigde agentschappen;
  - d) de Vlaamse verenigingen van provincies en gemeenten, vermeld in de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales, en de samenwerkingsvormen, vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking;
  - e) de Vlaamse openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de verenigingen, vermeld in hoofdstuk 12 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn;
  - f) de polders, vermeld in de wet van 3 juni 1957 betreffende de polders, en de wateringen, vermeld in de wet van 5 juni 1956 betreffende de wateringen;
  - g) de Vlaamse kerkfabrieken en de instellingen die belast zijn met het beheer van de temporeliën van de erkende erediensten;
- 21° Vlaamse semipublieke rechtspersonen : rechtspersonen die niet behoren tot de Vlaamse besturen, doch met één of meer Vlaamse besturen een bijzondere band vertonen, doordat zij voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden :
- a) hun werkzaamheden worden in hoofdzaak gefinancierd of gesubsidieerd door één of meer Vlaamse besturen;
  - b) hun werking is rechtstreeks of onrechtstreeks onderworpen aan enig toezicht in hoofde van een Vlaams bestuur middels één van de hiernavolgende regimes :
    - 1) een administratief toezicht;
    - 2) een toezicht op de aanwending van de werkingsmiddelen;
    - 3) de aanwijzing, door een Vlaams bestuur, van ten minste de helft van de leden van de directie, van de raad van bestuur, of van de raad van toezicht;
- 22° Vlaamse Wooncode : het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
- 23° woning : een goed, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode;

24° woongebied : de gebieden die :

- a) ofwel geordend worden door een ruimtelijk uitvoeringsplan en sorteren onder de categorie van gebiedsaanduiding « wonen »;
- b) ofwel geordend worden door een plan van aanleg en aangewezen zijn als woongebied in de zin van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;

25° woonhuis : elk bebouwd onroerend goed waarin zich één of meerdere woningen bevinden;

26° woonreservegebied : de als dusdanig op een plan van aanleg aangewezen gebieden;

27° woonuitbreidingsgebied : de gebieden, aangewezen in een plan van aanleg op grond van artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;

28° zakelijk gerechtigde : de houder van een van volgende zakelijke rechten :

- a) de volle eigendom;
- b) het recht van opstal of van erfpacht;
- c) het vruchtgebruik.

De Vlaamse Regering kan een niet-limitatieve lijst opstellen van de Vlaamse semipublieke rechtspersonen, vermeld in het eerste lid, 21°.

## BOEK 2. - MISSIE, PLANNING EN MONITORING

### TITEL 1. - Missie

#### Artikel 2.1.1

Het Vlaamse Gewest voert in samenwerking met de provincies en de gemeenten een grond- en pandenbeleid dat bestaat uit de aansturing, de coördinatie, de ontwikkeling en de aanwending van ruimtelijke en sectorale beleidsstrategieën en instrumenten om de grond- en pandenmarkt te faciliteren, te stimuleren, te bevorderen en desnoods te corrigeren.

De gewestelijke, provinciale en gemeentelijke overheden richten zich bij de ontwikkeling en de tenuitvoerlegging van het grond- en pandenbeleid op het stellen van doelstellingen van algemeen nut en het regisseren en faciliteren van het bereiken daarvan. Directe overheidsinterventie in de grond- en pandenmarkt is evenwel gerechtvaardigd en noodzakelijk wanneer private actoren niet, of niet alleen, bij machte zijn om de gestelde publieke doelen te bereiken, of wanneer zulks noodzakelijk is om kwetsbare maatschappelijke groepen gelijke kansen te bieden om vrij aan die markt te participeren. Dergelijke directe overheidsinterventie is eveneens gerechtvaardigd indien het optreden van de overheid ten opzichte van private initiatieven kennelijk sociale, economische, financiële, ruimtelijke of milieugebonden voordelen of minderkosten inhoudt.

**Artikel 2.1.2**

Het grond- en pandenbeleid is gericht op een maatschappelijk gewenst en kwaliteitsvol ruimtegebruik en dient ten minste volgende doelstellingen :

- 1° het bevorderen van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, vermeld in artikel 4 van het decreet Ruimtelijke Ordening;
- 2° het voorzien in een voldoende ruim en kwalitatief aanbod aan gronden, panden en infrastructuren die nodig of nuttig zijn voor de verwezenlijking van de economische, sociale en culturele rechten, vermeld in artikel 23 van de Grondwet, en voor het recht op menswaardig wonen, vermeld in artikel 3 van de Vlaamse Wooncode;
- 3° het verwezenlijken van ruimtelijke ontwikkelingskansen voor de diverse maatschappelijke sectoren en activiteiten;
- 4° het scheppen van ruimtelijke strategieën en voorzieningen die sociale cohesie bevorderen;
- 5° het versneld verwezenlijken van bestemmingsvoorschriften door middel van gebiedsontwikkeling en -herontwikkeling;
- 6° het terugdringen en tegengaan van grond- en pandenspeculatie;
- 7° het faciliteren van de ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke projecten door publieke, publiek-private of private actoren;
- 8° een rechtvaardige verdeling van de gevolgen van bestemmingsvoorschriften, of de wijziging daarvan, over overheid, eigenaars, en gebruikers.

**Artikel 2.1.3**

§ 1. Het grond- en pandenbeleid wordt verwezenlijkt door middel van zowel privaatrechtelijke als publiekrechtelijke instrumenten.

Ten bate van de tenuitvoerlegging van het grond- en pandenbeleid kunnen in het bijzonder, maar niet uitsluitend, volgende publiekrechtelijke instrumenten worden ingezet :

- 1° de instrumenten, vermeld in dit decreet, voor wat betreft :
  - a) de activering van gronden en panden;
  - b) het tijdig voorzien in een voldoende ruim, betaalbaar en kwalitatief aanbod aan bouwgronden, kavels en woningen;
  - c) de compensatie van kapitaalschade;
- 2° de heffing op verwaarloosde gebouwen en verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 25 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
- 3° de instrumenten, vermeld in het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- 4° de Vlaamse voorkooprechten, vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten;

- 5° de koopplichten, vermeld in artikel 20 van het decreet van 16 juni 2006 houdende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen;
- 6° het recht van wederinkoop, vermeld in artikel 84 van de Vlaamse Wooncode;
- 7° het sociaal beheersrecht, vermeld in artikel 90 van de Vlaamse Wooncode;
- 8° de ruilverkaveling, kavelruil, herverkaveling en landinrichting;
- 9° de natuurinrichting, vermeld in artikel 47 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
- 10° de onteigening ten algemene nutte;
- 11° de faciliteiten, vermeld in het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten;
- 12° de organisatie van een Vlaamse Grondenbank, vermeld in het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen;
- 13° stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften;
- 14° erfdiensbaarheden tot openbaar nut, zijnde publiekrechtelijke erfdiensbaarheden die gevestigd worden op een dienstbaar erf, zoals een bouwverbod;
- 15° de planschade- en planbatenregeling, vermeld in artikelen 84 en 87 van het decreet Ruimtelijke Ordening.

§ 2. De Vlaamse Regering is er toe gemachtigd om de lijst, vermeld in § 1, tweede lid, aan te vullen met overige voor het grond- en pandenbeleid relevante instrumenten waarin de Vlaamse regelgeving voorziet.

## **TITEL 2. - Planning**

### *HOOFDSTUK 1. - Grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen*

#### **Artikel 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).

### **Artikel 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.

### **Artikel 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*

### **Artikel 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.

## *HOOFDSTUK 3. - Monitoring*

### *Afdeling 1. - Register van onbebouwde percelen*

### **Artikel 2.2.5**

§ 1. Het register van onbebouwde percelen vormt een monitorinstrument voor het grond- en pandenbeleid.

Het register geeft een overzicht van onbebouwde percelen die een potentie tot bebouwing hebben, op de wijze bepaald bij en krachtens artikel 62 van het decreet Ruimtelijke Ordening.

Ten behoeve van de toepassing van artikel 3.2.1 en artikel 4.1.7 maakt de opbouw van het register het tevens mogelijk om een overzicht te krijgen van de onbebouwde bouwgronden en kavels die eigendom zijn van Vlaamse besturen, respectievelijk Vlaamse semipublieke rechtspersonen, waarbij, wat de onbebouwde bouwgronden en kavels van Vlaamse besturen betreft, vermeld wordt of zij al dan niet beantwoorden aan de bijzondere karakteristieken, vermeld in artikel 3.2.1, 1°.

§ 2. De Vlaamse Regering bepaalt het tijdspad voor de operationalisering van de bijzondere module of functie in de zin van § 1, derde lid. Zij kan nadere materiële, methodologische en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van § 1, derde lid.

### *Afdeling 2. - Leegstandsregister*

### **Artikel 2.2.6**

§ 1. Elke gemeente houdt een register van leegstaande gebouwen en woningen bij, hierna het leegstandsregister genoemd.



De opmaak en opbouw van het leegstandsregister kunnen worden opgedragen aan een intergemeentelijk samenwerkingsverband in de zin van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking.

§ 2. Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw. De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan afgeleverde of gedane stedenbouwkundige vergunning, melding in de zin van artikel 94 van het decreet Ruimtelijke Ordening, milieuvergunning of melding in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is, of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstaand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en dat gedeelte niet afsplitsbaar is. Een gedeelte is eerst afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouw fysieke vereisten.

§ 3. Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met :

1° hetzij de woonfunctie;

2° hetzij elke andere door de Vlaamse Regering omschreven functie die een effectief en niet- occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt.

§ 4. In afwijking van § 2 en § 3, wordt een nieuw gebouw of een nieuwe woning als leegstaand beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig § 2, eerste lid, respectievelijk § 3.

§ 5. Een gebouw dat of een woning die in aanmerking komt voor inventarisatie in de zin van hoofdstuk II van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt nooit als een leegstaand gebouw of als een leegstaande woning beschouwd.

De bedrijfsruimten die op grond van artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten worden uitgesloten van de toepassing van voormeld decreet, worden onder de aldaar vermelde voorwaarden evenmin als leegstaande gebouwen of woningen in de zin van deze afdeling beschouwd.

§ 6. Een gebouw dat of een woning die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd is als verwaarloosd, kan eveneens opgenomen worden in het leegstandsregister, en omgekeerd.

Woningen die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar, worden niet opgenomen in het leegstandsregister.

§ 7. De door het college van burgemeester en schepenen met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste ambtenaren bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

#### **Artikel 2.2.7**

§ 1. De gemeente stelt de zakelijk gerechtigden per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname van leegstaande gebouwen en woningen in het leegstandsregister. Het schrijven geeft desgevallend aan welke vrijstellingen van de leegstandsheffing in het leegstandsregister worden vermeld.

§ 2. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in § 1, kan een zakelijk gerechtigde bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend.

§ 3. Het college doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

Als het college het beroep gegrond acht, of nalaat om binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kennis te geven van zijn beslissing, kunnen de eerder gedane vaststellingen geen aanleiding geven tot een nieuwe beslissing tot opname in het leegstandsregister.

§ 4. Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de zakelijk gerechtigde onontvankelijk of ongegrond is, neemt de gemeentelijke administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

§ 5. Het college kan de bevoegdheden, vermeld in dit artikel, delegeren aan één of meer personeelsleden van de gemeente.

#### **Artikel 2.2.8**

Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.2.6, § 2, eerste lid, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De beheerder van het leegstandsregister vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.2.6, § 2, eerste lid.

Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie, vermeld in artikel 2.2.6, § 3. De beheerder van het leegstandsregister vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.2.6, § 3.

**Artikel 2.2.9**

De Vlaamse Regering bepaalt nadere materiële, methodologische en procedurele regelen betreffende :

- 1° de opmaak, opbouw en digitalisering van het leegstandsregister;
- 2° de wijze waarop de vrijstellingen van de leegstandsheffing in het leegstandsregister worden vermeld;
- 3° de actualisering van het leegstandsregister, in het bijzonder de periodiciteit ervan;
- 4° de kennisgeving en beroepsprocedure, vermeld in artikel 2.2.7;
- 5° de procedure van schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister;
- 6° de betoelaging van het leegstandsregister;
- 7° de toegankelijkheid van het leegstandsregister, in het bijzonder voor de toepassing van artikel 85, § 1, tweede lid, 1°, en artikel 90, § 1, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode;
- 8° de specifieke wijze waarop artikel 261 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, respectievelijk artikel 75 van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking, geoperationaliseerd wordt indien het gemeentebestuur of het intergemeentelijk samenwerkingsverband, vermeld in artikel 2.2.6, § 1, tweede lid, zich niet gedraagt naar de bij of krachtens deze afdeling voorgeschreven regelen.

*Afdeling 3. - Koppeling van gegevensbanken***Artikel 2.2.10**

De Vlaamse Regering belast een overheidsinstantie met de opmaak en het beheer van een digitale koppeling tussen volgende gegevensbanken :

- 1° het plannenregister, vermeld in artikel 134 van het decreet Ruimtelijke Ordening;
- 2° het vergunningenregister, vermeld in artikel 134/1 van het decreet Ruimtelijke Ordening;
- 3° het register van onbebouwde percelen;
- 4° het leegstandsregister;
- 5° de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, § 1, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- 6° de lijsten van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen, vermeld in artikel 28, § 1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen betreffende :

- 1° de medewerking van de gemeenten bij de totstandkoming van de digitale koppeling;
- 2° de toegang tot de digitale koppeling en de ontsluiting van de onderliggende gegevensbanken.

## BOEK 3. - ACTIVERING VAN GRONDEN EN PANDEN

### TITEL 1. - Stimuli

#### *HOOFDSTUK 1. - Activeringsprojecten*

##### **Artikel 3.1.1**

§ 1. Activeringsprojecten zijn complexe en grootschalige ruimtelijke projecten die kaderen binnen de doelstellingen van de structuurplanning, structureel ingrijpen op het sociaal, economisch, cultureel en ruimtelijk functioneren van een buurt, een wijk, een stadsdeel of een gebied, en de hefboom vormen voor nieuwe ruimtelijke en sectorale ontwikkelingen.

Zij worden georganiseerd op initiatief van publieke, publiek-private of private initiatiefnemers.

Zij vertrekken vanuit een visie en een plan van aanpak, vastgelegd op grond van een overleg tussen de projectleiding, planners, deskundigen, betrokken gebiedsoverheden en vertegenwoordigers van de lokale bevolking.

§ 2. De Vlaamse Regering kan de aard, de doelstelling, de omvang en de organisatorische voorwaarden van activeringsprojecten nader omschrijven.

Zij kan tevens bepalen dat een prioriteitsrecht toegekend wordt aan activeringsprojecten in de schoot van gemeenten die significante inspanningen leveren op het vlak van het grond- en pandenbeleid, of die belangrijke planschade lijden.

##### **Artikel 3.1.2**

§ 1. De Vlaamse Regering kan binnen de perken van de verordening (EG) nr. 1998/2006 van de Commissie van 15 december 2006 betreffende de toepassing van de artikelen 87 en 88 van het Verdrag op de-minimissteun subsidie-enveloppes toekennen aan activeringsprojecten.

De subsidie-enveloppes worden bekostigd vanuit het Grondfonds, vermeld in artikel 144 van het decreet Ruimtelijke Ordening.

§ 2. De projectleiding kan de Vlaamse Regering om een subsidie-enveloppe verzoeken door middel van een standaardaanvraagformulier.

De Vlaamse Regering kan bepalen dat de standaard-aanvraagformulieren worden ingediend op grond van een oproepsysteem. Zij kan in de oproepen specifieke projectkenmerken opnemen op het vlak van de doelstellingen van het activeringsproject, de aard van de maatschappelijke groepen waarvan de ruimtelijke behoeften worden ondersteund, de aard van de gediende ruimtelijke doelstellingen of de ruimtelijke karakteristieken van het projectgebied.

§ 3. De Vlaamse Regering omschrijft de subsidiabele kosten en de procentuele grootte van de ondersteuning.

Zij bepaalt de nadere materiële en formele ondersteuningsvoorwaarden, de mogelijkheden op het vlak van de cumulatie van een subsidie-enveloppe met andere publieke middelen, evenals de methodologie aangaande de selectie van projectvoorstellen en de toekenning van de ondersteuning. De vastgestelde selectiecriteria houden rekening met de missie van het grond- en pandenbeleid, vermeld in artikelen 2.1.1 en 2.1.2.

## *HOOFDSTUK 2. - Belastingvermindering voor renovatieovereenkomsten*

### **Artikel 3.1.3**

Een kredietgever die een renovatieovereenkomst sluit, geniet onder de voorwaarden, vermeld in dit hoofdstuk, een jaarlijkse belastingvermindering.

### **Artikel 3.1.4**

§ 1. Een renovatieovereenkomst is een kredietovereenkomst waarvan de oorzaak gelegen is in de renovatie van een onroerend goed, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

- 1° het onroerend goed is op het ogenblik van het sluiten van de renovatieovereenkomst sinds ten hoogste vier opeenvolgende jaren opgenomen in één of meer van volgende registers, inventarissen of lijsten, gelijktijdig of consecutief :
  - a) het leegstandsregister;
  - b) de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, § 1, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
  - c) de lijsten van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen, vermeld in artikel 28, § 1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
- 2° het onroerend goed wordt na de renovatie bestemd tot hoofdverblijfplaats van ten minste één van de kredietnemers, en dit, behoudens in het geval van overlijden of een plotse ramp, voor een periode van ten minste acht opeenvolgende jaren.

§ 2. Een renovatieovereenkomst heeft een looptijd van ten hoogste dertig jaar.

§ 3. De rentevoet van een renovatieovereenkomst is bij het aangaan van de lening ten hoogste gelijk aan de in uitvoering van artikel 79 van de Vlaamse Wooncode bepaalde referentierentevoet voor het toestaan van leningen aan particulieren door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. De toepasselijke referentievoet is deze die geldt zes maanden voor het sluiten van de renovatieovereenkomst.

De rentevoet van een renovatieovereenkomst kan vijfjaarlijks worden herzien. De herziene rentevoet is ten hoogste gelijk aan de referentierentevoet, vermeld in het eerste lid, die geldt zes maanden voor de vijfde, tiende, vijftiende, twintigste, respectievelijk vijfentwintigste verjaardag van de renovatieovereenkomst.

Het eerste en het tweede lid houden geenszins een verplichting in om interesten te bedingen.

§ 4. Een renovatieovereenkomst wordt opgesteld aan de hand van een modelformulier dat door de Vlaamse Regering wordt vastgesteld.

De renovatieovereenkomst omvat ten minste volgende elementen :

- 1° de hoofdsom van de renovatieovereenkomst;
- 2° de begin- en einddatum van de renovatieovereenkomst;
- 3° de nuttige identificatiegegevens van de kredietgever en de kredietnemer, en het bankrekeningnummer waarop de interesten moeten worden gestort;
- 4° de concrete omschrijving van de oorzaak van de renovatieovereenkomst, vermeld in § 1;
- 5° de gegevens van het uittreksel uit het leegstandsregister, de inventaris of de lijsten, vermeld in § 1;
- 6° de bedragen en de vervaldata van de eventuele interesten die moeten worden betaald;
- 7° een verklaring op eer van zowel de kredietgever als de kredietnemer dat aan alle voorwaarden van dit hoofdstuk voldaan wordt en zal worden;
- 8° een verklaring op eer van de kredietgever dat de uitlening of terbeschikkingstelling van geld niet ressorteert onder de handelingen, vermeld in artikel 3 van de wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme.

### **Artikel 3.1.5**

Een kredietgever bij een renovatieovereenkomst is een natuurlijke persoon die onderworpen is aan de personenbelasting. Hij is in de periode van vijf jaar voorafgaand aan het sluiten van de renovatieovereenkomst en tijdens de duurtijd van deze overeenkomst geen zakelijk gerechtigde op het te renoveren onroerend goed.

Gedurende de looptijd van de renovatieovereenkomst is de kredietgever geen kredietnemer bij een andere renovatieovereenkomst.

Bij overlijden van de kredietgever wordt het recht op de belastingvermindering, vermeld in artikel 3.1.3, overgedragen aan de rechtverkrijgende die de renovatieovereenkomst in haar geheel overneemt of waaraan de renovatieovereenkomst in haar geheel wordt toebedeeld, en die voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste en het tweede lid.

**Artikel 3.1.6**

Een kredietnemer bij een renovatieovereenkomst is een natuurlijke persoon.

Gedurende de looptijd van de renovatieovereenkomst is hij geen kredietgever of kredietnemer bij een andere renovatieovereenkomst.

**Artikel 3.1.7**

§ 1. De kredietgever bezorgt de door de Vlaamse Regering aangewezen instantie per beveiligde zending een origineel exemplaar van de renovatieovereenkomst. De renovatieovereenkomst wordt op straffe van verval van de belastingvermindering betekend binnen een termijn van vijfenveertig dagen, ingaand de dag na deze van de sluiting van de renovatieovereenkomst.

§ 2. De aangewezen instantie controleert binnen een ordetermin van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de ontvangst van de renovatieovereenkomst, of voldaan is aan de bepalingen van dit hoofdstuk en zijn uitvoeringsmaatregelen.

§ 3. Als aan alle voorwaarden voldaan is, gaat de aangewezen instantie over tot de registratie van de renovatieovereenkomst. De registratie bestaat uit het toekennen van een nummer aan de renovatieovereenkomst en het opnemen van de renovatieovereenkomst in een register.

Binnen de termijn, vermeld in § 2, verzendt de aangewezen instantie de kredietgever per beveiligde zending een brief waarin het nummer wordt vermeld dat bij de registratie aan de renovatieovereenkomst werd toegekend.

§ 4. Als niet aan alle voorwaarden voldaan is, bezorgt de aangewezen instantie aan de kredietgever per beveiligde zending een schrijven waarin de redenen worden vermeld waarom geen registratie kan plaatsvinden.

De kredietgever wordt in staat gesteld om per beveiligde zending bezwaren te formuleren binnen een vervaltermijn van twintig dagen, die ingaat de dag na deze van ontvangst van de brief. De bezwaren worden onderzocht binnen een ordetermin van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de ontvangst ervan. De aangewezen instantie stelt de kredietgever per beveiligde zending in kennis van het resultaat van dit onderzoek.

**Artikel 3.1.8**

§ 1. De belastingvermindering, vermeld in artikel 3.1.3, wordt berekend op basis van de bedragen die ter beschikking werden gesteld in het kader van één of meer renovatieovereenkomsten.

§ 2. Als berekeningsgrondslag voor de belastingvermindering geldt het rekenkundig gemiddelde van alle ter beschikking gestelde bedragen op 1 januari en 31 december van het belastbare tijdperk. In 2009 geldt als berekeningsgrondslag enkel de som van de ter beschikking gestelde bedragen op 31 december 2009.

Die berekeningsgrondslag bedraagt ten hoogste 25.000 euro per belastingplichtige.

§ 3. De belastingvermindering bedraagt 2,5 procent van de berekeningsgrondslag, vermeld in § 2.

§ 4. De belastingvermindering wordt toegestaan voor een termijn gelijk aan het aantal opeenvolgende volle jaren waarin het onroerend goed gebruikt wordt als hoofdverblijfplaats van ten minste één van de kredietnemers. De belastingvermindering wordt voor het eerst toegestaan in het aanslagjaar verbonden aan het belastbare tijdperk waarin het onroerend goed bestemd wordt tot hoofdverblijfplaats van ten minste één van de kredietnemers.

De belastingvermindering wordt niet toegestaan voor de aanslagjaren waarvoor de bewijslevering, vermeld in artikel 3.1.9, ontbreekt of onvolledig of niet correct is.

§ 5. De belastingvermindering wordt met de personenbelasting verrekend na aftrek van de overige verrekenbare en niet-terugbetaalbare bestanddelen en inzonderheid na de onroerende voorheffing, vermeld in artikel 277 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, het forfaitaire gedeelte van buitenlandse belasting en de belastingkredieten, vermeld in artikel 134, § 3, en artikelen 285 tot 289ter van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992. Het eventuele overschot wordt niet terugbetaald en is niet overdraagbaar.

### **Artikel 3.1.9**

De Vlaamse Regering bepaalt de wijze waarop de kredietgever bij de aangifte van de personenbelasting het bewijs levert dat de belastingvermindering is verschuldigd.

## ***HOOFDSTUK 3. - Vermindering heffingsgrondslag registratierechten ten behoeve van de activering van panden***

### **Artikel 3.1.10**

§ 1. De heffingsgrondslag voor de bepaling van de registratierechten ten aanzien van verkopeningen, als bepaald in de artikelen 45 en 46 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, wordt verminderd met 30.000 euro ingeval van aankoop van een onroerend goed om er een hoofdverblijfplaats te vestigen.

Aan deze vermindering van de heffingsgrondslag zijn de volgende voorwaarden verbonden :

- 1° het verkochte onroerend goed is sinds ten hoogste vier opeenvolgende jaren opgenomen in één of meer van volgende registers, inventarissen of lijsten, gelijktijdig of consecutief :
- a) het leegstandsregister;
  - b) de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, § 1, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
  - c) de lijsten van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen, vermeld in artikel 28, § 1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;



- 2° het goed wordt gerenoveerd en een hoofdverblijfplaats wordt gevestigd op de plaats van het aangekochte goed binnen de termijnen, vermeld in artikel 46bis, vierde lid, 2°, c), van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten;
- 3° in of onderaan op het document dat tot de heffing van het evenredig recht op de aankoop aanleiding geeft, moeten de verkrijgers :
- a) uitdrukkelijk vermelden dat zij de toepassing van de verminderingsregeling vragen;
  - b) verklaren dat voldaan is aan de voorwaarde, vermeld in 1°, en dat de verplichting, vermeld in 2°, nageleefd wordt.

§ 2. Indien de verklaring, vermeld in § 1, tweede lid, 3°, b), onjuist wordt bevonden, zijn de verkrijgers ondeelbaar gehouden tot de betaling van de aanvullende rechten over het bedrag waarmee de heffingsgrondslag werd verminderd, en van een boete gelijk aan die aanvullende rechten.

Dezelfde aanvullende rechten en boete zijn ondeelbaar verschuldigd door de verkrijgers indien de verplichting, vermeld in § 1, tweede lid, 2°, niet wordt nageleefd.

De boete is niet verschuldigd indien de niet-naleving van de verplichting, vermeld in § 1, tweede lid, 2°, het gevolg is van overmacht.

## **TITEL 2. - Bindende maatregelen**

### *HOOFDSTUK 1. - Activeringstoezicht*

#### **Artikel 3.2.1**

Indien het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, in een gemeente niet is verwezenlijkt binnen de daartoe voorziene termijn, kan de Vlaamse Regering maatregelen van activeringstoezicht treffen ten aanzien van Vlaamse besturen die voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden :

- 1° zij zijn op het grondgebied van die gemeente eigenaar van onbebouwde bouwgronden of kavels die niet beantwoorden aan één of meer van volgende bijzondere karakteristieken :
- a) zij zijn kennelijk rechtstreeks dienstig voor de uitoefening van de taak van de betrokken rechtspersoon;
  - b) zij zijn ingericht als collectieve voorzieningen, met inbegrip van hun aanhorigheden;
  - c) zij zijn het voorwerp van een recht van erfpacht, van opstal, van vruchtgebruik of van gebruik;
  - d) zij worden verpacht ingevolge de Pachtwet van 4 november 1969, waarbij het bewijs van de pacht door alle middelen rechtens mag worden geleverd;
  - e) zij zijn in het kalenderjaar voorafgaand aan het heffingsjaar geregistreerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem;

- f) zij zijn onderworpen aan een bouwverbod of aan enige andere erfdiensbaarheid tot openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt;
  - g) de onmogelijkheid om woningen op te richten vloeit voort uit een vreemde oorzaak die het Vlaamse bestuur niet kan worden toegerekend, zoals de beperkte omvang van de bouwgronden of kavels, of hun ligging, vorm of fysieke toestand;
  - h) zij zullen blijken een ten minste reeds voorlopig vastgesteld of voorlopig aangenomen ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg een met wonen onverenigbare bestemming krijgen;
- 2° zij geven geen of slechts gedeeltelijk uitvoering aan het gemeentelijke actieprogramma, vermeld in artikel 4.1.7, tweede lid.

### **Artikel 3.2.2**

§ 1. De uitoefening van het activeringstoezicht vangt aan door middel van een aanmaning van het Vlaams bestuur, vermeld in artikel 3.2.1. De Vlaamse Regering sommeert het Vlaams bestuur middels die aanmaning om de nodige maatregelen te nemen opdat zijn onbebouwde bouwgronden of kavels die niet beantwoorden aan één of meer van de bijzondere karakteristieken, vermeld in artikel 3.2.1, 1°, geschrapt kunnen worden uit het register van onbebouwde percelen.

§ 2. Het aangemaande Vlaams bestuur kan aan de Vlaamse Regering een rechtvaardigingsbesluit overmaken.

§ 3. Bij ontstentenis van een gegronde rechtvaardiging, legt de Vlaamse Regering aan het betrokken Vlaams bestuur een activeringsplicht op.

De activeringsplicht houdt de verplichting in om de maatregelen, vermeld in § 1, te nemen ten aanzien van de onbebouwde bouwgronden en kavels die niet door een rechtvaardigingsbesluit worden gedekt. De Vlaamse Regering bepaalt de termijn waarbinnen deze maatregelen worden genomen. Deze termijn bedraagt ten hoogste vijf jaar vanaf de betekening van de beschikking waarbij de activeringsplicht wordt opgelegd.

### **Artikel 3.2.3**

Bij niet-naleving van de activeringsplicht kan de hogere overheid elk middel aanwenden dat in de organieke regelgeving op het betrokken bestuur is voorgeschreven ter sanctionering van de niet-uitvoering van maatregelen die in rechte zijn voorgeschreven.

### **Artikel 3.2.4**

De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van dit hoofdstuk.

## ***HOOFDSTUK 2. - Activeringsheffing***

### ***Afdeling 1. - Machtiging***

### **Artikel 3.2.5**

§ 1. Gemeenten maken potentiële woonlocaties vrij en gaan grondspeculatie tegen.

Met dat oogmerk zijn de gemeenteraden gemachtigd tot het heffen van een jaarlijkse belasting, geheven op onbebouwde bouwgronden in woongebied of onbebouwde kavels, rekening houdend met volgende minimale regelen :

- 1° indien de activeringsheffing wordt vastgesteld op een bedrag per strekkende meter lengte van de bouwgrond of kavel palende aan de openbare weg, bedraagt de heffing ten minste 12,50 euro per strekkende meter;
- 2° indien de activeringsheffing wordt vastgesteld op een bedrag per vierkante meter oppervlakte van de bouwgrond of kavel, bedraagt de heffing ten minste 0,25 euro per vierkante meter;
- 3° in elk geval geldt een minimale aanslag van 125 euro per bouwgrond of kavel.

Binnen dezelfde gemeente kan zowel een activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden in woongebied als op onbebouwde kavels worden geheven.

§ 2. De bedragen, vermeld in § 1, tweede lid, zijn gekoppeld aan de evolutie van de ABEX- index en stemmen overeen met de index van december 2008. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand december die aan de aanpassing voorafgaat.

### *Afdeling 2. - Beginselen*

#### **Artikel 3.2.6**

Deze afdeling is van toepassing in zoverre de gemeentelijke heffingsreglementen daarvan niet afwijken.

#### **Artikel 3.2.7**

De activeringsheffing is verschuldigd door de persoon die op 1 januari van het heffingsjaar eigenaar is van de bouwgrond of kavel.

Indien er een recht van opstal of erfpacht bestaat, is de activeringsheffing verschuldigd door de erfpachter of de opstalhouder.

Zo er meerdere heffingsplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde activeringsheffing.

#### **Artikel 3.2.8**

Van de activeringsheffing zijn vrijgesteld :

- 1° de eigenaars van één enkele onbebouwde bouwgrond in woongebied of onbebouwde kavel, bij uitsluiting van enig ander onroerend goed gelegen in België of het buitenland;
- 2° de sociale woonorganisaties en het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;

- 3° bouwheren of verkavelaars, in zoverre zij overeenkomstig artikel 4.1.20, § 1, een sociale last uitvoeren in natura, en op voorwaarde dat de deelattesten nummer 1, 2 en 3, vermeld in artikel 4.1.20, §§ 3 tot 5, worden verkregen;
- 4° door de overheid erkende jeugd- en sportverenigingen.

Een vrijstelling, beperkt tot één onbebouwde bouwgrond in woongebied of één onbebouwde kavel per kind, wordt tevens toegekend aan ouders met kinderen die al dan niet ten laste zijn. Deze vrijstelling wordt toegekend op voorwaarde dat het kind op 1 januari van het heffingsjaar voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden :

- 1° het heeft de leeftijd van dertig jaar nog niet bereikt;
- 2° het heeft nog geen volle drie jaar een onbebouwde bouwgrond in woongebied, een onbebouwde kavel of een woning in volle eigendom, alleen of met de persoon met wie het gehuwd is of wettelijk of feitelijk samenwoont.

### **Artikel 3.2.9**

De activeringsheffing wordt niet geheven op percelen die voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden :

- 1° ze behoren toe aan dezelfde eigenaar als deze van de aanpalende bebouwde bouwgrond of kavel;
- 2° ze vormen met die bebouwde bouwgrond of kavel één ononderbroken ruimtelijk geheel.

De vrijstelling, vermeld in het eerste lid, geldt slechts voor een straatbreedte van ten hoogste dertig meter. Indien de activeringsheffing per vierkante meter wordt berekend, wordt de vrijstelling berekend door de vrijgestelde straatbreedte te vermenigvuldigen met de gemiddelde lengte van de onbebouwde bouwgrond in woongebied of de onbebouwde kavel.

### **Artikel 3.2.10**

De activeringsheffing wordt niet geheven op bouwgronden en kavels die tijdens het heffingsjaar niet voor bebouwing kunnen worden bestemd :

- 1° ingevolge hun inrichting als collectieve voorzieningen, met inbegrip van hun aanhorigheden;
- 2° ingevolge de Pachtwet van 4 november 1969, waarbij het bewijs van de pacht door alle middelen rechtens mag worden geleverd;
- 3° ingevolge hun werkelijke en volledige aanwending voor land- of tuinbouw, gedurende het hele jaar;
- 4° ingevolge een bouwverbod of enige andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt;
- 5° ingevolge een vreemde oorzaak die de heffingsplichtige niet kan worden toegerekend, zoals de beperkte omvang van de bouwgronden of kavels, of hun ligging, vorm of fysieke toestand.

**Artikel 3.2.11**

De activeringsheffing wordt opgeschort in hoofde van de houders van een in laatste administratieve aanleg verleende verkavelingsvergunning, en dit gedurende vijf jaren, te rekenen vanaf 1 januari van het jaar dat volgt op de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg, respectievelijk, wanneer de verkaveling werken omvat, vanaf 1 januari van het jaar dat volgt op het jaar van afgifte van het attest, vermeld in artikel 108, § 2, van het decreet Ruimtelijke Ordening, desgevallend voor die fase van de verkavelingsvergunning waarvoor het attest wordt verleend.

**Artikel 3.2.12**

Benevens de vrijstellingen, verleend bij of krachtens deze afdeling, geldt onverkort de algemene onbelastbaarheid van de Staat, de gemeenschappen, de gewesten, de provincies en de gemeenten voor wat betreft goederen van het openbaar domein en van goederen van het privaat domein die voor een dienst van openbaar nut worden aangewend.

*Afdeling 3. - Procedure***Artikel 3.2.13**

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen is op de activeringsheffing van toepassing.

*Afdeling 4. - Bijzondere regelen betreffende de invoering van een activeringsheffing***Artikel 3.2.14**

Elke gemeente die niet over een heffing op onbebouwde bouwgronden of kavels beschikt, gaat in januari en in juli de spanning na tussen de woningbehoefte en het bouwpotentieel.

De woningbehoefte wordt berekend aan de hand van een door de Vlaamse Regering vastgesteld prognosemodel, gebaseerd op recente wetenschappelijke inzichten op het vlak van inzonderheid de huishoudensontwikkeling, het migratiepatroon en demografische evoluties en tendensen. Zolang dat prognosemodel niet is vastgesteld, wordt de woningbehoefte berekend aan de hand van de aanwijzingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Het bouwpotentieel wordt berekend als de optelsom van, enerzijds, het product van het aantal onbebouwde bouwgronden met de door de Vlaamse Regering vastgestelde gemiddelde verwezenlijkingsratio van onbebouwde bouwgronden, en, anderzijds, het product van het aantal onbebouwde kavels met de door de Vlaamse Regering vastgestelde gemiddelde verwezenlijkingsratio van onbebouwde kavels. De Vlaamse Regering houdt bij de vaststelling van de gemiddelde verwezenlijkingsratio's rekening met de stedelijke of landelijke aard van het gebied.

**Artikel 3.2.15**

Indien de woningbehoefte op drie opeenvolgende meetdata het bouwpotentieel overschrijdt, is sprake van een structureel onderaanbod.

In het geval van een structureel onderaanbod geldt vanaf het eerstvolgende kalenderjaar na de laatste meting de verplichting om een activeringsheffing op onbebouwde kavels te hanteren. Deze verplichting geldt voor een termijn van drie heffingsjaren.

Indien in het tweede en derde jaar van de verplichte activeringsheffing op onbebouwde kavels opnieuw een structureel onderaanbod wordt vastgesteld, geldt vanaf het eerstvolgende kalenderjaar na de laatste meting de verplichting om een activeringsheffing op onbebouwde bouwgronden in woongebied te hanteren. Deze verplichting geldt voor een termijn van drie heffingsjaren.

**Artikel 3.2.16**

De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van deze afdeling.

***HOOFDSTUK 3. - Leegstandsheffing op gebouwen en woningen******Afdeling 1. - Gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen******Onderafdeling 1. - Machtiging*****Artikel 3.2.17**

Gemeenten voorkomen en bestrijden de leegstand van gebouwen en woningen op hun grondgebied.

Met dat oogmerk zijn de gemeenteraden gemachtigd tot het heffen van een leegstandsheffing op gebouwen en woningen die zijn opgenomen in het leegstandsregister, waarbij de minimaal aanslag per leegstaand gebouw of leegstaande woning in elk geval gelijk is aan :

- 1° 990 euro voor een volledig gebouw of woonhuis;
- 2° 75 euro voor een individuele kamer of studentenkamer in de zin van artikel 2, 3°, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers;
- 3° 300 euro voor elke overige woongelegenheid.

De bedragen, vermeld in het tweede lid, zijn gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index en stemmen overeen met de index van december 2009. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het ABEX-indexcijfer van de maand december die aan de aanpassing voorafgaat.

***Onderafdeling 2. - Beginselen*****Artikel 3.2.18**

Deze onderafdeling is van toepassing zoverre de gemeentelijke heffingsreglementen daarvan niet afwijken.

**Artikel 3.2.19**

§ 1. De gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen bezwaart gebouwen en woningen die gedurende twaalf opeenvolgende maanden zijn opgenomen in het leegstandsregister.

§ 2. Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister geschrapt is, blijft de heffing verschuldigd op het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van de eerste verjaardag.

De aanslag kan worden gevestigd vanaf dat ogenblik tot uiterlijk de laatste dag van het kwartaal volgend op het verstrijken van de nieuwe periode van twaalf maanden.

**Artikel 3.2.20**

§ 1. Heffingsplichtig is diegene die op het ogenblik van het verschuldigd worden van de heffing zakelijk gerechtigde is van het leegstaande gebouw of de leegstaande woning.

Ingeval er een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik bestaat, is de belasting verschuldigd door degene die op het ogenblik van de opname in het leegstandsregister houder is van dat recht.

§ 2. Zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt, is de zakelijk gerechtigde, vermeld in § 1, op het ogenblik dat een nieuwe termijn van twaalf maanden verstrijkt, de heffingsplichtige voor de nieuwe heffing.

§ 3. Zo er meerdere heffingsplichtigen zijn, zijn deze hoofdelijk gehouden tot betaling van de verschuldigde heffing.

§ 4. In voorkomend geval stelt de instrumenterende ambtenaar de verkrijger van het volle eigendomsrecht, of van een recht van opstal, van erfpacht of van vruchtgebruik, voorafgaand aan de overdracht in kennis van de opname van het goed in het leegstandsregister.

De instrumenterende ambtenaar stelt de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis van de overdracht, de datum ervan, en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar.

**Artikel 3.2.21**

Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld :

- 1° de heffingsplichtige die volle eigenaar is van één enkele woning, bij uitsluiting van enige andere woning;
- 2° de heffingsplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling;
- 3° de heffingsplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing;
- 4° de heffingsplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht.

Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning :

- 1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
- 2° geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
- 3° krachtens decreet beschermd is als monument, of opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als monument;
- 4° deel uitmaakt van een krachtens decreet beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, of van een stads- of dorpsgezicht of landschap dat opgenomen is op een bij besluit vastgesteld ontwerp van lijst tot bescherming als stads- of dorpsgezicht of landschap;
- 5° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
- 6° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik;
- 7° gerenoveerd wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning voor stabiliteitswerken of sloopwerkzaamheden, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een termijn van drie jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning;
- 8° het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met het oog op renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden in de zin van artikel 18, § 2, van de Vlaamse Wooncode;
- 9° het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode.

Indien de heffingsplichtige de leegstand laat aanhouden omwille van een vreemde oorzaak die de heffingsplichtige niet kan worden toegerekend, wordt eveneens een vrijstelling verleend.

### *Onderafdeling 3. - Procedure*

#### **Artikel 3.2.22**

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen is op de gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen van toepassing.

De heffingsplichtige die in de mogelijkheid werd gesteld om het beroep, vermeld in artikel 2.2.7, § 2, aan te tekenen, kan in het kader van de krachtens voormeld decreet georganiseerde bezwarenprocedure geen excepties invoeren tegen de in het leegstandsregister opgenomen vermeldingen, tenzij de ingeroepen gronden tot bezwaar na de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister zijn ontstaan.



*Onderafdeling 4. - Aanwending***Artikel 3.2.23**

Gemeenten bewerkstelligen bij de opmaak van hun begrotingen dat ten minste een equivalent van de in het vorige begrotingsjaar geïnde gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen, bestemd wordt voor de operationalisering van het gemeentelijke woonbeleid.

*Onderafdeling 5. - Ondersteuning***Artikel 3.2.24**

Binnen de beschikbare begrotingskredieten kan de Vlaamse Regering in bijkomende middelen voor het gemeentelijke woonbeleid voorzien, waarbij de bijkomende middelen voor een bepaalde gemeente in verhouding staan tot de in die gemeente gegenereerde opbrengsten van de gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen.

De Vlaamse Regering kan regelen bepalen betreffende de verantwoording van de aanwending van de bijkomende middelen, vermeld in het eerste lid.

**Artikel 3.2.25**

De Vlaamse Regering stelt een niet-bindend modelreglement voor de gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen vast, op voorstel van de gewestelijke administratie, belast met de inning en invordering van de Vlaamse belastingen, en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten.

**Artikel 3.2.26**

De Vlaamse Regering, de gewestelijke administratie, belast met de inning en invordering van de Vlaamse belastingen, en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, sluiten een samenwerkingsprotocol aangaande de ondersteuning van gemeenten die een gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen hanteren of invoeren.

*Afdeling 2. - Uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing***Artikel 3.2.27**

§ 1. Het Vlaamse Gewest is gemachtigd tot het heffen van een uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen die zijn opgenomen in het leegstandsregister, in die gemeenten die voldoen aan alle hiernavolgende voorwaarden :

- 1° zij hanteren geen gemeentelijke leegstandsheffing op gebouwen en woningen;
- 2° zij behoren in de referentieperiode « x » tot de tien procent Vlaamse gemeenten waar de relatieve leegstand van gebouwen en woningen blijkens het leegstandsregister het hoogst is;
- 3° de gemiddelde leegstand in de referentieperiode « x » is hoger dan de gemiddelde leegstand in de referentieperiode « x-1 ».

§ 2. Voor de toepassing van § 1 wordt verstaan onder :

- 1° referentieperiode « x » : de periode van 1 januari 2012 tot en met 31 december 2014, vervolgens de periode van 1 januari 2013 tot en met 31 december 2015, en vervolgens elk daaropvolgend glijdend tijdsvenster van drie jaar, telkenmale aanvangend op 1 januari;
- 2° referentieperiode « x-1 » : de periode van 1 januari 2010 tot en met 31 december 2011, vervolgens de periode van 1 januari 2010 tot en met 31 december 2012, en vervolgens elk daaropvolgend glijdend tijdsvenster van drie jaar, telkenmale aanvangend op 1 januari.

In beide referentieperiodes worden halfjaarlijkse metingen verricht, op de door de Vlaamse Regering te bepalen data.

### **Artikel 3.2.28**

De uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing wordt geheven overeenkomstig de regelen, vermeld in :

- 1° artikel 3.2.19, artikel 3.2.20, artikel 3.2.21 en artikel 3.2.22, tweede lid;
- 2° artikelen 38 tot 40 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

### **Artikel 3.2.29**

Het bedrag van de uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing wordt berekend op basis van volgende formule :  $(KI + M) \times (P - 2)$ ,

waarbij :

- 1° KI gelijk is aan :
  - a) hetzij het overeenkomstig artikel 518 van het Wetboek van de inkomstenbelasting geïndexeerde kadastraal inkomen van het gebouw of de woning;
  - b) hetzij, indien zich meerdere gebouwen of woningen op een kadastraal perceel bevinden, het overeenkomstig artikel 518 van het Wetboek van de inkomstenbelasting geïndexeerde kadastraal inkomen van de grond en de opstanden van het gehele perceel, vermenigvuldigd met volgende breuk : (oppervlakte van het gebouw of de woning/totale oppervlakte van de gebouwen of woningen die zich op het perceel bevinden);
- 2° M gelijk is aan het bedrag waarmee KI in voorkomend geval moet worden verhoogd om het bedrag van 990 euro te bereiken;

3° P gelijk is aan het aantal periodes van twaalf opeenvolgende maanden waarin het gebouw of de woning opgenomen is in het leegstandsregister.

De uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing is nooit negatief.

## BOEK 4. - MAATREGELEN BETREFFENDE BETAALBAAR WONEN

### TITEL 1. - Verwezenlijking van een sociaal woonaanbod

#### *HOOFDSTUK 1. - Percentsgewijze omschrijving*

##### *Afdeling 1. - Nulmeting*

#### **Artikel 4.1.1**

De Vlaamse Regering gelast periodiek een nulmeting op het vlak van het bestaande sociaal woonaanbod binnen elke Vlaamse gemeente.

Een nulmeting wordt georganiseerd naar aanleiding van elke algehele herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

De Vlaamse Regering kan nadere materiële, methodologische en procedurele regelen voor de nulmeting bepalen.

##### *Afdeling 2. - Bindend sociaal objectief*

#### *Onderafdeling 1. - Begrip, rechtsgevolgen en totstandkoming*

#### **Artikel 4.1.2**

§ 1. Een bindend sociaal objectief is een gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt.

Het bindend sociaal objectief wordt bekendgemaakt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.

§ 2. Het bindend sociaal objectief houdt voor de gemeentelijke overheid een rechtsplicht in om :

- 1° bestaande gemeentelijke plannen en reglementen met een invloed op de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod waar nodig af te stemmen op het vooropgestelde percentage;
- 2° de normen, vermeld in hoofdstuk 2, vast te stellen in lijn met het vooropgestelde percentage;
- 3° de instrumenten, vermeld in hoofdstuk 3, aan te wenden met het oog op het bereiken van het vooropgestelde percentage.

Een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat zich niet verdraagt met het bindend sociaal objectief, en dat nog niet is aangepast overeenkomstig het eerste lid, 1°, kan niet worden ingeroepen om de maatregelen af te wijzen die voor de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief zijn vereist.

### **Artikel 4.1.3**

Het bindend sociaal objectief van een gemeente is samengesteld uit volgende delen :

- 1° het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen, vastgesteld op de wijze, vermeld in onderafdeling 2;
- 2° een objectief voor sociale koopwoningen, vastgesteld op de wijze, vermeld in onderafdeling 3;
- 3° een objectief voor sociale kavels, vastgesteld op de wijze, vermeld in onderafdeling 4.

#### *Onderafdeling 2. - Gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen*

### **Artikel 4.1.4**

§ 1. Het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt, is gelijk aan het resultaat van volgende formule : « MACRO Huurw prov x (HH Gem / HH Prov) », waarbij :

- 1° « MACRO Huurw prov » gelijk is aan het in de Vlaamse Wooncode vastgelegde gewestelijke macro-objectief op het vlak van de verwezenlijking van sociale huurwoningen, dat op basis van de nulmeting wordt vertaald naar het niveau van de betrokken provincie door middel van de vermenigvuldiging met de breuk « aantal huishoudens op het niveau van de provincie/aantal huishoudens op het niveau van het Vlaamse Gewest », met dien verstande dat voor de periode 2009-2020 volgende cijfers gelden :
  - a) voor de provincie West-Vlaanderen : 8125;
  - b) voor de provincie Oost-Vlaanderen : 9918;
  - c) voor de provincie Vlaams-Brabant : 7244;
  - d) voor de provincie Antwerpen : 12123;
  - e) voor de provincie Limburg : 5590;
- 2° « HH Gem » gelijk is aan het aantal huishoudens op het niveau van de gemeente, zoals opgenomen in de nulmeting;
- 3° « HH Prov » gelijk is aan het aantal huishoudens op het niveau van de provincie, zoals afgeleid uit de nulmeting.

De factor « MACRO Huurw prov », vermeld in het eerste lid, 1°, kan worden verhoogd met een door de provincieraad van de betrokken provincie vastgesteld aantal eenheden, op voorwaarde dat het Vlaamse Gewest en de provincie een protocolakkoord sluiten over de financiële inspanningen ter dekking van de aldus gegenereerde meerkosten.

Indien een gemeente op grond van een wetenschappelijk onderbouwd dossier aantoonst dat het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen omwille van manifeste ruimtelijke beperkingen niet volledig kan worden verwezenlijkt binnen de periode waarvoor het objectief geldt, kan de Vlaamse Regering een uitstel van ten hoogste vijf jaar verlenen.

§ 2. Indien de procentuele verhouding van het sociaal huuraanbod ten opzichte van het aantal huishoudens in een gemeente blijkens de nulmeting, toegevoegd als bijlage bij dit decreet, lager is dan drie procent, dan wordt de inspanning ten behoeve van het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen aangevuld met een specifieke inhaalbeweging in de periode 2013- 2025.

De specifieke inhaalbeweging, vermeld in het eerste lid, heeft betrekking op de bijkomende verwezenlijking van een sociaal huuraanbod overeenkomstig volgende tabel :

Procentuele verhouding tussen het aantal sociale huurwoningen en het aantal huishoudens binnen de gemeente, telsk zoals vermeld in de nulmeting	Procentuele omvang van het bijkomend sociaal huuraanbod in het kader van de specifieke inhaalbeweging ten opzichte van het aantal huishoudens, zoals vermeld in de nulmeting
0,00 - 0,09 %	0,83 %
0,10 - 0,19 %	0,80 %
0,20 - 0,29 %	0,77 %
0,30 - 0,39 %	0,75 %
0,40 - 0,49 %	0,72 %
0,50 - 0,59 %	0,69 %
0,60 - 0,69 %	0,66 %
0,70 - 0,79 %	0,64 %
0,80 - 0,89 %	0,61 %
0,89 - 0,99 %	0,58 %
1,00 - 1,09 %	0,55 %
1,10 - 1,19 %	0,53 %
1,20 - 1,29 %	0,50 %
1,30 - 1,39 %	0,47 %
1,40 - 1,49 %	0,44 %
1,50 - 1,59 %	0,42 %
1,60 - 1,69 %	0,39 %
1,70 - 1,79 %	0,36 %
1,80 - 1,89 %	0,33 %
1,90 - 1,99 %	0,30 %
2,00 - 2,09 %	0,28 %
2,10 - 2,19 %	0,25 %
2,20 - 2,29 %	0,22 %
2,30 - 2,39 %	0,19 %
2,40 - 2,49 %	0,17 %
2,50 - 2,59 %	0,14 %
2,60 - 2,69 %	0,11 %
2,70 - 2,79 %	0,08 %
2,80 - 2,89 %	0,06 %
2,90 - 2,99 %	0,03 %

De Vlaamse Regering kan een gemeente vrijstellen van de specifieke inhaalbeweging, vermeld in het eerste lid, indien de gemeente in een wetenschappelijk onderbouwd dossier aantoonbaar is aan ten minste één van volgende criteria :

- 1° de specifieke inhaalbeweging kan niet of niet volledig worden gerealiseerd omwille van manifeste ruimtelijke beperkingen, en deze beperkingen kunnen niet of onvoldoende worden opgevangen door middel van de verhuring van private woningen via sociale verhuurkantoren;
- 2° de cumulatie van de inspanning ten behoeve van het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen en de specifieke inhaalbeweging leidt ertoe dat jaarlijks een aantal nieuwe sociale huurwoningen moet worden vergund dat hoger is dan 25 procent van het gemiddeld aantal vergunde woningen op jaarbasis, berekend op grond van de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen in de voorbije vijf jaar, met dien verstande dat een vrijstellingsverzoek op basis van dit criterium eerst kan worden ingediend :
  - a) in 2013, op voorwaarde dat 30 procent van de reguliere inspanning, vermeld in § 1, verwezenlijkt is;
  - b) in 2016, op voorwaarde dat 60 procent van de reguliere inspanning, vermeld in § 1, verwezenlijkt is;
  - c) in 2019, op voorwaarde dat 90 procent van de reguliere inspanning, vermeld in § 1, verwezenlijkt is;
- 3° de gemeente levert reeds belangrijke inspanningen op het vlak van de opvang van woonbehoeftige doelgroepen, door middel van de aanwezigheid van één of meer van volgende voorzieningen :
  - a) woningen die bestemd zijn voor het begeleid wonen van jongeren en opvangtehuizen voor daklozen, ex-gedetineerden, ex-psychiatrische patiënten;
  - b) open en gesloten asielcentra;
  - c) doortrekkersterreinen voor woonwagenbewoners;
  - d) vergelijkbare door de Vlaamse Regering aangewezen (semi-)residentiële voorzieningen;
- 4° de gemeente beschikt over huurwoningen binnen één of meer van volgende categorieën :
  - a) huurwoningen die middels een betoelaging door het Vlaamse Gewest zijn verwezenlijkt door initiatiefnemers, vermeld in artikel 33, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, met uitzondering van sociale huisvestingsmaatschappijen, op voorwaarde dat deze woningen onder de marktprijs worden aangeboden aan woonbehoeftigen, en met dien verstande dat zij niet in rekening worden gebracht voor het bereiken van het bindend sociaal objectief;
  - b) huurwoningen die zijn verwezenlijkt met middelen van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992.

De Vlaamse Regering bepaalt wegingsfactoren voor de voorzieningen en huurwoningen, vermeld in het derde lid, 3° en 4°. De aanwezigheid van deze voorzieningen en huurwoningen kan nooit leiden tot een vermindering van de

specifieke inhaalbeweging met meer dan de helft van het toepasselijke percentage. De aanwezigheid van een open asielcentrum kan echter leiden tot een vermindering van de specifieke inhaalbeweging met meer dan de helft van het toepasselijke percentage, indien die voorziening ten minste tweehonderd opvangplaatsen omvat.

§ 3. Indien binnen de betrokken gemeente reeds een sociaal huuraanbod van ten minste negen procent van het in de nulmeting vermelde aantal huishoudens voorhanden is, dan geldt de verplichte toenameregeling, vermeld in § 1, niet. De verplichte toenameregeling geldt daarenboven slechts totdat de procentuele verhouding tussen het aantal sociale huurwoningen en het in de nulmeting vermelde aantal huishoudens binnen de gemeente de drempel van negen procent bereikt.

Het gedeelte van het gewestelijke macro-objectief op het vlak van de verwezenlijking van sociale huurwoningen dat ingevolge de toepassing van het eerste lid niet kan worden gerealiseerd, wordt verwezenlijkt door middel van sociale woonbeleidsconvenanten, gesloten tussen de Vlaamse Regering en één of meer gemeenten. In een sociaal woonbeleidsconvenant verbindt een gemeente zich tot de verwezenlijking van een bepaald aantal sociale huurwoningen en doet de Vlaamse Regering toezeggingen over de bekostiging van dat sociaal woonaanbod.

De sociale woonbeleidsconvenanten bewaken de verhouding die door het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is bepaald voor de ruimtelijke verdeling van bijkomende woongelegenheden in het stedelijk gebied versus het buitengebied. Zij kunnen zowel op het stedelijk gebied als het buitengebied betrekking hebben, maar worden prioritair gesloten met gemeenten die behoren tot de stedelijke gebieden, zoals aangewezen door het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

### *Onderafdeling 3. - Provinciaal objectief voor sociale koopwoningen*

#### **Artikel 4.1.5**

§ 1. Het provinciaal objectief voor sociale koopwoningen dat binnen de tijdschijf van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt, is gelijk aan het resultaat van volgende formule : « MACRO Koopw x (HH Prov / HH Gew) », waarbij :

- 1° « MACRO Koopw » gelijk is aan het in de Vlaamse Wooncode vastgelegde gewestelijke macro-objectief op het vlak van de verwezenlijking van sociale koopwoningen, met dien verstande dat dit objectief voor de eerste vaststelling van het provinciaal objectief voor sociale koopwoningen gelijk is aan 21.000;
- 2° « HH Prov » gelijk is aan het aantal huishoudens op het niveau van de provincie, zoals afgeleid uit de nulmeting;
- 3° « HH Gew » gelijk is aan het aantal huishoudens op het niveau van het Vlaamse Gewest, zoals opgenomen in de nulmeting.

Voor de eerste vaststelling van het provinciaal objectief voor sociale koopwoningen wordt de uitkomst van de formule, vermeld in het eerste lid, vastgesteld op volgende cijfers, onverminderd het derde lid :

- 1° voor de provincie West-Vlaanderen : 3846;
- 2° voor de provincie Oost-Vlaanderen : 4727;



- 3° voor de provincie Vlaams-Brabant : 3495;
- 4° voor de provincie Antwerpen : 5782;
- 5° voor de provincie Limburg : 3150.

De factor « MACRO Koopw », vermeld in het eerste lid, 1°, kan worden verhoogd met een door de provincieraad van de betrokken provincie vastgesteld aanvullend objectief, op voorwaarde dat het Vlaamse Gewest en de provincie een protocolakkoord sluiten over de financiële inspanningen ter dekking van de aldus gegenereerde meerkosten.

§ 2. Het bedrag dat wordt verkregen in toepassing van § 1, wordt als volgt uitgesplitst over de diverse gemeenten binnen de provincie :

- 1° elke gemeenteraad formuleert op grond van een advies van het gemeentelijk woonoverleg in de zin van artikel 28 van de Vlaamse Wooncode, een gemotiveerd voorstel, rekening houdend met de sociale woonbehoefte, sociale contextfactoren en de bestaande en de geplande ruimtelijke structuur;
- 2° de deputatie stelt op grond van de gemeentelijke voorstellen een verdelingsschema op, inzonderheid rekening houdend met :
  - a) de verhouding die door het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is bepaald voor de ruimtelijke verdeling van bijkomende woongelegenheden in het stedelijk gebied versus het buitengebied;
  - b) de verhoudingen die in de Vlaamse Wooncode worden bepaald voor de verwezenlijking van sociale koopwoningen door enerzijds initiatiefnemers, vermeld in artikel 33, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, alsook in artikel 4.1.15 van dit decreet, en anderzijds overige actoren, met dien verstande dat voor de eerste vaststelling van het verdelingsschema volgende cijfers gelden :
    - 1) voor de provincie West-Vlaanderen : ten minste 3113 sociale koopwoningen te realiseren door initiatiefnemers, vermeld in artikel 33, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, alsook in artikel 4.1.15 van dit decreet;
    - 2) voor de provincie Oost-Vlaanderen : ten minste 3827 sociale koopwoningen te realiseren door de initiatiefnemers, vermeld in 1);
    - 3) voor de provincie Vlaams-Brabant : ten minste 2829 sociale koopwoningen te realiseren door de initiatiefnemers, vermeld in 1);
    - 4) voor de provincie Antwerpen : ten minste 4681 sociale koopwoningen te realiseren door de initiatiefnemers, vermeld in 1);
    - 5) voor de provincie Limburg : ten minste 2550 sociale koopwoningen te realiseren door de initiatiefnemers, vermeld in 1).

#### *Onderafdeling 4. - Provinciaal objectief voor sociale kavels*

##### **Artikel 4.1.6**

§ 1. Het provinciaal objectief voor sociale kavels dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt, is gelijk aan het resultaat van volgende formule : « MACRO Kavels x (HH Prov / HH Gew) », waarbij :

- 1° « MACRO Kavels » gelijk is aan het in de Vlaamse Wooncode vastgelegde gewestelijke macro-objectief op het vlak van de verwezenlijking van sociale koopwoningen, met dien verstande dat dit objectief voor de eerste vaststelling van het provinciaal objectief voor sociale kavels gelijk is aan 1000;
- 2° « HH Prov » gelijk is aan het aantal huishoudens op het niveau van de provincie, zoals afgeleid uit de nulmeting;
- 3° « HH Gew » gelijk is aan het aantal huishoudens op het niveau van het Vlaamse Gewest, zoals opgenomen in de nulmeting.

Voor de eerste vaststelling van het provinciaal objectief voor sociale kavels wordt de uitkomst van de formule, vermeld in het eerste lid, vastgesteld op volgende cijfers, onverminderd het derde lid :

- 1° voor de provincie West-Vlaanderen : 183;
- 2° voor de provincie Oost-Vlaanderen : 225;
- 3° voor de provincie Vlaams-Brabant : 167;
- 4° voor de provincie Antwerpen : 275;
- 5° voor de provincie Limburg : 150.

De factor « MACRO Kavels », vermeld in het eerste lid, 1°, a), kan worden verhoogd met een door de provincieraad van de betrokken provincie vastgesteld aanvullend objectief, op voorwaarde dat het Vlaamse Gewest en de provincie een protocolakkoord sluiten over de financiële inspanningen ter dekking van de aldus gegenereerde meerkosten.

§ 2. Het bedrag dat wordt verkregen in toepassing van § 1, wordt als volgt uitgesplitst over de diverse gemeenten binnen de provincie :

- 1° elke gemeenteraad formuleert op grond van een advies van het gemeentelijk woonoverleg in de zin van artikel 28 van de Vlaamse Wooncode, een gemotiveerd voorstel, rekening houdend met de sociale woonbehoefte, sociale contextfactoren en de bestaande en de geplande ruimtelijke structuur;
- 2° de deputatie stelt op grond van de gemeentelijke voorstellen een verdelingsschema op, inzonderheid rekening houdend met :
  - a) de verhouding die door het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is bepaald voor de ruimtelijke verdeling van bijkomende woonegelegenheden in het stedelijk gebied versus het buitengebied;
  - b) de verhoudingen die in de Vlaamse Wooncode worden bepaald voor de verwezenlijking van sociale kavels door enerzijds initiatiefnemers, vermeld in artikel 33, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, alsook in artikel 4.1.15 van dit decreet, en anderzijds overige actoren, met dien verstande dat voor de eerste vaststelling van het verdelingsschema het minimaal aantal sociale kavels, te realiseren door initiatiefnemers, vermeld in artikel 33, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, alsook in artikel 4.1.15 van dit decreet, gelijk is aan de cijfers, vermeld in § 1, tweede lid.

## ***HOOFDSTUK 2. - Normen***

### *Afdeling 1. - Per gemeente*

#### **Artikel 4.1.7**

Bij elke algehele herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen berekent elke gemeente, voor haar grondgebied, de gezamenlijke oppervlakte van de

onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen en Vlaamse semipublieke rechtspersonen, met uitzondering van :

- 1° de gronden die voldoen aan één of meer van de bijzondere karakteristieken, vermeld in artikel 3.2.1, 1°;
- 2° de gronden die eigendom zijn van sociale woonorganisaties, respectievelijk het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992.

Door middel van haar regiefunctie, vermeld in artikel 28 van de Vlaamse Wooncode, waakt de gemeente er over dat de diverse Vlaamse besturen en Vlaamse semipublieke rechtspersonen geconcentreerde acties ondernemen opdat, binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, ten minste een kwart van deze gezamenlijke oppervlakte aangewend wordt voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod. De gemeenteraad stelt ter zake een actieprogramma vast.

## *Afdeling 2. - Per bouw- of verkavelingsproject*

### *Onderafdeling 1. - Gewestelijke en gemeentelijke normen*

#### **Artikel 4.1.8**

De bepalingen van deze onderafdeling zijn van toepassing op :

- 1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;
- 2° groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;
- 3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;
- 4° verkavelingen, groepswooningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.

In elk van de verkavelingsprojecten en bouwprojecten, vermeld in het eerste lid, wordt een sociaal woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan :

- 1° ten minste twintig en ten hoogste veertig procent van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
- 2° ten minste tien en ten hoogste twintig procent van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

Vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, verwezenlijkt is, kan het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen, vermeld in artikel 4.1.9, afzien van het opleggen van een percentage sociaal woonaanbod, of een percentage sociaal woonaanbod hanteren dat lager is dan de normering, vermeld in het tweede lid. Voormelde bekendmaking geschiedt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.

#### **Artikel 4.1.9**

§ 1. De gemeenteraden kunnen in uitvoering van artikel 4.1.8 een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen vaststellen, met dezelfde rechtskracht en bindende waarde als een stedenbouwkundige verordening.

Dat gemeentelijk reglement omvat een concrete normering met betrekking tot de omvang van het sociaal woonaanbod dat in de schoot van diverse categorieën verkavelingsprojecten en bouwprojecten moet worden verwezenlijkt door middel van de instrumenten, vermeld in hoofdstuk 3.

Het gemeentelijk reglement kan onderscheiden percentages vastleggen voor de verwezenlijking van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels. Het omvat desgevallend de objectieve en pertinente motieven op grond waarvan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een vergunning afwijkingen in min kan toestaan op de normering, zoals onder meer de omvang, de vorm, de ligging of de inplanting van de verkaveling of het bouwproject of het in de omgeving reeds bestaande sociaal woonaanbod. Deze afwijkingen hebben nooit voor gevolg dat een percentage moet worden verwezenlijkt dat lager is dan de helft van het krachtens het gemeentelijk reglement toepasselijke percentage.

§ 2. Een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen wordt ten minste driejaarlijks geëvalueerd in functie van de spanning tussen het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, het reeds verwezenlijkte sociaal woonaanbod, en recente ramingen van het behoeftepatroon inzake sociaal wonen.

#### **Artikel 4.1.10**

Indien een gemeente niet beschikt over een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen, legt het vergunningverlenende bestuursorgaan de sociale lasten, vermeld in artikel 4.1.16, op, rekening houdend met de decretale voorwaarden en marges, vermeld in artikel 4.1.8, eerste en tweede lid.

#### **Artikel 4.1.11**

De gewestelijke en gemeentelijke normen, vermeld in deze onderafdeling, zijn niet van toepassing in plangebieden waarin krachtens artikel 4.1.12 of 4.1.13 vastgestelde procentuele objectieven en voorschriften gelden.

#### *Onderafdeling 2. - Normen in plangebieden*

#### **Artikel 4.1.12**

Ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg die een bestemmingswijziging naar woongebied doorvoeren, kunnen eigenstandig procentuele objectieven en voorschriften vaststellen met betrekking tot de verwezenlijking van een sociaal

woonaanbod in de schoot van de verkavelingen, groepswoonbouw en appartementsbouw, vermeld in artikel 4.1.8, eerste lid, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

- 1° de bestemmingswijziging gebeurt door middel van :
- a) hetzij een gewestelijk plan;
  - b) hetzij een provinciaal of gemeentelijk plan, in welk geval er sprake moet zijn van een omzetting van woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied, of van een zone die geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan en sorteert onder de categorie van gebiedsaanduiding « landbouw », « bos », « overig groen » of « reservaat en natuur », of geordend wordt door een plan van aanleg en aangewezen is als landelijk gebied overeenkomstig het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;
- 2° het door middel van het plan gecreëerde woongebied heeft een oppervlakte van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen;
- 3° het objectief betreft :
- a) hetzij ten minste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
  - b) hetzij ten minste twintig en ten hoogste vijfentwintig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

De overheid die het plan vaststelt, kan een objectief vaststellen dat lager ligt dan de minimale objectieven, vermeld in het eerste lid, 3°, indien dat gemotiveerd wordt vanuit het bestaande en geplande sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het nieuwe woongebied. Dergelijke afwijking heeft nooit voor gevolg dat een objectief wordt vastgesteld dat lager ligt dan de helft van de minimale objectieven, vermeld in het eerste lid, 3°.

### **Artikel 4.1.13**

In gemeenten waar het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, nog niet is verwezenlijkt, leggen de ruimtelijke uitvoeringsplannen of plannen van aanleg die woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied omzetten naar woongebied, steeds procentuele objectieven op overeenkomstig de beginselen, vermeld in artikel 4.1.12.

### *Afdeling 3. - Overige bepalingen*

### **Artikel 4.1.14**

Dit hoofdstuk doet geen afbreuk aan strengere normen die bij of krachtens dit decreet of de Vlaamse Wooncode worden opgelegd aan Vlaamse besturen, Vlaamse semipublieke rechtspersonen en sociale woonorganisaties.

De openbare besturen, vermeld in artikel 4.1.16, § 4, 1° en 2°, kunnen steeds hogere normen nastreven dan deze die bij of krachtens dit hoofdstuk worden opgelegd, ook indien zij daar niet toe zijn verplicht.

**Artikel 4.1.15**

Indien gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden op grond van het actieprogramma, vermeld in artikel 4.1.7, eigenstandig een sociaal woonaanbod verwezenlijken, wordt dat aanbod geacht door een sociale huisvestingsmaatschappij te zijn gerealiseerd, in zoverre alle voorwaarden die gelden in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappijen in acht genomen worden, en het aanbod verwezenlijkt wordt op gronden die de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband op 31 december 2008 in eigendom heeft.

***HOOFDSTUK 3. - Sociale lasten******Afdeling 1. - Beginselen*****Artikel 4.1.16**

§ 1. Indien een verkavelingsproject of een bouwproject onderworpen is aan een norm als bepaald krachtens hoofdstuk 2, afdeling 2, wordt aan de verkavelingsvergunning, respectievelijk de stedenbouwkundige vergunning, van rechtswege een sociale last verbonden.

Een sociale last is een last in de zin van artikel 112 van het decreet Ruimtelijke Ordening. Zij verplicht de verkavelaar of de bouwheer ertoe handelingen te stellen opdat een sociaal woonaanbod zou worden verwezenlijkt dat in lijn is met het op het verkavelingsproject of het bouwproject toepasselijke percentage.

§ 2. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan op uitdrukkelijk en gemotiveerd verzoek van de verkavelaar of de bouwheer een hogere sociale last opleggen dan deze die krachtens de toepasselijke normering principieel vereist is. De motivering dient te steunen op de aan deze vermeerdering verbonden voordelen, meerwaarden en opportuniteiten op het vlak van ruimtegebruik, clustering en inrichtingslogica.

De verkavelaar of de bouwheer verkrijgt een kredieteenheid per extra verwezenlijkte sociale koopwoning, sociale huurwoning of sociale kavel. De verkavelaar of de bouwheer kan deze kredieteenheden in mindering brengen van de principieel uit te voeren sociale lasten bij verkavelingsprojecten en bouwprojecten binnen dezelfde gemeente als deze waar de kredieteenheden zijn verworven.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen betreffende de kredietregeling, vermeld in het tweede lid.

§ 3. Onverminderd § 2 kan de verkavelaar of de bouwheer tevens CBO-credits in mindering brengen van een principieel uit te voeren sociale last. CBO-credits zijn kredieteenheden die worden verkregen per sociale huurwoning die door de verkavelaar of de bouwheer verwezenlijkt wordt in het kader van een procedure, vermeld in artikel 33, § 1, tweede lid, 8°, van de Vlaamse Wooncode, in zoverre daarbij de prijsnormering, bepaald krachtens artikel 38 van de Vlaamse Wooncode, in acht wordt genomen.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen betreffende de kredietregeling, vermeld in het eerste lid.

§ 4. Van § 1 wordt geen toepassing gemaakt :

- 1° indien de bouwheer of verkavelaar een sociale woonorganisatie is, of een openbaar bestuur, vermeld in artikel 33, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, dat een sociaal woonproject wenst te realiseren;
- 2° indien het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992 optreedt als bouwheer of verkavelaar;
- 3° indien de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning uitvoering geeft aan een verkavelingsvergunning waaraan reeds een sociale last is verbonden.

*Afdeling 2. - Algemene regelen betreffende de uitvoeringswijzen*

*Onderafdeling 1. - Principiële uitvoeringswijzen*

#### **Artikel 4.1.17**

De verkavelaar of de bouwheer kan een sociale last uitvoeren op één van de volgende door hem gekozen wijzen :

- 1° in natura, overeenkomstig de regelen van artikelen 4.1.20 tot 4.1.24;
- 2° door de verkoop van de voor het vooropgestelde sociaal woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie, overeenkomstig de regelen van artikel 4.1.25;
- 3° door verhuring van binnen een verkaveling of een bouwproject verwezenlijkte woningen aan een sociaal verhuurkantoor, overeenkomstig de regelen van artikel 4.1.26;
- 4° door een combinatie van 1°, 2° en/of 3°.

*Onderafdeling 2. - Overdrachtsmogelijkheden mits instemming van het bestuur*

#### **Artikel 4.1.18**

De verkavelaar of de bouwheer kan de uitvoering van de sociale last op één van de wijzen, vermeld in artikel 4.1.17, verleggen naar andere terreinen dan deze die gelegen zijn binnen de verkaveling of het bouwproject.

De mogelijkheid, vermeld in het eerste lid, geldt slechts indien het vergunningverlenende bestuursorgaan zijn instemming verleent en op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten :

- 1° de ontvangende terreinen zijn economisch en ruimtelijk gelijkwaardig aan de terreinen die gelegen zijn binnen de verkaveling of het bouwproject;
- 2° de ontvangende terreinen zijn gelegen binnen de betrokken gemeente;
- 3° het verleggen van de uitvoering van de sociale last is verenigbaar met het door de gemeente gevoerde ruimtelijke beleid;

4° de verkavelaar of de bouwheer is eigenaar van de ontvangende terreinen of is door de eigenaar van de ontvangende terreinen uitdrukkelijk gemachtigd om toepassing te maken van dit artikel.

Overgedragen verplichtingen worden niet in mindering gebracht van de verplichtingen die gelden voor de ontvangende terreinen, in het geval ook deze onderworpen zijn aan een norm als bepaald krachtens hoofdstuk 2, afdeling 2.

### *Onderafdeling 3. - Uitzonderlijke bijdrageregeling*

#### **Artikel 4.1.19**

De verkavelaar of de bouwheer kan een sociale last geheel of gedeeltelijk uitvoeren door middel van de storting van een sociale bijdrage aan de gemeente waarbinnen het verkavelingsproject of het bouwproject ontwikkeld wordt. De sociale bijdrage wordt berekend door het aantal principieel te verwezenlijken sociale woningen of kavels te vermenigvuldigen met 50.000 euro, en dat bedrag te indexeren aan de hand van de ABEX-index, met als basisindex deze van december 2008.

De mogelijkheid, vermeld in het eerste lid, geldt slechts indien het vergunningverlenende bestuursorgaan daarmee instemt en in zoverre het verkavelingsproject of het bouwproject niet gelegen is in een woonuitbreidings- of woonreservegebied of een voormalig woonuitbreidings- of woonreservegebied.

De sociale bijdrage wordt ingezet ten bate van het gemeentelijk sociaal woonaanbod.

### *Afdeling 3. - Bijzondere regelen betreffende de principiële uitvoeringswijzen*

#### *Onderafdeling 1. - Uitvoering in natura*

#### **Artikel 4.1.20**

§ 1. Indien de verkavelaar of de bouwheer een sociale last uitvoert in natura, verwezenlijkt hij het vooropgestelde sociaal woonaanbod onder volgende voorwaarden :

- 1° het sociaal woonaanbod beantwoordt aan de reglementaire normen die gelden in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappijen;
- 2° de voltooiing van de werken, zoals deze blijkt uit de voorlopige oplevering of het dagboek der werken, geschiedt binnen de vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg of, indien de vergunning uitdrukkelijk melding maakt van verschillende fasen van het verkavelingsproject of het bouwproject, binnen de vijf jaar na de aanvang van de vergunningsfase waarin het sociaal woonaanbod moet worden verwezenlijkt;
- 3° het verlijden van de onderhandse akte betreffende de overdracht, vermeld in artikel 4.1.21, respectievelijk de indeplaatsstelling in de zin van artikel 4.1.22, geschiedt binnen een termijn van vier maanden na de voltooiing van de werken, zoals deze blijkt uit de voorlopige oplevering of het dagboek der werken.



De naleving van de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt gegarandeerd binnen de financiële waarborgregeling, vermeld in artikel 112, § 1, vijfde lid, van het decreet Ruimtelijke Ordening.

§ 2. De verkavelaar of de bouwheer aanvaardt bij de verwezenlijking van het vooropgestelde sociaal woonaanbod dat de toezichthouder, vermeld in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode, ter plaatse of op stukken controles kan uitvoeren met betrekking tot :

- 1° de naleving van de voorwaarden, vermeld in § 1, eerste lid;
- 2° de naleving van de voorwaarden verbonden aan de betoelaging, vermeld in artikel 4.1.23;
- 3° de naleving van het zorgvuldigheidsbeginsel in de bouwsector.

§ 3. Vóór de aanvang van de werken spreekt de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen zich uit over de conformiteit van de plannen en lastenboeken met de reglementaire normen die gelden in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappijen. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen kan op gemotiveerd verzoek beperkte afwijkingen op deze reglementaire normen toelaten, in zoverre deze bijdragen aan een meer kwaliteitsvolle architectuur en/of een betere prijszetting. De vaststelling van deze conformiteit wordt neergelegd in een deelattest nummer 1.

Het deelattest nummer 1 impliceert de erkenning van het sociaal gedeelte van het project als zijnde gerealiseerd door een sociale huisvestingsmaatschappij. Deze erkenning geldt voor de toepassing van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten en van de regelgeving inzake de belasting over de toegevoegde waarde, telkens wanneer deze refereert aan de conform gewestelijke regelgeving erkende sociale huisvestingsmaatschappijen.

§ 4. Na de voltooiing van de werken, maar vóór de overdracht, vermeld in artikel 4.1.21, respectievelijk de indeplaatsstelling in de zin van artikel 4.1.22, spreekt de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen zich uit over de conformiteit van de prijsberekening en de uitvoering van de werken met de reglementaire normen die gelden in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappijen. De vaststelling van deze conformiteit wordt neergelegd in een deelattest nummer 2.

§ 5. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen attesteert de regelmatigheid van de overdracht, vermeld in artikel 4.1.21, respectievelijk van de indeplaatsstelling in de zin van artikel 4.1.22, in een deelattest nummer 3. Het deelattest nummer 3 omvat de uitdrukkelijke vermelding dat de deelattesten nummer 1 en 2 reeds afgeleverd werden. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen bezorgt een afschrift van het deelattest nummer 3 aan het vergunningverlenende bestuursorgaan.

Het voordeel van § 3, tweede lid, wordt geacht nooit te hebben bestaan, indien het deelattest nummer 3 niet wordt verkregen.

De financiële waarborg, vermeld in § 1, tweede lid, wordt eerst vrijgegeven of opgeheven vanaf de afgifte van het deelattest nummer 3.

§ 6. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen verstuurt de beslissing over de afgifte van een deelattest telkens binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen na de betekening van de attestaanvraag. Indien de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen omwille van de onvolledigheid van de aanvraag bijkomende

documenten of inlichtingen moet opvragen, wordt de vervaltermijn gestuit. Een nieuwe vervaltermijn van vijfenveertig dagen begint te lopen vanaf de betekening van de opgevraagde documenten of inlichtingen.

Indien de beslissing van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen niet tijdig wordt verstuurd, wordt het betrokken deelattest geacht te zijn afgegeven.

§ 7. De Vlaamse Regering kan nadere methodologische en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van dit artikel.

#### **Artikel 4.1.21**

§ 1. De op grond van de sociale last verwezenlijkte sociale huurwoningen worden door de bouwheer of verkavelaar verkocht overeenkomstig volgend cascadesysteem :

- 1° aan een sociale huisvestingsmaatschappij die binnen de gemeente projecten heeft verwezenlijkt, of waarvan de gemeente aandeelhouder is;
- 2° aan een sociale woonorganisatie met uitzondering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, indien de maatschappij, vermeld in 1°, niet bereid is om de verwezenlijkte sociale huurwoningen over te nemen, of bij gebrek aan een maatschappij in de zin van 1°;
- 3° aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, die gehouden is tot aankoop indien binnen een termijn van vier maanden na de eerste aanbieding van de verwezenlijkte sociale huurwoningen geen sociale woonorganisatie bereid wordt gevonden om de woningen over te nemen.

De verkoopprijs is ten hoogste gelijk aan de subsidiabele prijsplafonds die worden bepaald in de reglementering betreffende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen, zoals bepaald krachtens artikel 38 van de Vlaamse Wooncode.

§ 2. De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van § 1, in het bijzonder wat betreft :

- 1° de termijnen waarbinnen sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale woonorganisaties blijf kunnen geven van hun bereidheid om verwezenlijkte sociale huurwoningen over te nemen;
- 2° de rangorde die geldt wanneer meerdere maatschappijen of organisaties bereid zijn om tot overname over te gaan.

#### **Artikel 4.1.22**

De op grond van de sociale last verwezenlijkte sociale koopwoningen en sociale kavels worden in naam en voor rekening van de bouwheer of verkavelaar aangeboden door een sociale huisvestingsmaatschappij tot wiens werkgebied de gemeente behoort. De aanbidding gebeurt onder de door de Vlaamse Regering vastgestelde voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen. De bouwheer of verkavelaar en de sociale huisvestingsmaatschappij sluiten daartoe een administratieovereenkomst.

De sociale huisvestingsmaatschappij oefent ten aanzien van de betrokken sociale koopwoningen en sociale kavels alle bij of krachtens de Vlaamse Wooncode bepaalde rechten uit, als zou zij deze zelf hebben verwezenlijkt.

#### **Artikel 4.1.23**

§ 1. De verwezenlijking van sociale koopwoningen en sociale kavels in uitvoering van een sociale last komt onder de door de Vlaamse Regering bepaalde voorwaarden in aanmerking voor een infrastructuursubsidie, verleend krachtens artikel 64, § 1 en § 2, van de Vlaamse Wooncode, of krachtens artikel 80 van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, met dien verstande dat :

- 1° de subsidiëeringsvoorwaarden gelden naar rato van het sociaal woonaanbod binnen het volledige verkavelingsproject of bouwproject;
- 2° de op basis van de infrastructuursubsidie uitgevoerde wegeniswerken beantwoorden aan de normen die worden gesteld in het door de Vlaamse overheid gehanteerde standaardbestek voor wegenbouw.

De bouwheer of verkavelaar hanteert gescheiden boekhoudingen voor, enerzijds, betoelaagde activiteiten, en, anderzijds, niet-betoelaagde activiteiten.

§ 2. Indien de bouwheer of verkavelaar een infrastructuursubsidie aanvraagt, worden de verplichtingen die voortvloeien uit de sociale last, evenals de daaraan verbonden termijnen, geschorst totdat de infrastructuurverrichtingen zijn opgenomen op het uitvoeringsprogramma, vermeld in artikel 33, § 3, van de Vlaamse Wooncode. De schorsingstermijn bedraagt ten hoogste twee jaar.

#### **Artikel 4.1.24**

Bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van het sociaal gedeelte van een verkavelingsproject of een bouwproject dat onderworpen is aan een norm als bepaald krachtens hoofdstuk 2, afdeling 2, wordt te allen tijde uitgegaan van volgende woningdichtheden :

- 1° ten minste 35 en ten hoogste 100 woningen per hectare, in stedelijke gebieden;
- 2° ten minste 25 en ten hoogste 35 woningen per hectare, in het buitengebied.

#### *Onderafdeling 2. - Overdracht van gronden aan een sociale woonorganisatie*

#### **Artikel 4.1.25**

§ 1. Indien een sociale last uitgevoerd wordt door de verkoop van de voor het vooropgestelde sociaal woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie, geschiedt deze verkoop overeenkomstig volgend cascadesysteem :

- 1° aan een sociale huisvestingsmaatschappij die binnen de gemeente projecten heeft verwezenlijkt, of waarvan de gemeente aandeelhouder is;

- 2° aan een sociale woonorganisatie met uitzondering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, indien de maatschappij, vermeld in 1°, niet bereid is om de gronden over te nemen, of bij gebrek aan een maatschappij in de zin van 1°;
- 3° aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, die gehouden is tot aankoop indien binnen een termijn van vier maanden na de eerste aanbieding van de gronden geen sociale woonorganisatie bereid wordt gevonden om de gronden over te nemen.

De verkoopovereenkomst mag worden gesloten onder de opschortende of ontbindende voorwaarde dat de verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning zal worden afgeleverd.

De verkoopprijs wordt vastgesteld op het bedrag, geraamd door een ontvanger van registratie en domeinen of een commissaris van het comité tot aankoop. De schattingsprijs is gelijk aan de venale waarde van het goed, zonder rekening te houden met de gevolgen van de sociale last.

De overnemer richt de verkochte gronden in als sociale kavels of richt op deze gronden sociale woningen op. De werken worden blijkens de voorlopige oplevering of het dagboek der werken voltooid binnen de vijf jaar na het verlijden van de authentieke akte van verkoop. Deze bouwverplichting wordt geschorst totdat de nodige infrastructuurverrichtingen opgenomen zijn op het uitvoeringsprogramma, vermeld in artikel 33, § 3, van de Vlaamse Wooncode.

§ 2. Indien een sociale last uitgevoerd wordt overeenkomstig § 1, dan kunnen op de aan de sociale woonorganisatie verkochte gronden woningen in de zin van artikel 1.2, eerste lid, 15°, c), gefinancierd worden door het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams- Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992. De woningen tellen mee in de berekeningen betreffende de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod.

*Onderafdeling 3. - Verhuring van verwezenlijkte woningen aan een sociaal verhuurkantoor*

**Artikel 4.1.26**

Een sociale last kan slechts uitgevoerd worden door verhuring van binnen een verkaveling of een bouwproject verwezenlijkte woningen aan een sociaal verhuurkantoor, indien voldaan is aan alle volgende voorwaarden :

- 1° de hoofdhuurovereenkomst tussen de verkavelaar of de bouwheer en het sociaal verhuurkantoor wordt uiterlijk gesloten op de datum van de afgifte van de verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning;
- 2° de hoofdhuurovereenkomst geldt voor een periode van ten minste 27 jaar;
- 3° de huurprijs van de woning mag op de inschrijvingsdatum niet meer bedragen dan 485 euro, te verhogen met 7 % per slaapkamer vanaf de tweede, en maximaal te verhogen met 28 %, met dien verstande dat deze bedragen gekoppeld worden aan het gezondheidsindexcijfer van oktober 2006 en jaarlijks op 1 januari aangepast worden aan het gezondheidsindexcijfer van de maand oktober, die voorafgaat aan de aanpassing, en afgerond worden op het hogere tiental.

## TITEL 2. - Verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod

### HOOFDSTUK 1. - Normen

#### Afdeling 1. - Gewestelijke en gemeentelijke normen

##### Artikel 4.2.1

De bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op :

- 1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;
- 2° groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;
- 3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;
- 4° verkavelingen, groepswooningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.

In elk van de verkavelingsprojecten en bouwprojecten, vermeld in het eerste lid, wordt een bescheiden woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan :

- 1° voor wat betreft gronden die eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen : veertig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod;
- 2° voor wat betreft gronden die eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen : twintig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.

Vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, verwezenlijkt is, kan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen, vermeld in artikel 4.2.2, afzien van het opleggen van een percentage bescheiden woonaanbod, of een percentage bescheiden woonaanbod hanteren dat lager is dan de normering, vermeld in het tweede lid. Voormelde bekendmaking geschiedt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.

##### Artikel 4.2.2

§ 1. De gemeenteraden kunnen een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen vaststellen.

Die gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kan de maximale oppervlakte- en volumenorren, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 1<sup>o</sup>, verder beperken. Deze normen kunnen worden gemoduleerd in functie van de gezinssamenstelling.

Zij kan in voorkomend geval percentages bescheiden woonaanbod vaststellen in uitvoering van artikel 4.2.1, derde lid.

Zij kan daarenboven de objectieve en pertinente motieven omschrijven op grond waarvan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een vergunning afwijkingen in min kan toestaan op de normering van artikel 4.2.1, tweede lid, zoals onder meer de omvang, de vorm, de ligging of de inplanting van de verkaveling of het bouwproject of het in de omgeving reeds bestaande bescheiden of sociaal woonaanbod. Deze afwijkingsregeling heeft nooit voor gevolg dat een percentage moet worden verwezenlijkt dat lager is dan de helft van het overeenkomstig artikel 4.2.1, tweede lid, toepasselijke percentage.

§ 2. Indien een gemeente niet beschikt over een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen, legt het vergunningverlenende bestuursorgaan de lasten met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod, vermeld in artikel 4.2.5, op met inachtneming van de voorwaarden en marges, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 1<sup>o</sup>, en artikel 4.2.1, eerste en tweede lid.

### **Artikel 4.2.3**

De gewestelijke en gemeentelijke normen, vermeld in deze afdeling, zijn niet van toepassing in plangebieden waarin krachtens artikel 4.2.4 vastgestelde procentuele objectieven en voorschriften gelden.

De openbare besturen, vermeld in artikel 4.2.5, § 2, 1<sup>o</sup> en 2<sup>o</sup>, kunnen steeds hogere normen nastreven dan deze die bij of krachtens deze afdeling worden opgelegd, ook indien zij daar niet toe zijn verplicht.

## *Afdeling 2. - Normen in plangebieden*

### **Artikel 4.2.4**

§ 1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg kunnen eigenstandig procentuele objectieven en voorschriften vaststellen met betrekking tot de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod in de schoot van verkavelingen, groepswooningen en appartementsbouw, vermeld in artikel 4.2.1, eerste lid.

Zij kunnen de maximale oppervlakte- en volumenorren, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 1<sup>o</sup>, verder beperken. Deze normen kunnen worden gemoduleerd in functie van de gezinssamenstelling.

§ 2. Ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg, vermeld in artikel 4.1.12 of 4.1.13, bepalen wat betreft het bescheiden woonaanbod in de schoot van verkavelingen, groepswooningen en appartementsbouw, vermeld in artikel 4.2.1, eerste lid, een procentueel objectief dat gelijk is aan veertig procent, verminderd met het op grond van artikel 4.1.12 of 4.1.13 vastgestelde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.

Het procentueel objectief, vermeld in het eerste lid, kan ten hoogste worden verminderd tot tien procent, in zoverre zulks wordt gemotiveerd vanuit het bestaande en geplande bescheiden en sociaal woonaanbod, de sociale

contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het geordende woongebied. Het procentueel objectief kan enkel verder worden verlaagd tot nul procent vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, verwezenlijkt is. Die bekendmaking geschiedt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.

§ 3. De openbare besturen, vermeld in artikel 4.2.5, § 2, 1° en 2°, kunnen steeds hogere normen nastreven dan deze die middels ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg worden opgelegd, ook indien zij daar niet toe zijn verplicht.

## ***HOOFDSTUK 2. - Lasten***

### **Artikel 4.2.5**

§ 1. Indien een bouw- of verkavelingsproject onderworpen is aan een norm als bepaald krachtens hoofdstuk 1, wordt aan de verkavelingsvergunning, respectievelijk de stedenbouwkundige vergunning, van rechtswege een last verbonden in de zin van artikel 112 van het decreet Ruimtelijke Ordening. Deze last verplicht de verkavelaar of de bouwheer ertoe handelingen te stellen opdat een bescheiden woonaanbod zou worden verwezenlijkt dat in lijn is met het op het verkavelingsproject of het bouwproject toepasselijke percentage.

De verkavelaar of de bouwheer kan de last uitvoeren in natura, door verkoop van de voor het vooropgestelde bescheiden woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie of aan een openbaar bestuur, vermeld in artikel 33, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, en/of door de storting van een bijdrage aan de gemeente waarbinnen het verkavelingsproject of het bouwproject ontwikkeld wordt.

§ 2. Van § 1 wordt geen toepassing gemaakt :

- 1° indien de bouwheer of verkavelaar een sociale woonorganisatie is, of een openbaar bestuur, vermeld in artikel 33, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode;
- 2° indien het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992 optreedt als bouwheer of verkavelaar;
- 3° indien de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning uitvoering geeft aan een verkavelingsvergunning waaraan reeds een last in de zin van § 1 is verbonden.

### **Artikel 4.2.6**

§ 1. Indien de verkavelaar of de bouwheer ervoor opteert om de last in natura uit te voeren, verwezenlijkt hij het vooropgestelde bescheiden woonaanbod binnen een termijn van acht jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg of, indien de vergunning uitdrukkelijk melding maakt van verschillende fasen van het verkavelingsproject of het bouwproject, binnen de acht jaar na de aanvang van de vergunningsfase waarin het bescheiden woonaanbod moet worden verwezenlijkt.

§ 2. De verkavelaar of de bouwheer waarborgt de uitvoering van de last door middel van het verlenen van een aankoopoptie ten bate van een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur, vermeld in artikel 33, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode. In afwijking van de gemeenrechtelijke regelen van het decreet Ruimtelijke Ordening, mag van de vergunning eerst gebruik worden gemaakt vanaf het verlijden van de onderhandse akte waarin de aankoopoptie wordt verleend.

Op grond van de aankoopoptie stemt de verkavelaar of de bouwheer toe in de verkoop, aan de beneficiaris van de optie, van de op het verkavelings- of bouwplan voor een bescheiden woonaanbod aangewezen gronden. De beneficiaris kan de optie eerst lichten indien het vooropgestelde bescheiden woonaanbod niet is verwezenlijkt binnen de termijn, vermeld in § 1. Het optierecht vervalt indien het niet wordt uitgeoefend binnen de drie jaar na het verstrijken van de termijn, vermeld in § 1.

Indien de aankoopoptie wordt gelicht, betaalt de beneficiaris voor de verkochte gronden de venale waarde ten tijde van de afgifte van de verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning, zoals geraamd door een ontvanger van registratie en domeinen of een commissaris van het comité tot aankoop. Bij de raming van deze venale waarde wordt geen rekening gehouden met de gevolgen van de last.

De op grond van de aankoopoptie verkochte gronden worden ingezet ten bate van het gemeentelijk woonbeleid.

§ 3. Bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van het bescheiden gedeelte van een verkavelingsproject of een bouwproject dat onderworpen is aan een norm als bepaald krachtens hoofdstuk 1, wordt te allen tijde uitgegaan van volgende woningdichtheden :

- 1° ten minste 35 en ten hoogste 100 woningen per hectare, in stedelijke gebieden;
- 2° ten minste 25 en ten hoogste 35 woningen per hectare, in het buitengebied.

#### **Artikel 4.2.7**

De verkavelaar of de bouwheer kan ervoor opteren om de last uit te voeren door middel van de verkoop van de voor het vooropgestelde bescheiden woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur, vermeld in artikel 33, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, desgevallend onder de opschortende of ontbindende voorwaarde dat de vergunning zal worden afgeleverd. De verkoopprijs wordt vastgesteld op het bedrag, geraamd door een ontvanger van registratie en domeinen of een commissaris van het comité tot aankoop. De schattingsprijs is gelijk aan de venale waarde van het goed, zonder rekening te houden met de gevolgen van de last.

De verkochte gronden worden ingezet ten bate van het gemeentelijk woonbeleid.

#### **Artikel 4.2.8**

De verkavelaar of de bouwheer kan de last geheel of gedeeltelijk uitvoeren door middel van de storting van een bijdrage aan de gemeente waarbinnen het verkavelingsproject of het bouwproject ontwikkeld wordt. De bijdrage is gelijk aan



het geïndexeerde forfaitair bedrag voor het grondaandeel bij de aankoop van een bestaande woning waaraan hoogstens beperkte investeringen moeten worden gedaan voor ze ter beschikking kan worden gesteld als sociale huurwoning.

De mogelijkheid, vermeld in het eerste lid, geldt slechts indien het vergunningverlenende bestuursorgaan daarmee instemt en in zoverre het verkavelingsproject of het bouwproject niet gelegen is in een woonuitbreidings- of woonreservegebied of een voormalig woonuitbreidings- of woonreservegebied.

De bijdrage wordt ingezet ten bate van het gemeentelijk sociaal of bescheiden woonaanbod.

### ***HOOFDSTUK 3. - Indicatieve streefprijzen***

#### **Artikel 4.2.9**

De Vlaamse Regering stelt indicatieve streefprijzen op voor de verkoop of verhuur van woningen en de verkoop van kavels die deel uitmaken van het bescheiden woonaanbod. De indicatieve streefprijzen dienen de transparantie van de grond- en pandenmarkt. Zij kunnen niet op bindende wijze worden afgedwongen.

De indicatieve streefprijzen worden vastgesteld na een marktconsultatie naar aanleiding van de op- en uitbouw van de kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen, vermeld in artikel 4.3.1.

Zij houden in het bijzonder rekening met de typologie, de kwaliteit, de oppervlakte of het volume, en de locatie van de woningen of kavels.

### **TITEL 3. - Kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen**

#### **Artikel 4.3.1**

§ 1. De Vlaamse Regering gunt aan een instelling of een organisatie de opbouw en het beheer van een kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen. Deze databank omvat ten behoeve van woonbehoeftigen en ter bevordering van een transparante grond- en pandenmarkt :

- 1° locatie- en prijsgegevens over beschikbare bouwgronden, kavels en woningen binnen het Vlaamse Gewest, in het bijzonder wat betreft het sociaal en bescheiden woonaanbod en bijzondere woonvormen, zoals woonvormen die verbonden zijn met sociale of welzijnsvoorzieningen of kaderen binnen zorgprojecten;
- 2° geanonimiseerde gegevens over recente overdrachten van de bouwgronden, kavels en woningen, vermeld in 1°.

Bij de beschikbare bescheiden woningen en kavels worden de indicatieve streefprijzen, vermeld in artikel 4.2.9, aangegeven.

De opname van huurprijzen in de databank houdt rekening met artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek.

§ 2. De Vlaamse Regering bepaalt de minimale specificaties waaraan de kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen moet voldoen. Zij kan de wijze bepalen waarop de kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen technisch en inhoudelijk afgestemd wordt op bestaande gewestelijke databanken waarin woongerelateerde gegevens zijn opgenomen.

#### **Artikel 4.3.2**

De opbouw van de kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen wordt aangestuurd door een stuurgroep, die uiterlijk in de maand die volgt op de inwerkingtreding van dit decreet door de Vlaamse Regering wordt samengesteld. De stuurgroep bestaat uit één of meer vertegenwoordigers van de Vlaamse overheid, van sociale woonorganisaties, van private woonactoren, van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, en eventueel van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat en van de federale Administratie voor Patrimoniumdocumentatie.

De databank wordt slechts operationeel indien de architectuur en de inhoudelijke opbouw ervan gevalideerd zijn door de stuurgroep.

#### **Artikel 4.3.3**

De kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen wordt na oplevering ervan eigendom van het Vlaamse Gewest.

De Vlaamse Regering sluit met de beherende instelling of organisatie een concessieovereenkomst, waarin ten minste volgende elementen zijn opgenomen :

- 1° garanties omtrent de raadpleegbaarheid van de databank in elke gemeente;
- 2° technische en organisatorische maatregelen betreffende de eerbiediging van de privacy en de bescherming van persoonsgegevens;
- 3° de vergoedingen die de beherende instelling of organisatie voor het gebruik van de databank kan vragen.

## **BOEK 5. - WONEN IN EIGEN STREEK**

### **TITEL 1. - Monitoring**

#### **Artikel 5.1.1**

De Vlaamse Regering stelt driejaarlijks, en voor het eerst in de kalendermaand waarin dit decreet in werking treedt, een lijst vast van de gemeenten die op grond van het meest recente statistisch materiaal beantwoorden aan beide hiernavolgende kenmerken :

- 1° de gemeente behoort tot de 40 procent Vlaamse gemeenten waar de gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter het hoogst is;

2° de gemeente behoort tot :

- a) ofwel de 25 procent Vlaamse gemeenten met de hoogste interne migratie-intensiteit;
- b) ofwel de 10 procent Vlaamse gemeenten met de hoogste externe migratie-intensiteit.

De lijst, vermeld in het eerste lid, wordt bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder « migratie-intensiteit » verstaan : de som van de gemeentelijke in- en uitwijkingen waargenomen in de loop van een observatieperiode, uitsplitsbaar in :

- 1° interne migratie, verwijzend naar verhuisbewegingen tussen gemeenten in België;
- 2° externe migratie, verwijzend naar verhuisbewegingen van en naar het buitenland.

## TITEL 2. - Operationalisering

### Artikel 5.2.1

§ 1. Er geldt een bijzondere voorwaarde voor de overdracht van gronden en de daarop opgerichte constructies in de gebieden die voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden :

- 1° zij sorteren onder de gebiedsbestemming « woonuitbreidingsgebied », vermeld in het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, en dat op de datum van inwerkingtreding van dit decreet;
- 2° zij zijn op het ogenblik van de ondertekening van de onderhandse overdrachtsakte gelegen in de doelgemeenten die voorkomen op de meest recente in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakte lijst, vermeld in artikel 5.1.1, met dien verstande dat de onderhandse overdrachtsakte voor de toepassing van deze bepaling geacht wordt te zijn ondertekend zes maand vóór het verkrijgen van een vaste datum, indien tussen de datum van ondertekening en de datum van het verkrijgen van een vaste datum méér dan zes maand gelegen zijn.

De bijzondere overdrachtsvoorwaarde houdt in dat gronden en daarop opgerichte constructies slechts (verder) overgedragen kunnen worden aan personen die blijkens het oordeel van een provinciale beoordelingscommissie beschikken over een voldoende band met de gemeente. Onder « overdragen » wordt verstaan : verkopen, verhuren voor méér dan negen jaar of bezwaren met een recht van erfpacht of opstal.

De bijzondere overdrachtsvoorwaarde geldt niet :

- 1° in het geval van een gedwongen overdracht;
- 2° indien de overdracht geschiedt op grond van een krachtens decreet vastgesteld toewijzingsreglement;

- 3° indien de overdracht geschiedt aan een natuurlijke of rechtspersoon die in de uitoefening van zijn beroep of activiteit onroerende goederen koopt, verkavelt, bouwt, overdraagt of verhuurt, in zoverre deze overdracht gericht is op de ontwikkeling van een verkavelings- of bouwproject, en met dien verstande dat de bijzondere overdrachtsvoorwaarde wél geldt ten aanzien van het overdragen, in de zin van het tweede lid, van onroerende goederen binnen dat verkavelings- of bouwproject;
- 4° indien de overdracht geschiedt aan een sociale woonorganisatie, het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, of een openbaar bestuur, vermeld in artikel 33, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode.

De bijzondere overdrachtsvoorwaarde vervalt, definitief en zonder dat zij kan worden hernieuwd, na twintig jaar vanaf het ogenblik waarop de initieel aan de voorwaarde onderworpen overdracht vaste datum heeft verkregen.

De bijzondere overdrachtsvoorwaarde vervalt tevens ten aanzien van die gronden die blijkens een voorlopig vastgesteld of aangenomen bestemmingsplan niet onder de categorie van gebiedsaanduiding « wonen » zullen worden gebracht.

§ 2. Een persoon beschikt voor de toepassing van § 1, tweede lid, over een voldoende band met de gemeente indien hij voldoet aan één of meer van volgende voorwaarden :

- 1° gedurende ten minste zes jaar onafgebroken woonachtig zijn geweest in de gemeente of in een aangrenzende gemeente, op voorwaarde dat deze eveneens voorkomt op de lijst, vermeld in artikel 5.1.1;
- 2° op de datum van de overdracht werkzaamheden verrichten in de gemeente, voor zover deze werkzaamheden gemiddeld ten minste een halve werkweek in beslag nemen;
- 3° op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de gemeente hebben opgebouwd.

§ 3. De provinciale beoordelingscommissie, vermeld in § 1, tweede lid, wordt samengesteld door de deputatie en bestaat uit een voorzitter-jurist en personen met deskundigheid op het vlak van vormen van toewijzingsbeleid inzake wonen.

Het lidmaatschap van een provinciale beoordelingscommissie is onverenigbaar met het lidmaatschap van een wetgevende vergadering, een provincieraad, een gemeenteraad, een districtsraad of een raad van een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn.

§ 4. De provinciale beoordelingscommissie spreekt zich uit binnen een termijn van zestig dagen, te rekenen vanaf de betekening van het verzoek daartoe per beveiligde zending. Bij overschrijding van deze termijn, wordt de provinciale beoordelingscommissie geacht een voldoende band met de gemeente te hebben vastgesteld.

## **Artikel 5.2.2**

In alle akten betreffende overdrachten die onderworpen zijn aan de bijzondere overdrachtsvoorwaarde, vermeld in artikel 5.2.1, § 1, neemt de instrumenterende ambtenaar een verwijzing op naar deze titel en naar het oordeel van de provinciale beoordelingscommissie.

Inbreuken op de informatieplicht, vermeld in het eerste lid, worden gelijkgesteld met de inbreuken, vermeld in artikel 146, eerste lid, 4°, van het decreet Ruimtelijke Ordening.

### **Artikel 5.2.3**

De provinciale beoordelingscommissie en derden-benadeelden kunnen de nietigheid vorderen van de overdracht die plaatsvond in strijd met deze titel.

### **Artikel 5.2.4**

De Vlaamse Regering kan nadere methodologische en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van deze titel.

## **TITEL 3. - Verruimd toepassingsgebied**

### **Artikel 5.3.1**

De bijzondere overdrachtsvoorwaarde, vermeld in titel 2, geldt eveneens ten aanzien van gronden en de daarop opgerichte constructies in de gebieden die voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden :

- 1° zij maken het voorwerp uit van een planologische afwijking, hervorming of vervanging van artikel 8, § 2, van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, toegekend of ingevoerd bij een vanaf de datum van inwerkingtreding van dit decreet voorlopig vastgesteld of aangenomen bestemmingsplan, met dien verstande dat het bestemmingsplan méér woonlagen dient toe te laten dan voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat bestemmingsplan het geval was;
- 2° zij zijn op het ogenblik van de ondertekening van de onderhandse overdrachtsakte gelegen in de doelgemeenten die voorkomen op de meest recente in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakte lijst, vermeld in artikel 5.1.1, met dien verstande dat de onderhandse overdrachtsakte voor de toepassing van deze bepaling geacht wordt te zijn ondertekend zes maand vóór het verkrijgen van een vaste datum, indien tussen de datum van ondertekening en de datum van het verkrijgen van een vaste datum méér dan zes maand gelegen zijn.

De planificerende overheid kan op gemotiveerde wijze afwijken van het beginsel, vermeld in het eerste lid, in zoverre zij aantoont dat de toepassingsmogelijkheden van artikel 5.1.1 voldoende ruim zijn om te voldoen aan endogene woonbehoeften. Indien het gaat om een planinitiatief van gemeentelijk of provinciaal niveau, dan wint de planificerende overheid over deze afwijking het bindend oordeel in van de toezichthoudende overheid die het definitief vastgestelde of aangenomen bestemmingsplan dient goed te keuren. Het bindend oordeel wordt schriftelijk vastgesteld en uiterlijk op de plenaire vergadering gegeven. Indien het bindend oordeel niet tijdig wordt gegeven, wordt de toezichthoudende overheid geacht een negatief oordeel te hebben uitgebracht.

### **Artikel 5.3.2**

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van deze titel.

## **TITEL 4. - Facultatieve toepassing**

### **Artikel 5.3.3**

§ 1. Op grond van een gemeentelijk reglement kan een bestemmingsplan of een verkavelingsvergunning de bijzondere overdrachtsvoorwaarde, vermeld in titel 2, eveneens van toepassing verklaren ten aanzien van gronden en de daarop opgerichte constructies in (gedeelten van) door het bestemmingsplan afgebakende woongebieden respectievelijk in (gedeelten van) verkavelingen.

In het geval, vermeld in het eerste lid, geldt de bijzondere overdrachtsvoorwaarde slechts wanneer en in zoverre de gemeente op het ogenblik van de ondertekening van de onderhandse overdrachtsakte voorkomt op de meest recente in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakte lijst, vermeld in artikel 5.1.1, met dien verstande dat de onderhandse overdrachtsakte voor de toepassing van deze bepaling geacht wordt te zijn ondertekend zes maand vóór het verkrijgen van een vaste datum, indien tussen de datum van ondertekening en de datum van het verkrijgen van een vaste datum méér dan zes maand gelegen zijn.

De toepassing van dit artikel heeft nimmer voor gevolg dat de bijzondere overdrachtsvoorwaarde in een gemeente van toepassing wordt op een oppervlakte die ten opzichte van de op 1 september 2009 bestaande totale gemeentelijke oppervlakte van woongebieden en woonuitbreidingsgebieden groter is dan tien percent.

§ 2. De bepalingen van § 1 worden na drie jaar door de Vlaamse Regering geëvalueerd. Het evaluatierapport wordt ter informatie voorgelegd aan het Vlaams Parlement.

## **BOEK 6. - KAPITAALSCHADE TEN GEVOLGE VAN ASPECTEN VAN HET GRONDBELEID**

### **TITEL 1. - Kapitaalschadecommissies**

#### **Artikel 6.1.1**

§ 1. De Vlaamse Regering is belast met de organisatie en samenstelling van vijf kapitaalschadecommissies. Zij wijst aan elke kapitaalschadecommissie een provinciaal werkingsgebied toe.

§ 2. Elke kapitaalschadecommissie is voor het grondgebied van de haar toegewezen provincie belast met de opmaak van kapitaalschaderapporten aangaande ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg die aanleiding kunnen geven tot kapitaalschade. De kapitaalschadecommissies dienen de Vlaamse Regering, respectievelijk de Vlaamse Landmaatschappij tevens van advies over beschikkingen houdende het opleggen van een erfdiensbaarheid tot openbaar nut, overeenkomstig artikel 6.3.1, derde lid. De kapitaalschaderapporten en adviezen omvatten alle nuttige gegevens voor de berekening van de compensaties, vermeld in titel 2, respectievelijk titel 3.

De Vlaamse Regering bepaalt richtsnoeren voor de berekening en raming van grondwaarden en waardeverminderingen in de kapitaalschaderapporten en de adviezen van de kapitaalschadecommissies. De richtsnoeren voor de toepassing van titel 2 zijn zo veel als mogelijk geforfaitariseerd.

§ 3. Een kapitaalschadecommissie bezorgt binnen negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek over het ontwerpplan een voorlopig kapitaalschaderapport aan de overheid, bevoegd voor het definitief vaststellen of aannemen van het ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg, en aan de Vlaamse Landmaatschappij.

De kapitaalschadecommissie bezorgt het definitieve kapitaalschaderapport aan de Vlaamse Landmaatschappij, binnen een ordetermin van dertig dagen na de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg.

§ 4. De kapitaalschadecommissies worden alle voorgezeten door dezelfde persoon.

De kapitaalschadecommissies bestaan benevens de voorzitter uit vier deskundigen. Twee deskundigen worden aangewezen op voordracht van de Vlaamse Landmaatschappij. De twee overige deskundigen worden aangewezen op voordracht van, respectievelijk, de gewestelijke administratie belast met de uitvoering van het beleid inzake landbouw en visserij en de gewestelijke administratie belast met de uitvoering van het beleid inzake natuurbehoud en de vrijwaring van het natuurlijk milieu en van het milieubeleid.

Voor elk commissielid wordt een plaatsvervanger aangeduid.

§ 5. De leden van de kapitaalschadecommissies hebben voor de uitoefening van hun werkzaamheden inzage in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem.

Zij delen de daarin opgenomen gegevens niet mee aan anderen dan diegenen die gerechtigd zijn er kennis van te nemen.

§ 6. Elke kapitaalschadecommissie kan in het kader van haar opdracht een beroep doen op deskundigen om de adviezen in te winnen die zij nuttig acht.

§ 7. De Vlaamse Regering stelt op voorstel van de Vlaamse Landmaatschappij een deontologische code vast voor de leden van de kapitaalschadecommissies. Deze code omvat het geheel van beginselen, gedragsregels, richtlijnen en principes, die de leden van de kapitaalschadecommissies tot leidraad dienen bij de uitoefening van hun mandaat.

§ 8. De Vlaamse Landmaatschappij verzorgt het secretariaat van de kapitaalschadecommissies.

§ 9. De kosten verbonden aan de werkzaamheden van de kapitaalschadecommissies en het secretariaat komen ten laste van de begroting van de Vlaamse Landmaatschappij, onder de voorwaarden als omschreven in de beheersovereenkomst met de Vlaamse Regering.

## **TITEL 2. - Bestemmingswijzigingscompensatie**

### ***HOOFDSTUK 1. - Begrip***

#### **Artikel 6.2.1**

Een bestemmingswijzigingscompensatie is een gewestelijke, perceelsgebonden, financiële en subsidiaire compensatie voor de kapitaalschade ten gevolge van :

- 1° een gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding « landbouw » valt, omzet naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding « reservaat en natuur », « bos » of « overig groen » valt;
- 2° een plan van aanleg dat een agrarisch gebied omzet naar een groengebied, een bosgebied of een parkgebied.

## *HOOFDSTUK 2. - Gewestelijk*

### **Artikel 6.2.2**

Het Vlaamse Gewest voorziet jaarlijks in een bijzondere dotatie aan de Vlaamse Landmaatschappij voor de bekostiging van de bestemmingswijzigingscompensaties. Ook de toepassing van artikel 6.2.10 komt ten laste van deze bijzondere dotatie.

### **Artikel 6.2.3**

De Vlaamse Landmaatschappij is belast met de behandeling van aanvragen voor een bestemmingswijzigingscompensatie en met de vereffening van de bedragen verbonden aan de beslissingen houdende de toekenning van een bestemmingswijzigingscompensatie.

## *HOOFDSTUK 3. - Perceelsgebonden*

### **Artikel 6.2.4**

Een bestemmingswijzigingscompensatie wordt toegekend voor een perceel dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden :

- 1° het perceel is in het kalenderjaar voorafgaand aan het jaar waarin het ruimtelijk uitvoeringsplan of het plan van aanleg definitief wordt vastgesteld of aangenomen, geregistreerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem;
- 2° het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep van getroffen percelen van dezelfde eigenaar met een totale oppervlakte van ten minste 0,5 hectare.

## *HOOFDSTUK 4. - Financieel*

### **Artikel 6.2.5**

Een bestemmingswijzigingscompensatie bedraagt tachtig procent van de waardevermindering, die op basis van het kapitaalschaderapport berekend wordt door de gemiddelde venale waarde van het perceel te vermenigvuldigen met een waardeverminderingcoëfficiënt.



**HOOFDSTUK 5. - *Subsidiair*****Artikel 6.2.6**

Een planschadevergoeding, vermeld in artikel 84 van het decreet Ruimtelijke Ordening, kan niet worden verleend ten aanzien van kapitaalschade die in aanmerking komt voor een bestemmingswijzigingscompensatie.

**Artikel 6.2.7**

Indien een perceel na de toekenning van een bestemmingswijzigingscompensatie wordt onteigend voor de verwezenlijking van het ruimtelijk uitvoeringsplan of het plan van aanleg dat de gedekte kapitaalschade heeft doen ontstaan, wordt het bedrag van de onteigeningsvergoeding verminderd met het bedrag van de bestemmingswijzigingscompensatie.

**Artikel 6.2.8**

Onverminderd artikel 6.2.7 geldt dat lopende betalingen worden stopgezet en reeds betaalde tranches teruggevorderd worden, indien de door een bestemmingswijzigingscompensatie reeds gedekte waardevermindering gecompenseerd wordt door middel van de toepassing van een publiekrechtelijk instrument van het grond- en pandenbeleid.

**Artikel 6.2.9**

Indien in een periode van vijf jaar voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of het plan van aanleg verwervingsubsidies verkregen zijn, wordt het bedrag van deze subsidies in mindering gebracht van de bestemmingswijzigingscompensatie.

**Artikel 6.2.10**

§ 1. De Vlaamse Grondenbank kan naar aanleiding van een aanvraag voor een bestemmingswijzigingscompensatie een aanbod doen tot ruil van een gelijkwaardige grond.

Indien de naakte eigenaar van het getroffen perceel, die dit perceel niet effectief gebruikt, dat aanbod weigert, vervallen zijn aanspraken op een bestemmingswijzigingscompensatie.

In elk ander geval leidt de weigering van het aanbod niet tot het verval van de aanspraken op een bestemmingswijzigingscompensatie.

§ 2. De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van § 1.

**HOOFDSTUK 6. - *Kapitaalschade*****Artikel 6.2.11**

Een bestemmingswijzigingscompensatie kan slechts worden aangevraagd door de persoon die op het ogenblik van de inwerkingtreding van de bestemmingswijziging titularis is van ten minste het naakte eigendomsrecht op het perceel, of aan de persoon waaraan dit eigendomsrecht of naakt eigendomsrecht kosteloos of ingevolgd erfopvolging of testament wordt overgedragen.

Een bestemmingswijzigingscompensatie kan evenwel niet worden aangevraagd door het Vlaamse Gewest en de diensten, instellingen, besturen en vennootschappen, vermeld in artikel 19, § 2, tweede, derde en vierde lid, van het decreet Ruimtelijke Ordening.

## ***HOOFDSTUK 7. - Procedure***

### **Artikel 6.2.12**

Aanvragen voor een bestemmingswijzigingscompensatie worden bij de Vlaamse Landmaatschappij ingediend binnen een door de Vlaamse Regering bepaalde vervalttermijn.

### **Artikel 6.2.13**

De Vlaamse Landmaatschappij stelt de aanvrager per beveiligde zending in kennis van haar ontwerpbeslissing. De aanvrager kan bezwaren omtrent deze ontwerpbeslissing formuleren binnen een door de Vlaamse Regering te bepalen vervalttermijn.

Indien geen tijdig bezwaar is ingediend, neemt de Vlaamse Landmaatschappij onmiddellijk een definitieve beslissing. Zij stelt de aanvrager daarvan per beveiligde zending in kennis.

In het geval van een tijdig ingediend bezwaar stelt de Vlaamse Landmaatschappij een onderzoek in naar de gegrondheid van de zienswijzen van de aanvrager. In zoverre het bezwaar betrekking heeft op het kapitaalschaderapport van de kapitaalschadecommissie, kan zij de kapitaalschadecommissie horen, haar bevelen een aanvullend onderzoek te verrichten en haar desgevallend opdragen het kapitaalschaderapport dienovereenkomstig aan te passen. De Vlaamse Landmaatschappij neemt na de behandeling van het bezwaar een definitieve beslissing en stelt de aanvrager daarvan per beveiligde zending in kennis.

### **Artikel 6.2.14**

De Vlaamse Regering kan nadere materiële, methodologische en procedurele regelen bepalen betreffende :

- 1° de wijze van aanvraag van een bestemmingswijzigingscompensatie;
- 2° de wijze van behandeling van de aanvraag en eventuele bezwaren door de Vlaamse Landmaatschappij;
- 3° de wijze van uitbetaling van de bestemmingswijzigingscompensatie en de uitbetalingstermijnen.

## **TITEL 3. - Compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften**

### **Artikel 6.3.1**

Een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften is een gewestelijke, perceelsgebonden, financiële en subsidiaire compensatie voor de kapitaalschade ten gevolge van gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoerings-

plannen, plannen van aanleg of gewestelijke, provinciale of gemeentelijke beschikkingen houdende het opleggen van een erfdienstbaarheid tot openbaar nut, dewelke op een agrarisch gebied of op een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding « landbouw » valt, meer beperkingen op het vlak van de economische aanwending van de grond opleggen dan redelijkerwijs geduld moet worden in het algemeen belang en ter vrijwaring van de op de vooravond van de beperkingen bestaande basismilieukwaliteit, zijnde de kwaliteit die wordt bereikt door het naleven van de gebruikelijke goede landbouwmethoden, door de naleving van de eisen gesteld in de artikelen 3, 4 en 5 van de verordening (EG) nr. 1782/2003 tot vaststelling van gemeenschappelijke voorschriften voor regelingen inzake rechtstreekse steunverlening in het kader van het gemeenschappelijk landbouwbeleid en tot vaststelling van bepaalde steunregelingen voor landbouwers, en door de naleving van de voorschriften van de Vlaamse regelgeving omtrent milieu en natuur.

Indien de kapitaalschade voortvloeit uit een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg, is aan het criterium, vermeld in het eerste lid, slechts voldaan, en wordt de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften slechts toegekend, indien beide hiernavolgende vereisten zijn vervuld :

- 1° de aangebrachte overdruk betreft een nieuwe overdruk die nieuwe beschermingsvoorschriften betreffende inrichting en beheer oplegt;
- 2° de aangebrachte overdruk betreft de overdruk « ecologisch belang », « ecologische waarde », « overstromingsgebied », « reservaat » of « valleigebied », of een vergelijkbare, door de Vlaamse Regering aangewezen, overdruk.

Indien de kapitaalschade voortvloeit uit een beschikking houdende het opleggen van een erfdienstbaarheid tot openbaar nut, wordt de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften slechts toegekend indien de Vlaamse Landmaatschappij op grond van een advies van de territoriaal bevoegde kapitaalschadecommissie oordeelt dat deze erfdienstbaarheid tot openbaar nut voldoet aan het criterium, vermeld in het eerste lid. Indien de erfdienstbaarheid tot openbaar nut opgelegd wordt door de Vlaamse Regering, wordt deze afweging door de Vlaamse Regering zelf gemaakt, eveneens op grond van een advies van de territoriaal bevoegde kapitaalschadecommissie.

### **Artikel 6.3.2**

Het Vlaamse Gewest voorziet jaarlijks in een bijzondere dotatie aan de Vlaamse Landmaatschappij voor de bekostiging van de uitzonderlijke compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften. Ook de overeenkomstige toepassing van artikel 6.2.10 komt ten laste van deze bijzondere dotatie.

De Vlaamse Landmaatschappij is belast met de behandeling van aanvragen voor een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften en met de vereffening van de bedragen verbonden aan de beslissingen houdende de toekenning van een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften.

### **Artikel 6.3.3**

De voorwaarden en procedureregelen van artikelen 6.2.4 tot 6.2.14 zijn van overeenkomstige toepassing.

## BOEK 7. - SLOTBEPALINGEN

### TITEL 1. - Evaluatie

#### Artikel 7.1.1

De Vlaamse Regering onderwerpt dit decreet aan een wetenschappelijke evaluatie, overeenkomstig een vooraf vastgestelde methodologie.

De evaluatie gaat in het bijzonder de doelmatigheid na van de tariefregeling, vermeld in artikel 3.2.5, § 1, tweede lid, en van de borging van het sociaal en bescheiden woonaanbod.

De conclusies van de evaluatie worden vastgelegd in een rapport, dat tevens beleidsaanbevelingen aangaande mogelijke nieuwe of aangepaste instrumenten voor de realisatie van een bescheiden woonaanbod omvat.

Het rapport wordt in 2014 aan het Vlaams Parlement bezorgd.

### TITEL 2. - Wijzigingsbepalingen

#### *HOOFDSTUK 1. - Wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten*

#### Artikel 7.2.1

In het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt een artikel 46ter ingevoegd, dat luidt als volgt :

« Artikel 46ter

§ 1. De heffingsgrondslag voor de bepaling van de registratierechten ten aanzien van verkopeningen, als bepaald in de artikelen 45 en 46, wordt verminderd met 30.000 euro ingeval van aankoop van een onroerend goed om er een hoofdverblijfplaats te vestigen.

Aan deze vermindering van de heffingsgrondslag zijn de volgende voorwaarden verbonden :

1° het verkochte onroerend goed is ten hoogste vier opeenvolgende jaren opgenomen in één of meer van volgende registers, inventarissen of lijsten, gelijktijdig of consecutief :

- a) het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.6, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- b) de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, § 1, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

- c) de lijsten van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen, vermeld in artikel 28, § 1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
- 2° het goed wordt gerenoveerd en een hoofdverblijfplaats wordt gevestigd op de plaats van het aangekochte goed binnen de termijnen, vermeld in artikel 46bis, vierde lid, 2°, c) ;
- 3° in of onderaan op het document dat tot de heffing van het evenredig recht op de aankoop aanleiding geeft, moeten de verkrijgers :
- a) uitdrukkelijk vermelden dat zij de toepassing van de verminderingsregeling vragen;
  - b) verklaren dat voldaan is aan de voorwaarde, vermeld in 1°, en dat de verplichting, vermeld in 2°, nageleefd wordt.

§ 2. Indien de verklaring, vermeld in § 1, tweede lid, 3°, b) onjuist wordt bevonden, zijn de verkrijgers ondeelbaar gehouden tot de betaling van de aanvullende rechten over het bedrag waarmee de heffingsgrondslag werd verminderd, en van een boete gelijk aan die aanvullende rechten.

Dezelfde aanvullende rechten en boete zijn ondeelbaar verschuldigd door de verkrijgers indien de verplichting, vermeld in § 1, tweede lid, 2°, niet wordt nageleefd.

De boete is niet verschuldigd indien de niet-naleving van de verplichting, vermeld in § 1, tweede lid, 2°, het gevolg is van overmacht. ».

### **Artikel 7.2.2**

#### **Artikel 161, 8°, van hetzelfde wetboek, opgeheven bij wet van 10 januari 1978, wordt opnieuw opgenomen in volgende lezing :**

« 8° de akten houdende ruiling van gronden bij wijze van bestemmingswijzigingscompensatie of compensatie ingevolge beschermingsvoorwaarden, waarbij de Vlaamse Grondenbank optreedt overeenkomstig artikel 6.2.10 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. ».

### **Artikel 7.2.3**

In artikel 212ter van hetzelfde wetboek, ingevoegd bij decreet van 1 februari 2002 en gewijzigd bij de decreten van 20 december 2002, 24 december 2004 en 19 december 2008, worden volgende wijzigingen aangebracht :

- 1° in het eerste lid worden tussen de woorden « Ingeval de in artikel 46bis » en de woorden « bepaalde vermindering van de heffingsgrondslag » de woorden « en/of artikel 46ter » gevoegd;
- 2° in het derde lid worden tussen de woorden « bij het artikel 46bis, vierde lid, 2°, b), c) en d), » en de woorden « bij het artikel 61/4, eerste lid, 2° en 3°, » de woorden « bij het artikel 46ter, » gevoegd.

## ***HOOFDSTUK 2. - Wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992***

### **Artikel 7.2.4**

In artikel 253, eerste lid, 8°, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, toegevoegd bij decreet van 20 december 2002, worden de woorden « renovatiewerkzaamheden in de zin van artikel 24, 4°, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 » vervangen door de woorden « renovatiewerkzaamheden, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 18°, van de Vlaamse Wooncode, alsmede sloopwerkzaamheden gevolgd door vervangingsbouw; ».

## ***HOOFDSTUK 3. - Wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996***

### **Artikel 7.2.5**

In hoofdstuk VIII van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, worden in het opschrift van afdeling 2 de woorden « leegstand en » geschrapt.

### **Artikel 7.2.6**

In artikel 24 van hetzelfde decreet, wordt punt 8°, ingevoegd bij decreet van 7 mei 2004, opgeheven.

### **Artikel 7.2.7**

In artikel 25 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 7 mei 2004, worden volgende wijzigingen aangebracht :

- 1° in het eerste lid worden de woorden « leegstaande en/of » en het woord « leegstaande » geschrapt;
- 2° het tweede en derde lid worden opgeheven.

### **Artikel 7.2.8**

In artikel 27 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 7 mei 2004 en 23 december 2005, worden volgende wijzigingen aangebracht :

- 1° in § 2 worden de woorden « leegstand en » geschrapt;
- 2° in § 3 wordt het woord « leegstand » geschrapt.

### **Artikel 7.2.9**

In artikel 28, § 1, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreet van 24 december 2004, worden volgende wijzigingen aangebracht :

- 1° in het eerste lid, worden de woorden « - leegstaande gebouwen en/of woningen » geschrapt;
- 2° in het tweede lid, worden de woorden « , de leegstand » geschrapt;
- 3° in het vierde lid, worden de woorden « of leegstaat » geschrapt.

#### **Artikel 7.2.10**

Artikel 30 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 8 juli 1997, 18 mei 1999, 7 mei 2004 en 24 december 2004, wordt opgeheven.

#### **Artikel 7.2.11**

Artikel 33 van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 24 december 2004 en gewijzigd bij decreet van 24 maart 2006, wordt opgeheven.

#### **Artikel 7.2.12**

In artikel 34bis, § 2, eerste lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 24 december 2004, worden de woorden « leegstand en » geschrapt.

#### **Artikel 7.2.13**

In artikel 35 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij decreten van 8 juli 1997, 7 mei 2004 en 24 maart 2006, worden volgende wijzigingen aangebracht :

- 1° in § 1 worden de woorden « - meer dan 50 procent van de totale vloeroppervlakte van het gebouw, zoals bedoeld in artikel 30, § 1, na de periode van leegstand, meer dan 6 opeenvolgende maanden effectief wordt gebruikt overeenkomstig haar bestemming; » geschrapt;
- 2° in § 2 worden de woorden « - de woning, na de periode van leegstand, meer dan 6 opeenvolgende maanden effectief wordt gebruikt overeenkomstig haar bestemming; » geschrapt;
- 3° in § 4 worden de woorden « van het effectief gebruik en/of », « de eerste dag van bewoning », en « bewoning, effectief gebruik of » geschrapt.

#### **Artikel 7.2.14**

In artikel 36, § 1, van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 7 mei 2004 en gewijzigd bij decreten van 24 december 2004 en 23 december 2005, worden de woorden « het bedrag van de heffing is gelijk aan het resultaat van de volgende formule voor leegstaande gebouwen en/of woningen  $(KI + M) \times (P - 2)$ , waarbij de heffing nooit negatief mag zijn; » geschrapt.

#### **Artikel 7.2.15**

In artikel 42 van hetzelfde decreet, vervangen bij decreet van 7 mei 2004, worden § 2, 4° en 6°, en § 3 opgeheven.

## ***HOOFDSTUK 4. - Wijziging van de Vlaamse Wooncode***

### **Artikel 7.2.16**

In titel IV, hoofdstuk II, van de Vlaamse Wooncode, wordt vóór artikel 22 een nieuwe titel ingevoegd, die luidt als volgt :

« Afdeling 1. - Algemene bepalingen »

### **Artikel 7.2.17**

In artikel 22 van de Vlaamse Wooncode, vervangen bij decreet van 24 maart 2006, worden volgende wijzigingen aangebracht :

1° aan § 1 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

« Bij de planning van de investeringen wordt tevens rekening gehouden met :

1° de resultaten van de nulmeting, vermeld in artikel 4.1.1 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, en de beginselen van artikelen 4.1.4 tot 4.1.6, van voormeld decreet;

2° de bepalingen van afdeling 2. »;

2° aan § 2, tweede lid, tweede zin, wordt volgende zinsnede toegevoegd :

« , waarbij het door de gemeenten vastgestelde bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, in rekening gebracht wordt »;

3° in § 2, vierde lid, 1°, worden de woorden « 58.035.353 euro » vervangen door de woorden « 420.065.000 euro »;

4° in § 2, vierde lid, 2°, worden de woorden « 58.035.353 euro » vervangen door de woorden « 171.323.000 euro »;

5° in § 2, vierde lid, 3° :

a) worden tussen de woorden « grond- en pandenbeleid » en de woorden « en de aanleg van » de woorden « (overeenstemmend met een investeringsvolume van ten minste 15.000.000 euro op jaarbasis) » gevoegd;

b) worden na de woorden « vermeld in 1° en 2° » de woorden « (overeenstemmend met een investeringsvolume van ten minste 36.516.000 euro op jaarbasis) » toegevoegd.

### **Artikel 7.2.18**

Aan titel IV, hoofdstuk II, van de Vlaamse Wooncode, wordt een afdeling 2 toegevoegd, bestaande uit artikel 22/1, die luidt als volgt :

« Afdeling 2. - Gewestelijke objectieven voor sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels.

Bijzondere inhaalbeweging 2009-2020. Monitoring



## Artikel 22/1

§ 1. In de periode 2009-2020 breidt de Vlaamse overheid het bestaande sociaal woonaanbod, zoals dat blijkt uit de nulmeting, vermeld in artikel 4.1.1 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, uit met 65.000 eenheden. De uitbreiding betreft 43.000 sociale huurwoningen, 21.000 sociale koopwoningen en 1000 sociale kavels.

De Vlaamse Regering is ertoe gemachtigd om de cijfers voor de sociale koopsector, vermeld in het eerste lid, op te trekken, indien uit een wetenschappelijke studie, op te leveren in 2011, blijkt dat deze cijfers ten opzichte van de reële behoefte ondertraamd zijn en/of dat de onderlinge verhouding tussen sociale koopwoningen en sociale kavels niet adequaat is ten opzichte van de sociale woonbehoefte.

De uitbreiding, vermeld in het eerste lid, wordt verwezenlijkt :

1° op initiatief van :

- a) de initiatiefnemers, vermeld in artikel 33, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, alsook in artikel 4.1.15 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, met dien verstande dat zij instaan voor :
  - 1) de verwezenlijking van ten minste 17.000 sociale koopwoningen;
  - 2) de verwezenlijking van ten minste 1000 sociale kavels;
- b) private actoren, voor zover voldaan wordt aan alle voorwaarden die worden bepaald in artikelen 4.1.20 tot 4.1.23 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

2° op grond van :

- a) de reguliere investeringen voor sociale huisvesting, in de zin van artikel 22;
- b) een op grond van specifieke begrotingskredieten georganiseerde inhaalbeweging, bijzondere inhaalbeweging 2009-2020 genoemd.

Ongeacht de reële toename, in de periode 2009-2020, van de door de sociale verhuurkantoren in de huisvesting van woonbehoefte gezinnen en alleenstaanden ingeschakelde privéhuurwoningen, worden in die periode ten hoogste 6000 eenheden meegeteld voor het behalen van het gewestelijk objectief voor sociale huurwoningen, vermeld in het eerste lid.

§ 2. Met het oog op de bewaking van de verwezenlijking van de gewestelijke objectieven, vermeld in § 1, voert de Vlaamse Regering in 2012 een voortgangstoets uit over de implementatie van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. Indien de Vlaamse Regering vaststelt dat een gemeente kennelijk onvoldoende inspanningen levert om het bindend sociaal objectief tijdig te bereiken, sluit zij een overeenkomst met sociale woonorganisaties die bereid worden gevonden om het vereiste sociaal woonaanbod op het grondgebied van de gemeente te verwezenlijken.

De Vlaamse Regering bepaalt de methodologie en de criteria aan de hand waarvan de voortgangstoets, vermeld in het eerste lid, wordt uitgevoerd. Zij legt een nadere omschrijving vast van het begrip « kennelijk onvoldoende inspanningen om het

bindend sociaal objectief te bereiken », met dien verstande dat daaronder ten minste moet worden verstaan : het niet of onregelmatig aanwenden van de instrumentaria, vermeld in boek 4 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De Vlaamse Regering waakt over de medewerking van de gemeenten aan de implementatie van de overeenkomsten met sociale woonorganisaties, vermeld in het eerste lid. Onverminderd gevallen van overmacht kan zij daartoe elk financieel mechanisme aanwenden dat in rechte is voorgeschreven ter sanctionering van de niet-uitvoering van gemeentelijke verplichtingen. ».

### **Artikel 7.2.19**

Aan artikel 33, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, vervangen bij decreet van 24 maart 2006, worden een punt 8° en een punt 9° toegevoegd, die luiden als volgt :

« 8° periodiek oproepen lanceren tot private actoren om projectvoorstellen in te dienen met betrekking tot de verwezenlijking van sociale huurwoningen overeenkomstig de voor de sociale huisvestingsmaatschappijen geldende prijs- en kwaliteitsnormen, rekening houdend met volgende modaliteiten :

- a) de VMSW wordt door middel van lastgeving gemandateerd door de sociale huisvestingsmaatschappijen van de betrokken gebieden;
- b) de kandidaten die voldoen, worden uitgenodigd om een voorontwerp, met een prijs voor de grond en een prijs voor de opbouw in te dienen;
- c) de voorontwerpen en de prijzen worden door een jury naar haalbaarheid getoetst;
- d) de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij gaat voor de verdere realisatie in onderhandeling met de inschrijver of de inschrijvers, voor de opuntstelling van het uitvoeringsdossier;
- e) na de goedkeuring, door de VMSW, van de definitieve offertebedragen en op voorwaarde dat de vereiste stedenbouwkundige vergunning door de inschrijver werd verkregen, verwerft de sociale huisvestingsmaatschappij het terrein waarna zij de aannemingsopdracht gunt aan de inschrijver;

9° de taken met betrekking tot het grond- en pandenbeleid uitoefenen dewelke worden toegewezen bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. ».

### **Artikel 7.2.20**

Aan artikel 41 van de Vlaamse Wooncode, opgeheven en opnieuw ingevoegd bij decreet van 24 maart 2006, waarvan de huidige tekst § 1 wordt, wordt een § 2 toegevoegd, die luidt als volgt :

« § 2. De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen, benevens hun taken van openbare dienst, ten belope van ten hoogste 20 procent van hun jaarlijkse investeringsvolume een bescheiden woonaanbod in de zin van artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, verwerven, verwezenlijken en vervreemden. Dat bescheiden woonaanbod wordt verhuurd of vervreemd aan woonbehoeftigen die geen andere woning volledig in

volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben. De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen voor deze autonome taken met betrekking tot een bescheiden woonaanbod geen subsidies of tegemoetkomingen in de zin van titel VI of in de zin van artikelen 80, 94, 95 of 96, van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971 ontvangen of aanwenden. Zij hanteren gescheiden boekhoudingen voor hun openbardiensttaken en hun autonome taken. De middelen die voortkomen uit hun autonome taken worden wederaangewend voor deze taken of voor de openbardiensttaken. ».

#### **Artikel 7.2.21**

Artikel 42, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, opnieuw ingevoegd bij decreet van 24 maart 2006 wordt vervangen door wat volgt :

« De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen eveneens hun onroerende goederen uit de hand verkopen aan derden, en hun rechten op grondreserves onder bezwarende titel afstaan aan derden, telkens om woonprojecten te verwezenlijken middels publiek-private samenwerking of om woonprojecten te verwezenlijken waarbij een menging wordt gerealiseerd van enerzijds sociale koopwoningen, sociale huurwoningen of sociale kavels, en anderzijds woningen van de privésector. ».

#### **Artikel 7.2.22**

In artikel 60, § 2, van de Vlaamse Wooncode worden tussen de woorden « Onverminderd de uitzonderingen die in dit hoofdstuk » en de woorden « »zijn bepaald » de woorden « en in artikel 4.1.15 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid » gevoegd.

#### **Artikel 7.2.23**

In artikel 85, § 1, tweede lid, 1<sup>o</sup>, van de Vlaamse Wooncode, worden tussen de woorden « die is opgenomen » en « op een van de lijsten van de inventaris » de woorden « in het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, of » gevoegd.

#### **Artikel 7.2.24**

In artikel 90, § 1, eerste lid, 1<sup>o</sup>, van de Vlaamse Wooncode, worden de woorden « op de lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen, bedoeld in artikel 28, § 1, van het decreet op de heffing ter bestrijding van de leegstand en verkrotting » vervangen door de woorden « in het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid ».

### ***HOOFDSTUK 5. - Wijziging van het decreet Ruimtelijke Ordening***

#### **Artikel 7.2.25**

Artikel 5 van het decreet Ruimtelijke Ordening wordt opgeheven.

### **Artikel 7.2.26**

In artikel 19 van het decreet Ruimtelijke Ordening, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000, 21 november 2003 en 10 maart 2006, worden volgende wijzigingen aangebracht :

1° aan § 2, vierde lid, wordt volgende zin toegevoegd :

« Van het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt afgeweken indien zulks genoodzaakt wordt door maatregelen die vereist zijn voor de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. »;

2° aan § 3, eerste lid, wordt volgende zin toegevoegd :

« Onverminderd voormelde uitzonderingsgronden wordt tevens van het richtinggevend gedeelte van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan afgeweken indien zulks genoodzaakt wordt door maatregelen die vereist zijn voor de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. »

### **Artikel 7.2.27**

In het opschrift van hoofdstuk IV, van titel II, van het decreet Ruimtelijke Ordening wordt het woord « grondbeleidsplan » vervangen door de woorden « register van onbebouwde percelen ».

### **Artikel 7.2.28**

Artikel 61 van het decreet Ruimtelijke Ordening, gewijzigd bij decreet van 10 maart 2006, wordt opgeheven.

### **Artikel 7.2.29**

In artikel 62 van het decreet Ruimtelijke Ordening, gewijzigd bij decreet van 10 maart 2006, worden volgende wijzigingen aangebracht :

1° aan het eerste lid worden volgende zinnen toegevoegd :

« Bij de opbouw van het register wordt artikel 2.2.5 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid in acht genomen. De opmaak en de actualisering van het register kunnen worden opgedragen aan een intergemeentelijk samenwerkingsverband in de zin van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking. »;

2° er wordt een vijfde lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

« De Vlaamse Regering kan de specifieke wijze bepalen waarop artikel 261 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, respectievelijk artikel 75 van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking, geoperationaliseerd wordt indien het gemeentebestuur of het intergemeentelijk samenwerkingsverband, vermeld in het eerste lid, zich niet gedraagt naar de bij of krachtens dit artikel voorgeschreven regelen. ».

**Artikel 7.2.30**

In artikel 143 van het decreet Ruimtelijke Ordening, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000 en 10 maart 2006, worden volgende wijzigingen aangebracht :

- 1° § 1, 1°, wordt opgeheven;
- 2° in § 1, 2°, worden de woorden « wonen en » geschrapt;
- 3° § 2, eerste lid, 1°, 4°, 5° en 6°, worden opgeheven;
- 4° in § 2, tweede lid, worden de woorden « het eerste lid, 1°, 2° en 6° verleende ontheffingen » vervangen door de woorden « het eerste lid, 2°, verleende ontheffingen »;
- 5° § 3, eerste lid, wordt opgeheven.

**Artikel 7.2.31**

In titel IV van het decreet Ruimtelijke Ordening wordt een hoofdstuk VI, bestaande uit artikelen 145/5 tot 145/7, toegevoegd, dat luidt als volgt :

« Hoofdstuk VI. - Woonuitbreidingsgebieden. - Ontwikkelingsmogelijkheden

**Artikel 145/5**

Dit hoofdstuk is van toepassing op de gebieden die ressorteren onder de gebiedsbestemming « woonuitbreidingsgebied », vermeld in artikel 5.1.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

**Artikel 145/6**

Een gemeente kan een woonuitbreidingsgebied eerst omzetten naar woongebied door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg, voor zover een toelichtingsnota bij dat bestemmingsplan een beleidsvisie op het gemeentelijk woonbeleid insluit of naar een bestaande beleidsvisie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan verwijst. Een beleidsvisie bestaat tenminste uit een prioriteitenbepaling en een fasering met betrekking tot het ontwikkelen van de bijkomende ruimte voor woningbouw vanuit een globale visie op het wonen in de gemeente.

Het eerste lid vindt toepassing ten aanzien van planningsprocessen waarbij de voorlopige vaststelling of de voorlopige aanneming geschiedt vanaf de inwerkingtreding van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

**Artikel 145/7**

§ 1. In woonuitbreidingsgebieden wordt de aanvraag van een sociale woonorganisatie voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning ingewilligd indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

- 1° de gronden zijn niet gelegen in een overstromingsgebied, als vermeld in artikel 2, § 1, 16°, a) 10);
- 2° de gronden palen aan woongebied, al dan niet met landelijk karakter;
- 3° de gronden worden niet belast door een bouwverbod ingevolge het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen;
- 4° het aangevraagde vormt geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale habitat- of vogelbeschermingszone, of komt ondanks het sociaal karakter van de geplande activiteit niet in aanmerking voor een afwijking, vermeld in artikel 36ter, § 5, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
- 5° de inrichtingsaspecten van het bouw- of verkavelingsproject zijn in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijk ordening.

De bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kunnen nimmer worden ingeroepen om de afgifte van de vergunningen, vermeld in het eerste lid, af te wijzen.

§ 2. Buiten de gevallen, vermeld in § 1, en onverminderd de gevallen, toegelaten bij artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, kan een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning in woonuitbreidingsgebied eerst worden afgeleverd, indien de aanvrager beschikt over een principieel akkoord van de deputatie.

In een principieel akkoord bevestigt de deputatie dat de vooropgestelde ontwikkeling ingepast kan worden in het lokaal woonbeleid, zoals vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en desgevallend in andere openbare beleidsdocumenten. De deputatie wint daaromtrent het voorafgaand advies van de gemeenteraad in. Dat advies is bindend in zoverre het negatief is. Indien de gemeenteraad geen advies aflevert binnen een termijn van negentig dagen, ingaande de dag na deze van de betekening van de adviesvraag, kan aan deze adviesverplichting worden voorbijgegaan.

Een principieel akkoord verplicht de gemeente ertoe om binnen het jaar een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg op te maken.

De Vlaamse Regering kan nadere materiële en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van deze paragraaf.

§ 3. De bepalingen van § 1 en § 2 vinden toepassing ten aanzien van bouwprojecten of verkavelingen waarvoor de vergunningsaanvragen vanaf de inwerkingtreding van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid betekend worden bij het college van burgemeester en schepenen, of, bij toepassing van de bijzondere procedure, vermeld in artikel 133/30, § 1, 2°, de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De deputaties leveren hun principiële akkoorden vanaf de inwerkingtreding van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid af met toepassing van § 2. Principiële akkoorden die voorheen werden afgeleverd op grond van de Omzendbrief RO/2002/03 van 25 oktober 2002 « in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie » sorteren vanaf voormelde inwerkingtredingsdatum het gevolg, vermeld in § 2, eerste lid. ».

***HOOFDSTUK 6. - Wijziging van het decreet van 22 maart 2002 houdende de ondersteuning van stadsvernieuwingsprojecten***

**Artikel 7.2.32**

Aan het decreet van 22 maart 2002 houdende de ondersteuning van stadsvernieuwingsprojecten, waarvan de huidige tekst van artikel 1 « Hoofdstuk 1. Algemene bepaling » zal worden, en de huidige tekst van artikelen 2 tot 8 « Hoofdstuk 2. - Subsidiëring », zal worden, wordt een hoofdstuk 3 toegevoegd, dat luidt als volgt :

« Hoofdstuk 3. - Voorkooprecht

**Artikel 9**

§ 1. Gemeenteraden van de steden, vermeld in artikel 3, kunnen zones afbakenen waar een recht van voorkoop geldt op de gronden die dienstig kunnen zijn voor de verwezenlijking van een stadsvernieuwingsproject dat beantwoordt aan de criteria, vermeld in artikel 5, 1° tot 4°. De gemeenteraad bepaalt welk bestuur of welke van de gemeente afhankende rechtspersoon begunstigd is met het voorkooprecht. Indien meerdere instanties begunstigd worden, bepaalt de gemeenteraad een rangorde.

§ 2. De afbakening van een zone waar een recht van voorkoop geldt, gebeurt na een openbaar onderzoek.

Het openbaar onderzoek wordt aangekondigd door aanplakking aan het gemeentehuis en door bekendmaking in drie lokale dag- of weekbladen, met vermelding van de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek, dat dertig dagen duurt. De eigenaars van de onroerende goederen, gelegen binnen de perimeter van een af te bakenen zone waar een recht van voorkoop geldt, worden bij aangetekend schrijven verwittigd van de organisatie van het openbaar onderzoek.

Bezwaren en opmerkingen worden uiterlijk de laatste dag van het openbaar onderzoek aan het college van burgemeester en schepenen of een daartoe aangewezen persoon toegezonden per aangetekende brief of afgegeven tegen ontvangstbewijs.

§ 3. Het recht van voorkoop, vermeld in § 1, geldt slechts voor :

- 1° openbare verkopen waarvan de eerste of enige zitdag gehouden wordt twee maand of meer na de inwerkingtreding van het afbakeningsbesluit van de gemeenteraad;
- 2° verkopen uit de hand waarvan de akte wordt verleden vier maand of meer na de inwerkingtreding van het afbakeningsbesluit van de gemeenteraad.

§ 4. Het recht van voorkoop, vermeld in § 1, vervalt indien het niet wordt uitgeoefend binnen een termijn van zes jaar, te rekenen vanaf de datum waarop definitief over de afbakening van de zone is beslist.

§ 5. De bepalingen van artikelen 64 tot 68 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening zijn van overeenkomstige toepassing op het recht van voorkoop, vermeld in § 1.

§ 6. De bepalingen van titel IV, hoofdstukken I, II en VI, van het decreet van 16 juni 2006 betreffende de oprichting van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen zijn van toepassing op het recht van voorkoop, vermeld in § 1. »

### *HOOFDSTUK 7. - Wijziging van het decreet van 16 juni 2006*

betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen

#### **Artikel 7.2.33**

Aan artikel 5 van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen worden §§ 4 tot 7 toegevoegd, die luiden als volgt :

« § 4. De Vlaamse Grondenbank kan, op verzoek en in naam en voor rekening van de administratieve overheden in het Vlaamse Gewest, de aan deze overheden toebehorende bevoegdheden inzake onroerende en domaniale verrichtingen uitvoeren.

De Vlaamse Grondenbank dient daarbij tegenover derden niet te doen blijken van een bijzondere lastgeving.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van deze paragraaf.

§ 5. De Vlaamse Grondenbank kan, op verzoek en in naam en voor rekening van de administratieve overheden in het Vlaamse Gewest, aan de personen die onteigend worden, gelijkwaardige gronden aanbieden. Het bedrag van de ingevolge artikel 16 van de Grondwet verschuldigde geldelijke schadeloosstelling wordt in voorkomend geval vereffend of verminderd door de voorgestelde grondenruil. Dergelijke grondenruil kan nimmer worden opgelegd aan de onteigende, onverminderd de wetgeving op de ruilverkaveling van landeigendommen.

§ 6. De Vlaamse Grondenbank kan aan personen die een compensatie voor kapitaalschade, vermeld in boek 6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid aanvragen, het aanbod doen om de schadelijgende percelen te ruilen voor gelijkwaardige gronden.

§ 7. De Vlaamse Grondenbank kan, op verzoek en in naam en voor rekening van de betrokken gewestelijke administratie, de conform artikel 126, § 2, eerste, tweede en derde lid, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening aangekochte goederen aanhouden, beheren en zakelijke rechten daarop overdragen, en de ruiloperaties, vermeld in artikel 126, § 2, vierde lid, van voormeld decreet, doorvoeren. »



*HOOFDSTUK 8. - Wijziging van de bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen*

**Artikel 7.2.34**

§ 1. In de bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen wordt de eerste gebiedsspecifieke typebepaling voor de « Categorie van gebiedsaanduiding 1 : Wonen » evenals de bijhorende toelichting vervangen door twee gebiedsspecifieke typebepalingen, die luiden als volgt :

Gebiedsspecifieke typebepaling

<p>In dit gebied kan een vergunning voor:</p> <p>1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;</p> <p>2° groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;</p> <p>3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;</p> <p>4° verkavelingen, groepswooningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;</p> <p>pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelingsof bouwproject een sociaal woonaanbod verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan:</p> <p>a) hetzij ten minste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;</p> <p>b) hetzij ten minste twintig en ten hoogste vijftwintig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.</p> <p>Opmerking. Er kan een objectief worden vastgesteld dat lager ligt dan de minimale objectieven, vermeld in de eerste alinea, a) respectievelijk b), indien dat gemotiveerd</p>	<p>Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage " sociaal wonen " te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd.</p> <p>Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB).</p> <p>Om die reden moeten de gehanteerde begrippen gelezen worden in de zin die het DGPB daaraan geeft.</p> <p>Meer bepaald moet worden verstaan onder:</p> <p>1° sociaal woonaanbod: het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:</p> <p>a) zij zijn volledig onderhevig aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;</p> <p>b) zij worden bestemd tot hoofdverblijfplaats, respectievelijk tot oprichting van een woning die tot hoofdverblijfplaats zal worden bestemd;</p> <p>2° Vlaamse besturen:</p> <p>a) de Vlaamse ministeries, agent-schappen en openbare instellingen;</p> <p>b) de Vlaamse provincies, gemeenten en districten;</p>
--	---

<p>wordt vanuit het bestaande en geplande sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het nieuwe woongebied. Dergelijke afwijking heeft nooit voor gevolg dat een objectief wordt vastgesteld dat lager ligt dan de helft van de minimale objectieven, vermeld in de eerste alinea, a) respectievelijk b).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>c) de Vlaamse gemeentelijke en provinciale extern verzelfstandigde agentschappen;</li> <li>d) de Vlaamse verenigingen van provincies en gemeenten, vermeld in de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales, en de samenwerkingsvormen, vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking;</li> <li>e) de Vlaamse openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de verenigingen, vermeld in hoofdstuk 12 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn;</li> <li>f) de polders, vermeld in de wet van 3 juni 1957 betreffende de polders, en de wateringen, vermeld in de wet van 5 juni 1956 betreffende de wateringen;</li> <li>g) de Vlaamse kerkfabrieken en de instellingen die belast zijn met het beheer van de temporaliën van de erkende erediensten;</li> </ul> <p>3° Vlaamse semipublieke rechtspersonen: rechtspersonen die niet behoren tot de Vlaamse besturen, doch met één of meer Vlaamse besturen een bijzondere band vertonen, doordat zij voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) hun werkzaamheden worden in hoofdzaak gefinancierd of gesubsidieerd door één of meer Vlaamse besturen;</li> <li>b) hun werking is rechtstreeks of onrechtstreeks onderworpen aan enig toezicht in hoofde van een Vlaams bestuur middels één van de hiernavolgende regimes:             <ul style="list-style-type: none"> <li>1) een administratief toezicht;</li> <li>2) een toezicht op de aanwending van de werkingsmiddelen;</li> </ul> </li> </ul>
--	---

	<p>3) de aanwijzing, door een Vlaams bestuur, van ten minste de helft van de leden van de directie, van de raad van bestuur, of van de raad van toezicht.</p> <p>Ingevolge het DGPB kan de gebiedsspecifieke typebepaling worden opgelegd via alle gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die een bestemmingswijziging naar woongebied doorvoeren, voor zover het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen.</p> <p>Informatief kan worden gesteld dat de gebiedsspecifieke typebepaling ook in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen kan worden opgenomen, voor zover er sprake is van een omzetting van woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied, of van een zone die geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan en sorteert onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw", "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur", of geordend wordt door een plan van aanleg en aangewezen is als landelijk gebied overeenkomstig het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Ook hier geldt de voorwaarde dat het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen.</p> <p>Voor alle planniveaus geldt de verplichting om gebiedsspecifieke typebepaling op te nemen in gemeenten waar het bindend sociaal objectief nog niet is verwezenlijkt. Het bindend sociaal objectief is de gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt. (Artikel 4.1.2 DGPB).</p> <p>De gebiedsspecifieke typebepaling doet geen afbreuk aan strengere normen die bij of krachtens het DGPB of de Vlaamse</p>
--	---

	<p>Wooncode worden opgelegd aan Vlaamse besturen, Vlaamse semipublieke rechtspersonen en sociale woonorganisaties.</p> <p>De openbare besturen, vermeld in artikel 4.1.16, §3, 1° en 2°, van het DGPB kunnen steeds hogere normen nastreven dan deze die bij of krachtens de gebiedsspecifieke typebepaling worden opgelegd, ook indien zij daar niet toe zijn verplicht.</p> <p>Nota bene. Artikel 4.1.8 - 4.1.11 van het DGPB regelen de wijze waarop verkavelings- en bouwprojecten buiten de gevallen als vermeld in deze gebiedsspecifieke typebepaling kunnen of moeten worden onderworpen aan lasten met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.</p>
--	---

Gebiedsspecifieke typebepaling

<p>In dit gebied kan een vergunning voor:</p> <p>1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;</p> <p>2° groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;</p> <p>3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;</p> <p>4° verkavelingen, groepswooningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;</p> <p>pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt van x procent.</p> <p>Opmerking. Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die een woongebied creëren met een oppervlakte van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen, bepalen steeds een percentage bescheiden wonen dat gelijk is aan veertig procent. Dat procentueel objectief kan ten hoogste worden verminderd tot tien procent, in zoverre dat wordt gemotiveerd vanuit het bestaande en geplande bescheiden en sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het geordende woongebied.</p>	<p>Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage "bescheiden wonen" te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd.</p> <p>Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.2.4 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB).</p> <p>Om die reden moeten de gehanteerde begrippen gelezen worden in de zin die het DGPB daaraan geeft.</p> <p>Onder bescheiden woonaanbod moet worden begrepen: het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>, woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m<sup>3</sup>, respectievelijk overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m<sup>3</sup>. Het ruimtelijk uitvoeringsplan kan deze maximale oppervlakte- en volumennormen verder beperken.</p> <p>Ingevolge het DGPB kan de gebiedsspecifieke typebepaling worden opgelegd door middel van elk ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>Het DGPB bepaalt dat een welomschreven percentage (zie de "opmerking" in de linkerkolom) moet worden opgelegd via gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die een bestemmingswijziging naar woongebied doorvoeren, voor zover het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen. Informatief kan worden gesteld dat dezelfde verplichting (met dezelfde modaliteiten) geldt in hoofde van</p>
---	--

<p>Het procentueel objectief kan enkel verder worden verlaagd tot nul procent vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief verwezenlijkt is. Het bindend sociaal objectief is de gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt. (Artikel 4.1.2 DGPB). De bekendmaking van het gemeentelijk bericht geschiedt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.</p>	<p>provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, voor zover er sprake is van een omzetting van woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied, of van een zone die geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan en sorteert onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw", "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur", of geordend wordt door een plan van aanleg en aangewezen is als landelijk gebied overeenkomstig het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Ook voor de provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen geldt de voorwaarde dat het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen.</p> <p>De openbare besturen, vermeld in artikel 4.2.5, §2, 1° en 2°, van het DGPB kunnen steeds hogere normen nastreven dan deze die middels ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg worden opgelegd, ook indien zij daar niet toe zijn verplicht.</p> <p>Nota bene. Artikelen 4.2.1 - 4.2.3 van het DGPB regelen de wijze waarop verkavelings- en bouwprojecten buiten de gevallen als vermeld in deze gebiedsspecifieke typebepaling kunnen of moeten worden onderworpen aan lasten met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.</p>
---	---

De Vlaamse Regering is ertoe gemachtigd om de gebiedsspecifieke typebepalingen, vermeld in het eerste lid, aan te passen, in zoverre zulks genoodzaakt of toegelaten wordt door de bepalingen van boek 4, met inbegrip van alle latere wijzigingen van dat boek.

## **TITEL 3. - Overgangsmatregelen**

### ***HOOFDSTUK 1. - Opmaak grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen***

#### **Artikel 7.3.1**

§ 1. In het jaar 2009 :

- 1° wordt een voorlopig grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen vastgesteld, met een tijdshorizon tot en met 31 december 2011;
- 2° worden een eerste visieontwikkeling op het grond- en pandenbeleid en een eerste omschrijving van grond- en pandenbeleidsinstrumenten geïntegreerd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bij de eerste gedeeltelijke herziening van dat structuurplan.

In de periode 2009-2011 kunnen provincies en gemeenten eveneens aspecten van hun grond- en pandenbeleid opnemen in hun ruimtelijk structuurplan, in zoverre dat in die periode gedeeltelijk wordt herzien.

§ 2. In het jaar 2012 wordt een definitief grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen vastgesteld, waarvan de tijdshorizon overeenstemt met deze van de algehele herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen in datzelfde jaar.

### ***HOOFDSTUK 2. - Opbouw leegstandsregister***

#### **Artikel 7.3.2**

De gegevens als opgenomen in de lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen, vermeld in artikel 28, § 1, eerste lid, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, worden overgedragen naar en opgenomen in het leegstandsregister. Voor wat betreft de gegevens die op basis van deze overdracht opgenomen worden in het leegstandsregister, is de procedure, vermeld in artikel 2.2.7 niet van toepassing. De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen aangaande de wijze van gegevensoverdracht.

Zolang deze overdracht en opname niet zijn gerealiseerd, wordt de lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen, voor de toepassing van dit decreet en van de Vlaamse Wooncode, beschouwd als leegstandsregister.

Het eerste en het tweede lid zijn van overeenkomstige toepassing op de gemeentelijke leegstandsregisters die in het jaar 2009 worden aangehouden in gemeenten die beschikken over een autonome leegstandsheffing. Deze regeling kan echter nooit voor gevolg hebben dat een gebouw of woning vanaf 1 januari 2010 als leegstaand wordt beschouwd op grond van andere leegstandscriteria dan deze, vermeld in artikel 2.2.6.

### ***HOOFDSTUK 3. - Activeringsprojecten voor een doelgroepengericht woonbeleid***

#### **Artikel 7.3.3**

§ 1. Tot en met het begrotingsjaar 2016 worden krachtens artikel 3.1.2, § 2, tweede lid, tenminste oproepen gelanceerd voor activeringsprojecten die in hoofdzaak zijn gericht op :



- 1° enerzijds de renovatie van onroerende goederen die ten hoogste vier opeenvolgende jaren zijn opgenomen in één of meer van volgende registers, inventarissen of lijsten, gelijktijdig of consecutief :
- a) het leegstandsregister;
  - b) de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, § 1, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
  - c) de lijsten van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen, vermeld in artikel 28, § 1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
- 2° anderzijds de terbeschikkingstelling van de gerenoveerde onroerende goederen voor de creatie van een sociaal of bescheiden woonaanbod.

§ 2. In de aanvragen op basis van de oproepen, vermeld in § 1, moet worden aangetoond dat de projectorganisatoren niet aan de oorzaak liggen van de opname van de onroerende goederen in het leegstandsregister, de inventaris, vermeld in § 1, 1°, b), of de lijsten, vermeld in § 1, 1°, c).

Daartoe wordt ten minste een verklaring op eer opgenomen, waarin wordt gesteld dat geen van de projectorganisatoren langer dan een door de Vlaamse Regering te bepalen maximumtermijn eigenaar is van de betrokken onroerende goederen.

Voor de toepassing van deze bepaling worden volgende natuurlijke of rechtspersonen niet als nieuwe eigenaar beschouwd :

- 1° een vennootschap waarover de vroegere eigenaar de controle, vermeld in artikel 5 van het Wetboek van vennootschappen, uitoefent;
- 2° bloed- en aanverwanten van de vroegere eigenaar tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht door erfopvolging of testament.

#### ***HOOFDSTUK 4. - Invoering activeringsheffing***

##### **Artikel 7.3.4**

De gemeentelijke belastingreglementen die op de dag vóór de inwerkingtreding van dit decreet uitvoering gaven aan het op dat ogenblik geldende artikel 143 van het decreet Ruimtelijke Ordening, blijven onderworpen aan dat decreetartikel, en dit voor de vooropgestelde duur van het reglement.

#### ***HOOFDSTUK 5. - Invoering gemeentelijke leegstandsheffing***

##### **Artikel 7.3.5**

De gewestelijke of gemeentelijke heffingen op leegstaande gebouwen of woningen waarvoor het kohier uiterlijk op 31 december 2009 uitvoerbaar is verklaard, worden afgehandeld overeenkomstig de decretale of reglementaire bepalingen overeenkomstig dewelke deze heffingen zijn vastgesteld.

Hetzelfde geldt ten aanzien van de gemeentelijke opcentiemen die op de gewestelijke heffing, vermeld in het eerste lid, worden geheven.

## ***HOOFDSTUK 6. - Nulmeting en bindend sociaal objectief***

### **Artikel 7.3.6**

In afwijking van artikel 4.1.1, tweede lid, wordt de eerste nulmeting op het vlak van het bestaande sociaal woonaanbod, toegevoegd als bijlage bij dit decreet, bekrachtigd. De resultaten van deze nulmeting gelden voor de periode vanaf 2009 tot en met 31 december 2020.

### **Artikel 7.3.7**

In afwijking van artikel 4.1.2, § 1, gelden de eerste bindende sociale objectieven voor de periode vanaf de inwerkingtreding van dit decreet tot en met 31 december 2020, met dien verstande dat zij desgevallend worden bijgesteld in functie van de toepassing van artikel 4.1.4, § 1, tweede lid, artikel 4.1.5, § 1, derde lid, of artikel 4.1.6, § 1, derde lid, van dit decreet, en/of van artikel 22/1, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode.

### **Artikel 7.3.8**

In 2012 omvatten de bij het Vlaams Parlement in te dienen beleidsbrieven over het beleidsdomein « ruimtelijke ordening, woonbeleid en onroerend erfgoed » een voortgangsrapportering over de aard en de intensiteit van de lopende en geplande gemeentelijke processen die het bindend sociaal objectief bewerkstelligen.

## ***HOOFDSTUK 7. - Normen sociaal en bescheiden woonaanbod***

### **Artikel 7.3.9**

De eerste gemeentelijke berekening van de gezamenlijke oppervlakte van de onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen en Vlaamse semipublieke rechtspersonen gebeurt in afwijking van artikel 4.1.7, eerste lid, in de maand volgend op de kalendermaand waarin dit decreet in werking treedt. De resultaten gelden tot en met 31 december 2020.

### **Artikel 7.3.10**

Artikelen 4.1.12 en 4.1.13 gelden ten aanzien van alle ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg die voorlopig worden vastgesteld of aangenomen vanaf de inwerkingtreding van dit decreet.

### **Artikel 7.3.11**

De bij dit decreet bepaalde verplichtingen om sociale lasten en lasten inzake de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod te verbinden aan specifieke stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen, gelden ten aanzien van alle

betrokken vergunningsaanvragen die vanaf de inwerkingtreding van dit decreet in eerste administratieve aanleg worden ingediend. De datum van indiening is de datum waarop de aanvraag regelmatig bij het vergunningverlenende bestuursorgaan wordt betekend. De herindiening van een eerder niet ontvankelijk en /of niet volledig verklaard dossier wordt beschouwd als een nieuwe aanvraag.

Ten aanzien van aanvragen voor verkavelingswijzigingen die vanaf de inwerkingtreding van dit decreet in eerste administratieve aanleg worden ingediend, geldt het eerste lid enkel indien de verkavelingswijziging leidt tot een uitbreiding van het project, wat betreft het aantal loten en/of de grondoppervlakte, die voor gevolg heeft dat het nog niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4.1.8, eerste lid, voldoet. De omvang van de sociale last wordt berekend op basis van dat nog niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte.

### **Artikel 7.3.12**

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.

Indien het gaat om een aankoop onder opschortende voorwaarde geldt naast de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, de bijkomende eis dat de termijn tussen de ondertekening van de akte en de uiterste realisatiedatum van de voorwaarde ten hoogste twee jaar bedraagt.

De bewijslast rust op de aanvrager van de stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning.

### **Artikel 7.3.13**

Gemeentelijke reglementen en verordeningen die op de dag vóór de inwerkingtreding van dit decreet reeds normen omvatten aangaande de creatie van een sociaal of een bescheiden woonaanbod, kunnen ongewijzigd en desgevallend in afwijking van artikelen 4.1.8 en 4.2.1 worden aangehouden, uiterlijk tot 30 juni 2013.

## ***HOOFDSTUK 8. - Invoering compensaties voor kapitaalschade***

### **Artikel 7.3.14**

De compensaties voor kapitaalschade, vermeld in boek 6, kunnen worden toegekend naar aanleiding van ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg die vanaf 1 januari 2008 definitief zijn vastgesteld of aangenomen.

De kapitaalschadecommissies, vermeld in artikel 6.1.1, stellen bij prioriteit een kapitaalschaderapport op omtrent de in 2008 definitief vastgestelde of aangenomen ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg.

Voor wat betreft kapitaalschade uit in 2008 definitief vastgestelde of aangenomen ruimtelijke uitvoeringsplannen of plannen van aanleg neemt de krachtens artikel 6.2.12 vastgestelde aanvraagtermijn slechts een aanvang vanaf de inwerkingtreding van dit decreet.

## *HOOFDSTUK 9. - Ondersteuning van de implementatie van dit decreet*

### **Artikel 7.3.15**

De Vlaamse Regering bepaalt binnen de beschikbare begrotingskredieten de wijze waarop de gemeenten door middel van de toekenning van financiële, personele of materiële middelen ondersteund worden bij de implementatie van dit decreet.

## **TITEL 4. - Opdracht tot codificatie**

### **Artikel 7.4.1**

De Vlaamse Regering brengt de bepalingen van dit decreet en volgende wetten en decreten, in zoverre zij betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid, onder in een Vlaamse codex grond- en pandenbeleid :

- 1° de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet;
- 2° de wet van 12 juli 1976 houdende bijzondere maatregelen inzake ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet bij de uitvoering van grote infrastructuurwerken;
- 3° de wet van 10 januari 1978 houdende bijzondere maatregelen inzake ruilverkaveling van landeigendommen in der minne;
- 4° de wet van 27 april 1978 inzake ruil van ongebouwde landeigendommen en bossen;
- 5° het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- 6° afdeling 2 van hoofdstuk VIII van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
- 7° het decreet van 21 december 1998 houdende de oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij;
- 8° het decreet van 27 juni 2003 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2003;
- 9° het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen.

De Vlaamse Regering neemt daarbij de wijzigingen in acht die in bedoelde wetten en decreten uitdrukkelijk of stilzwijgend zijn of worden aangebracht tot aan het tijdstip van de codificatie.

In functie van de opdracht tot codificatie kan de Vlaamse Regering :

- 1° de volgorde en de nummering van de te codificeren bepalingen veranderen en in het algemeen de teksten naar de vorm wijzigen;
- 2° de verwijzingen die voorkomen in de te codificeren bepalingen, met de nieuwe nummering overeenbrengen;
- 3° zonder afbreuk te doen aan de beginselen die in de te codificeren bepalingen vervat zijn, de redactie ervan wijzigen teneinde eenheid in de terminologie te brengen, de bepalingen onderling te doen overeenstemmen en ze in overeenstemming te brengen met de actuele stand van de regelgeving;
- 4° in de bepalingen die niet in de codificatie zijn opgenomen, de verwijzingen naar de gecodificeerde bepalingen aanpassen.

## **TITEL 5. - Inwerkingtreddingsbepaling**

### **Artikel 7.5.1**

Dit decreet treedt in werking op 1 september 2009, met uitzondering van :

- 1° artikelen 2.2.6 tot 2.2.9, artikelen 3.2.17 tot 3.2.29 en artikelen 7.2.5 tot 7.2.15, die in werking treden op 1 januari 2010;
- 2° artikel 2.2.5 en artikel 2.2.10, die in werking treden op een door de Vlaamse Regering bepaalde datum.

Indien de reglementaire normen die gelden in hoofde van sociale huisvestingsmaatschappijen op de algemene inwerkingstredingsdatum, vermeld in het eerste lid, nog niet in werking zijn getreden, zullen artikel 4.1.15, artikel 4.1.17, 1°, artikelen 4.1.20 tot 4.1.24, en artikel 7.2.22 eerst gevolg hebben vanaf de inwerkingtreding van het besluit dat voormelde reglementaire normen vaststelt.

BIJLAGE  
 BIJ HET DECREET VAN 27 MAART 2009  
 BETREFFENDE HET GROND- EN PANDENBELEID

gemeente	sociale koopwoningen 31/12/2007	Soc Kavel 31/12/2007	sociale huurwoningen (SHM) 31/12/2007	sociale huurwoningen (SVK) 31/12/2007	ruiming absolute cijfers	huishoudens 01/10/2008	taandeel sociale huur	taandeel sociale koop / kavel	taandeel sociaal woonaanbod
AAALST	47	1	1 322	0	1 370	35 082	3.77%	0.14%	3.91%
AALTER	27	0	163	9	199	7 474	2.30%	0.36%	2.66%
AARSCHOT	17	0	342	13	372	12 344	2.88%	0.14%	3.01%
AARTSELAAR	0	0	3	0	3	5 738	0.05%	0.00%	0.05%
AFFLIGEM	0	0	76	2	78	4 855	1.61%	0.00%	1.61%
ALKEN	46	0	92	4	142	4 329	2.22%	1.06%	3.28%
ALVERINGEM	20	0	50	4	74	1 930	2.80%	1.04%	3.83%
ANTWERPEN	144	0	22 465	271	22 880	224 470	10.13%	0.06%	10.19%
ANZEGEM	60	0	162	1	223	5 492	2.97%	1.09%	4.06%
ARDOOIE	0	0	160	1	161	3 629	4.44%	0.00%	4.44%
ARENDONK	0	0	204	0	204	4 868	4.19%	0.00%	4.19%
AS	0	0	142	1	143	2 997	4.77%	0.00%	4.77%
ASSE	8	1	365	12	386	12 398	3.04%	0.07%	3.11%
ASSENEDE	17	17	113	7	154	5 639	2.13%	0.60%	2.73%
AVELGEM	23	0	319	12	354	3 970	8.34%	0.58%	8.92%
BAARLE-HERTOG	0	0	99	0	99	992	9.98%	0.00%	9.98%
BALLEN	26	1	91	8	126	8 347	1.19%	0.32%	1.51%
BEERNEM	53	0	122	1	176	5 717	2.15%	0.93%	3.08%
BEERSE	54	0	319	2	375	6 365	5.04%	0.85%	5.89%
BEERSEL	17	0	347	4	368	9 207	3.81%	0.18%	4.00%
BEGIJNENDIJK	27	0	0	0	27	3 811	0.00%	0.71%	0.71%
BEKKEVOORT	0	0	18	4	22	2 312	0.95%	0.00%	0.95%
BERINGEN	173	0	1 129	15	1 317	15 852	7.22%	1.09%	8.31%
BERLAAR	0	0	84	11	95	4 296	2.21%	0.00%	2.21%
BERLARE	10	0	318	19	347	5 945	5.67%	0.17%	5.84%
BERTEM	0	0	172	0	172	3 612	4.76%	0.00%	4.76%

gemeente	31/12/2007 sociale koopwoningen	31/12/2007 Soc Kavels	31/12/2007 sociale huurwoningen (SHM)	31/12/2007 sociale huurwoningen (SVK)	absoluite cijfers ommeting	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel sociaal woonaandbod
BEVER	0	2	5	4	11	821	1.10%	0.24%	1.34%
BEVEREN	150	0	1 210	12	1 372	18 697	6.54%	0.80%	7.34%
BIERBEEK	0	0	5	0	5	3 490	0.14%	0.00%	0.14%
BILZEN	43	5	546	0	594	11 865	4.60%	0.40%	5.01%
BLANKENBERGE	0	21	518	1	540	9 267	5.60%	0.23%	5.83%
BOCHOLT	135	8	144	9	296	4 826	3.17%	2.96%	6.13%
BOECHOUT	23	0	78	0	101	4 689	1.66%	0.49%	2.15%
BONHEIDEN	10	0	78	5	93	5 642	1.47%	0.18%	1.65%
BOOM	7	0	851	0	858	7 150	11.90%	0.10%	12.00%
BOORTMEERBEEK	0	1	10	0	11	4 582	0.22%	0.02%	0.24%
BORGLOON	22	0	87	7	116	4 164	2.26%	0.53%	2.79%
BORNEM	171	0	679	2	852	8 250	8.25%	2.07%	10.33%
BORSBEEK	0	0	20	0	20	4 533	0.44%	0.00%	0.44%
BOUTERSEM	14	1	18	0	33	2 879	0.63%	0.52%	1.15%
BRAKEL	38	0	97	0	135	5 690	1.70%	0.67%	2.37%
BRASSCHAAT	101	0	246	36	383	15 359	1.84%	0.66%	2.49%
BRECHT	0	0	253	5	258	10 412	2.48%	0.00%	2.48%
BREDENE	88	0	307	44	439	6 590	5.33%	1.34%	6.66%
BREE	63	2	240	0	305	5 898	4.07%	1.10%	5.17%
BRUGGE	94	11	3 230	218	3 553	51 767	6.66%	0.20%	6.86%
BUGGENHOUT	12	0	107	21	140	5 705	2.24%	0.21%	2.45%
DAMME	41	1	104	0	146	4 217	2.47%	1.00%	3.46%
DE HAAN	0	7	135	0	142	5 770	2.34%	0.12%	2.46%
DE PANNE	0	0	196	30	226	4 974	4.54%	0.00%	4.54%
DE PINTE	0	0	0	2	2	3 988	0.05%	0.00%	0.05%
DEERLIJK	41	0	193	11	245	4 545	4.49%	0.90%	5.39%
DEINZE	53	0	203	0	256	11 918	1.70%	0.44%	2.15%
DENDERLEEUEW	106	0	327	0	433	7 513	4.35%	1.41%	5.76%
DENDERMONDE	143	10	1 749	32	1 934	18 736	9.51%	0.82%	10.32%
DENTERGEM	0	0	149	2	151	3 129	4.83%	0.00%	4.83%

gemeente	sociale koopwoningen 31/12/2007	Soc Kaveln 31/12/2007	sociale huurwoningen (SHM) 31/12/2007	sociale huurwoningen (SVK) 31/12/2007	ruiming absolute cijfers	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel sociaal woningaanbod
DESSEL	46	0	118	0	164	3.567	3.31%	1.29%	4.60%
DESTELBERGEN	105	0	51	30	186	7.135	1.14%	1.47%	2.61%
DIEPENBEEK	124	0	171	0	295	7.141	2.39%	1.74%	4.13%
DIEST	29	0	614	16	659	9.745	6.46%	0.30%	6.76%
DIKSMUIDE	80	0	266	35	381	6.487	4.64%	1.23%	5.87%
DILBEEK	140	0	631	22	793	16.145	4.04%	0.87%	4.91%
DILSEN-STOKKEM	84	0	678	4	766	7.415	9.20%	1.13%	10.33%
DROGENBOS	0	0	110	0	110	2.053	5.36%	0.00%	5.36%
DUFFEL	0	1	677	10	688	6.627	10.37%	0.02%	10.38%
EDEGEM	0	0	312	0	312	9.145	3.41%	0.00%	3.41%
EKKLO	29	28	692	43	792	8.937	8.22%	0.64%	8.86%
ERPE-MERE	62	0	210	0	272	7.900	2.66%	0.78%	3.44%
ESSEN	37	0	154	43	234	6.721	2.93%	0.55%	3.48%
EVERGEM	73	0	342	2	417	13.010	2.64%	0.56%	3.21%
GALMAARDEN	3	0	58	1	62	3.257	1.81%	0.09%	1.90%
GAVERE	27	0	70	24	121	4.839	1.94%	0.56%	2.50%
GHEEL	35	0	667	34	736	14.820	4.73%	0.24%	4.97%
GHEETBETS	0	0	0	7	7	2.352	0.30%	0.00%	0.30%
GENT	105	0	3.233	9	3.347	24.080	13.46%	0.44%	13.90%
GENT	211	0	12.422	232	12.865	113.847	11.11%	0.19%	11.30%
GERAARDSBERGEN	21	0	311	0	332	13.326	2.33%	0.16%	2.49%
GINGELOM	80	0	88	11	179	3.160	3.13%	2.53%	5.66%
GISTEL	127	14	221	8	370	4.596	4.98%	3.07%	8.05%
GLABBEK	0	0	0	3	3	2.004	0.15%	0.00%	0.15%
GOOIK	0	0	49	1	50	3.426	1.46%	0.00%	1.46%
GRIMBERGEN	16	0	398	15	429	14.702	2.81%	0.11%	2.92%
GROBENDONK	33	0	69	6	108	4.260	1.76%	0.77%	2.54%
HAACHT	0	0	191	0	191	5.417	3.53%	0.00%	3.53%
HAALTERT	24	0	110	0	134	7.308	1.51%	0.33%	1.83%
HALEN	7	0	121	0	128	3.578	3.38%	0.20%	3.58%



gemeente	31/12/2007 sociale koopwoningen	31/12/2007 Soe Kavels	31/12/2007 sociale huurwoningen (SHM)	31/12/2007 sociale huurwoningen (SVK)	ruiming asociale cijfers	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel sociaal woon aanbod
HALLE	0	1	964	63	1 028	15 008	6.84%	0.01%	6.85%
HAM	73	12	201	1	287	3 963	5.10%	2.14%	7.24%
HAMME	9	15	1 122	21	1 167	9 572	11.94%	0.25%	12.19%
HAMONT-ACHEL	9	0	223	11	243	5 462	4.28%	0.16%	4.45%
HARELBEKE	28	0	602	25	655	11 008	5.70%	0.25%	5.95%
HASSELT	122	0	1 393	5	1 520	31 711	4.41%	0.38%	4.79%
HECHTEL-EKSEL	33	0	129	15	177	4 519	3.19%	0.73%	3.92%
HEERS	10	0	26	8	44	2 783	1.22%	0.36%	1.58%
HEIST-OP-DEN-BERG	79	0	1 127	21	1 227	16 221	7.08%	0.49%	7.56%
HEMIKSEM	0	0	182	0	182	4 197	4.34%	0.00%	4.34%
HERENT	12	0	344	6	362	7 567	4.63%	0.16%	4.78%
HERENTALS	211	0	812	0	1 023	11 237	7.23%	1.88%	9.10%
HERENTHOUT	47	0	301	2	350	3 517	8.62%	1.34%	9.95%
HERK-DE-STAD	62	0	118	0	180	4 748	2.49%	1.31%	3.79%
HERNE	0	0	0	3	3	2 515	0.12%	0.00%	0.12%
HERSELT	73	0	212	0	285	5 751	3.69%	1.27%	4.96%
HERSTAPPE	0	0	0	0	0	34	0.00%	0.00%	0.00%
HERZELE	0	0	93	37	130	6 906	1.88%	0.00%	1.88%
HEUSDEN-ZOLDER	151	0	798	28	977	11 543	7.16%	1.21%	8.46%
HEUVELLAND	19	22	125	2	168	3 236	3.92%	1.27%	5.19%
HOEGAARDEN	48	0	0	0	48	2 524	0.00%	1.90%	1.90%
HOILAART	3	0	170	2	175	4 160	4.13%	0.07%	4.21%
HOESELT	0	0	173	0	173	3 708	4.67%	0.00%	4.67%
HOLSBEK	0	0	13	1	14	3 564	0.39%	0.00%	0.39%
HOOGLEDE	24	0	79	10	113	3 783	2.35%	0.63%	2.99%
HOOGSTRATEN	34	0	248	0	282	7 461	3.32%	0.46%	3.78%
HOREBEKE	0	0	0	0	0	749	0.00%	0.00%	0.00%
HOUTHALEN- HELCHTEREN	210	0	846	18	1 074	10 839	7.97%	1.94%	9.91%
HOUTHULST	6	12	91	7	116	3 653	2.68%	0.49%	3.18%

gemeente	31/12/2007 sociale koopwoningen	31/12/2007 Soc Kavels	31/12/2007 sociale huurwoningen (SHM)	31/12/2007 sociale huurwoningen (SVK)	ruiming absolute cijfers	huishoudens 01/01/2008	taandeel sociale huur	taandeel sociale koop / kavel	taandeel sociaal woningaanbod
HOVE	0	0	66	0	66	3 135	2.11%	0.00%	2.11%
HULDENBERG	0	0	66	0	66	3 566	1.85%	0.00%	1.85%
HULSHOUT	12	0	243	0	255	3 951	6.15%	0.30%	6.45%
ICHTEGEM	65	1	176	40	282	5 490	3.93%	1.20%	5.14%
IEPER	37	26	1 080	49	1 192	14 511	7.78%	0.43%	8.21%
INGELMUNSTER	0	0	95	1	96	4 283	2.24%	0.00%	2.24%
IZEGEM	18	0	321	54	393	11 290	3.32%	0.16%	3.48%
JABBEKE	50	1	61	1	113	5 249	1.18%	0.97%	2.15%
KALMTHOUT	89	0	29	0	118	6 775	0.43%	1.31%	1.74%
KAMPENHOUT	32	0	21	0	53	4 293	0.49%	0.75%	1.23%
KAPELLEN	0	0	35	0	35	10 629	0.33%	0.00%	0.33%
KAPELLE-OP-DEN-BOS	9	1	197	0	207	3 616	5.45%	0.28%	5.72%
KAPRIJKE	8	13	43	3	67	2 464	1.87%	0.85%	2.72%
KASTERLEE	0	0	310	0	310	6 948	4.46%	0.00%	4.46%
KEERBERGEN	0	4	48	10	62	4 864	1.19%	0.08%	1.27%
KINROOI	4	2	302	0	308	4 520	6.68%	0.13%	6.81%
KLUISBERGEN	0	0	79	2	81	2 556	3.17%	0.00%	3.17%
KNESSELARE	0	0	140	5	145	3 330	4.35%	0.00%	4.35%
KNOKKE-HEIST	30	0	267	31	328	16 474	1.81%	0.18%	1.99%
KOEKELARE	39	0	53	9	101	3 428	1.81%	1.14%	2.95%
KOKSIJDE	34	0	338	28	400	10 360	3.53%	0.33%	3.86%
KONTICH	0	0	160	0	160	7 978	2.01%	0.00%	2.01%
KORTENMARK	0	0	138	14	152	4 785	3.18%	0.00%	3.18%
KORTENAKEN	0	0	0	15	15	3 036	0.49%	0.00%	0.49%
KORTENBERG	18	0	210	0	228	7 639	2.75%	0.24%	2.98%
KORTESSEM	50	0	214	0	264	3 159	6.77%	1.58%	8.36%
KORTRIJK	208	0	2 359	317	2 884	32 057	8.35%	0.65%	9.00%
KRAAINEM	3	0	126	0	129	5 092	2.47%	0.06%	2.53%
KRUIBEKE	14	0	510	5	529	6 278	8.20%	0.22%	8.43%
KRUISHOUTEM	48	0	0	0	48	3 098	0.00%	1.55%	1.55%

gemeente	31/12/2007 sociale koopwoningen	31/12/2007 Soc Kavels	31/12/2007 sociale huurwoningen (SHM)	31/12/2007 sociale huurwoningen (SVK)	ruiming aansluitende cijfers	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel sociaal woon aanbod
KURNE	0	0	444	0	444	5 188	8,56%	0,00%	8,56%
LAAKDAL	15	0	428	4	447	6 142	7,03%	0,24%	7,28%
LAARNE	14	0	122	10	146	4 860	2,72%	0,29%	3,00%
LANAKEN	89	0	259	10	358	10 247	2,63%	0,87%	3,49%
LANDEN	13	1	457	0	471	6 309	7,24%	0,22%	7,47%
LANGEMARK- POELKAPELLE	13	0	133	4	150	3 041	4,51%	0,43%	4,93%
LEBBEKE	53	0	138	0	191	7 379	1,87%	0,72%	2,59%
LEDE	0	0	195	0	195	7 279	2,68%	0,00%	2,68%
LEDEGEM	0	0	146	6	152	3 687	4,12%	0,00%	4,12%
LENDELEDE	12	0	81	0	93	2 192	3,70%	0,55%	4,24%
LENNIK	51	0	0	7	58	3 444	0,20%	1,48%	1,68%
LEOPOLDSBURG	137	2	280	18	437	6 083	4,90%	2,29%	7,18%
LEUVEN	98	0	3 385	79	3 562	45 350	7,64%	0,22%	7,85%
LICHTERVELDE	8	12	116	3	139	3 377	3,52%	0,59%	4,12%
LIEDEKERKE	48	1	2	1	52	4 977	0,06%	0,98%	1,04%
LIER	0	0	821	25	846	14 554	5,81%	0,00%	5,81%
LIERDE	0	0	94	0	94	2 561	3,67%	0,00%	3,67%
LILLE	0	1	171	1	173	6 102	2,82%	0,02%	2,84%
LINKEBEEK	0	0	0	0	0	1 923	0,00%	0,00%	0,00%
LINT	39	0	182	0	221	3 017	6,03%	1,29%	7,33%
LINTER	0	0	9	0	9	2 791	0,32%	0,00%	0,32%
LOCHRISTI	41	22	298	0	361	7 898	3,77%	0,80%	4,57%
LOKEREN	173	0	1 490	0	1 663	15 355	9,70%	1,13%	10,83%
LOMMEL	91	0	496	19	606	12 738	4,04%	0,71%	4,76%
LONDERZEEL	12	0	137	9	158	7 148	2,04%	0,17%	2,21%
LO-RENINGE	4	3	57	1	65	1 226	4,73%	0,57%	5,30%
LOVENDEGEM	0	0	78	0	78	3 796	2,05%	0,00%	2,05%
LUBBEK	58	0	9	4	71	5 223	0,25%	1,11%	1,36%
LUMMEN	131	0	182	19	332	5 488	3,66%	2,39%	6,05%

gemeente	31/12/2007 sociale koopwoningen	31/12/2007 Soc Kavels	31/12/2007 sociale huurwoningen (SHM)	31/12/2007 sociale huurwoningen (SVK)	nummeting absolute cijfers	huishoudens 01/01/2008	taandeel sociale huur	taandeel sociale koop / kavel	taandeel sociaal woningaanbod
MAARKDAL	0	0	53	0	53	2 366	2.24%	0.00%	2.24%
MAASEIK	208	0	801	21	1 030	9 658	8.51%	2.15%	10.66%
MAASMECHELEN	100	0	1 425	67	1 592	14 082	10.60%	0.71%	11.31%
MACHELEN	0	0	259	0	259	5 295	4.89%	0.00%	4.89%
MALDEGEM	87	14	153	18	272	9 216	1.86%	1.10%	2.95%
MALLE	0	0	136	2	138	5 422	2.55%	0.00%	2.55%
MECHELEN	75	0	3 220	16	3 311	34 163	9.47%	0.22%	9.69%
MEERHOUT	76	0	88	5	169	3 880	2.40%	1.96%	4.36%
MEEUWEN-GRUITRODE	0	0	100	12	112	4 699	2.38%	0.00%	2.38%
MEISE	101	3	239	2	345	7 158	3.37%	1.45%	4.82%
MELLE	16	0	144	9	169	4 334	3.53%	0.37%	3.90%
MENEN	95	24	1 431	47	1 597	13 744	10.75%	0.87%	11.62%
MERCHTEM	0	0	106	0	109	6 212	1.71%	0.05%	1.75%
MERELBEKE	18	18	162	0	198	9 078	1.78%	0.40%	2.18%
MERKSPLAS	22	24	136	4	186	3 017	4.64%	1.52%	6.17%
MESEN	0	5	57	2	64	418	14.11%	1.20%	15.31%
MEULEBEKE	26	0	108	7	141	4 387	2.62%	0.59%	3.21%
MIDDELKERKE	67	0	136	25	228	8 885	1.81%	0.75%	2.57%
MOERBEKE	0	0	180	0	180	2 402	7.49%	0.00%	7.49%
MOL	11	0	586	17	614	13 824	4.36%	0.08%	4.44%
MOORSLEDE	0	0	171	1	172	4 321	3.98%	0.00%	3.98%
MORTSEL	0	0	242	2	244	10 675	2.29%	0.00%	2.29%
NAZARETH	8	0	54	9	71	4 265	1.48%	0.19%	1.66%
NEERPelt	84	0	237	10	331	6 392	3.86%	1.31%	5.18%
NEVELE	47	0	126	0	173	4 478	2.81%	1.05%	3.86%
NIEL	0	0	222	0	222	3 867	5.74%	0.00%	5.74%
NIEUWERKERKEN	32	0	37	0	69	2 649	1.40%	1.21%	2.60%
NIEUWPOORT	72	23	403	51	549	5 316	8.54%	1.79%	10.33%
NIJLEN	38	0	145	6	189	8 506	1.78%	0.45%	2.22%
NINOVE	42	0	754	21	817	15 238	5.09%	0.28%	5.36%

gemeente	sociale koopwoningen 31/12/2007	Soc Kaveln 31/12/2007	sociale huurwoningen (SHM) 31/12/2007	sociale huurwoningen (SVK) 31/12/2007	aanname absolute cijfers	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel sociaal woningaanbod
OLEN	6	4	372	0	382	4 597	8,09%	0,22%	8,31%
OOSTENDE	120	0	2 775	97	2 992	35 108	8,18%	0,34%	8,52%
OOSTERZELE	47	1	76	2	126	5 076	1,54%	0,95%	2,48%
OOSTKAMP	89	4	392	5	490	8 823	4,50%	1,05%	5,55%
OOSTROZEBEKE	0	1	97	7	105	2 947	3,53%	0,03%	3,56%
OPGLABBEEK	68	0	43	7	77	3 646	0,25%	1,87%	2,11%
OPWIJK	0	0	43	17	60	5 055	1,19%	0,00%	1,19%
UDENAARDE	8	18	477	9	512	12 223	3,98%	0,21%	4,19%
UDENBURG	44	0	22	9	75	3 598	0,86%	1,22%	2,08%
UD-HEVERLEE	0	0	25	2	27	4 100	0,66%	0,00%	0,66%
UD-TURNHOUT	38	0	62	1	101	4 869	1,29%	0,78%	2,07%
OVERIJSE	75	0	110	9	194	9 456	1,26%	0,79%	2,05%
OVERPELT	0	3	140	20	163	5 414	2,96%	0,06%	3,01%
PEER	125	11	181	12	329	6 063	3,18%	2,24%	5,43%
PEPINGEN	10	0	0	0	10	1 564	0,00%	0,64%	0,64%
PITTEM	0	12	141	3	156	2 522	5,71%	0,48%	6,19%
POPERINGE	51	3	385	12	451	7 873	5,04%	0,69%	5,73%
PUTTE	24	0	160	20	204	6 533	2,76%	0,37%	3,12%
PUURS	196	0	471	21	688	6 551	7,51%	2,99%	10,50%
RANST	0	0	0	3	3	7 009	0,04%	0,00%	0,04%
RAVELS	53	14	245	0	312	5 489	4,46%	1,22%	5,68%
RETIE	29	0	103	0	132	4 133	2,49%	0,70%	3,19%
RIEMST	55	12	29	0	96	6 377	0,45%	1,05%	1,51%
RIJKEVORSEL	0	8	199	5	212	4 221	4,83%	0,19%	5,02%
ROESELARE	114	0	1 306	35	1 455	23 950	5,60%	0,48%	6,08%
ROOSE	48	0	599	31	678	10 267	6,14%	0,47%	6,60%
ROOSDAAL	0	0	112	10	122	4 203	2,90%	0,00%	2,90%
ROTSELAAR	7	1	74	0	82	6 001	1,23%	0,13%	1,37%
RUISELEDE	23	0	43	0	66	1 990	2,16%	1,16%	3,32%
RUMST	77	0	268	0	345	5 832	4,60%	1,32%	5,92%

gemeente	sociale koopwoningen 31/12/2007	Soc Kavels 31/12/2007	sociale huurwoningen (SHM) 31/12/2007	sociale huurwoningen (SVK) 31/12/2007	ruiming absolute cijfers	huishoudens 01/01/2008	handeel sociale huur	handeel sociale koop / kavel	handeel sociaal woningaanbod
SCHELLE	0	0	437	0	437	3 236	13.50%	0.00%	13.50%
SCHERPENHEUVEL- ZICHEM	0	0	26	14	40	9 500	0.42%	0.00%	0.42%
SCHILDE	0	0	2	0	2	7 602	0.03%	0.00%	0.03%
SCHOTEN	0	0	211	3	214	13 780	1.55%	0.00%	1.55%
SINT-AMANDS	49	0	284	10	343	3 022	9.73%	1.62%	11.35%
SINT-GENESIUS-RODE	0	0	86	1	87	6 808	1.28%	0.00%	1.28%
SINT-GILLIS-WAAS	10	2	336	8	356	7 143	4.82%	0.17%	4.98%
SINT-KATELJINE-WAVER	74	0	217	6	297	7 687	2.90%	0.96%	3.86%
SINT-LAUREINS	0	0	10	6	16	2 725	0.59%	0.00%	0.59%
SINT-LIEVENS-HOUTEM	16	0	8	2	26	3 879	0.26%	0.41%	0.67%
SINT-MARTENS-LATEM	0	1	32	0	33	3 359	0.95%	0.03%	0.98%
SINT-NIKLAAS	182	21	1 611	89	1 903	29 812	5.70%	0.68%	6.38%
SINT-PIETERS-LEEUEW	10	1	875	13	899	12 506	7.10%	0.09%	7.19%
SINT-TRUIDEN	171	0	1 168	36	1 375	16 548	7.28%	1.03%	8.31%
SPIERE-HELKIJN	16	0	143	3	162	823	1.74%	1.94%	19.68%
STABROEK	24	0	147	6	177	7 245	2.11%	0.33%	2.44%
STADEN	44	0	126	5	175	4 263	3.07%	1.03%	4.11%
STEENOKKERZEEL	0	0	127	2	129	4 374	2.95%	0.00%	2.95%
STEKENE	95	0	239	0	334	6 842	3.49%	1.39%	4.88%
TEMSE	9	0	1 189	0	1 198	11 044	10.77%	0.08%	10.85%
TERNAT	56	0	274	8	338	5 887	4.79%	0.95%	5.74%
TERVUREN	53	0	370	1	424	8 191	4.53%	0.65%	5.18%
TESSENDERLO	118	0	359	16	493	6 992	5.36%	1.69%	7.05%
TIELT	115	0	516	44	675	8 059	6.95%	1.43%	8.38%
TIELT-WINGE	0	0	44	27	71	4 060	1.75%	0.00%	1.75%
TIENEN	54	0	439	46	539	14 587	3.32%	0.37%	3.70%
TONGEREN	252	9	786	4	1 051	12 525	6.31%	2.08%	8.39%
TORHOUT	23	0	175	0	198	8 154	2.15%	0.28%	2.43%
TREMELLO	75	0	110	40	225	5 550	2.70%	1.35%	4.05%

gemeente	sociale koopwoningen 31/12/2007	Soc Kavels 31/12/2007	sociale huurwoningen (SHM) 31/12/2007	sociale huurwoningen (SVK) 31/12/2007	ruiming asociale cijfers	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel sociaal woonabod
TURNHOUT	113	0	1 243	62	1 418	17 984	7.26%	0.63%	7.88%
VEURNE	19	0	494	13	568	4 708	10.77%	1.30%	12.06%
VILVOORDE	0	0	1 681	23	1 704	15 663	10.88%	0.00%	10.88%
VLETEREN	0	0	70	3	73	1 384	5.27%	0.00%	5.27%
VOEREN	0	0	14	0	14	1 650	0.85%	0.00%	0.85%
VORSELAAR	7	0	115	0	122	2 966	3.88%	0.24%	4.11%
VOSELAAR	4	0	85	1	90	3 920	2.19%	0.10%	2.30%
WAARSCHOOT	0	0	242	2	244	3 200	7.63%	0.00%	7.63%
WAASMUNSTER	22	0	245	0	267	4 096	5.98%	0.54%	6.52%
WACHTEBEKE	58	0	347	0	405	2 765	12.55%	2.10%	14.65%
WAREGEM	72	35	1 071	32	1 210	14 562	7.57%	0.73%	8.31%
WELLEN	40	0	54	0	94	2 862	1.89%	1.40%	3.28%
WEMMEL	2	0	20	0	22	6 244	0.32%	0.03%	0.35%
WERVIK	110	1	821	8	940	7 295	11.36%	1.52%	12.89%
WESTERLO	217	0	475	0	692	9 442	5.03%	2.30%	7.33%
WETTEREN	18	0	583	38	639	10 172	6.10%	0.18%	6.28%
WEVELGEM	9	14	689	27	739	12 362	5.79%	0.19%	5.98%
WEZEMBEEK-OPPEM	0	0	453	0	453	5 155	8.79%	0.00%	8.79%
WICHELEN	27	0	85	12	124	4 611	2.10%	0.59%	2.69%
WIJLSBEKE	0	0	288	3	291	3 504	8.30%	0.00%	8.30%
WIJNEGEM	41	0	9	0	50	3 643	0.25%	1.13%	1.37%
WILLEBROEK	0	0	1 547	4	1 551	9 840	15.76%	0.00%	15.76%
WINGENE	15	0	97	4	116	5 278	1.91%	0.28%	2.20%
WOMMELGEM	0	0	7	0	7	4 854	0.14%	0.00%	0.14%
WORTEGEM-PETEGEM	0	0	17	0	17	2 342	0.73%	0.00%	0.73%
WUUSTWEZEL	53	0	412	10	475	7 140	5.91%	0.74%	6.65%
ZANDHOVEN	44	0	3	2	49	4 649	0.11%	0.95%	1.05%
ZAVENTEM	0	0	460	0	460	12 388	3.71%	0.00%	3.71%
ZEDELGEM	51	29	490	7	577	8 653	5.74%	0.92%	6.67%
ZELE	42	0	489	0	531	7 954	6.15%	0.53%	6.68%

gemeente	31/12/2007 sociale koopwoningen	31/12/2007 Soc Kavels	31/12/2007 sociale huurwoningen (SHM)	31/12/2007 sociale huurwoningen (SVK)	ruimte absolue cijfers	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel sociaal woningaanbod
ZELZATE	83	0	796	0	879	5 376	14,81%	1,54%	16,35%
ZEMST	38	9	222	8	277	8 463	2,72%	0,56%	3,27%
ZINGEM	0	0	62	0	62	2 792	2,22%	0,00%	2,22%
ZOERSEL	0	0	35	20	55	7 895	0,70%	0,00%	0,70%
ZOMERGEM	0	0	169	4	173	3 233	5,35%	0,00%	5,35%
ZONHOVEN	95	0	119	0	214	7 817	1,52%	1,22%	2,74%
ZONNEBEKE	0	0	216	2	218	4 670	4,67%	0,00%	4,67%
ZOTTEGEM	0	1	228	5	234	10 528	2,21%	0,01%	2,22%
ZOUTLEEUW	0	0	30	0	30	3 278	0,92%	0,00%	0,92%
ZUIENKERKE	0	6	49	0	55	1 091	4,49%	0,55%	5,04%
ZULTE	44	4	184	0	232	5 832	3,16%	0,82%	3,98%
ZUTENDAAL	0	0	67	7	74	2 701	2,74%	0,00%	2,74%
ZWALM	9	5	86	0	100	3 084	2,79%	0,45%	3,24%
ZWEVEGEM	35	35	956	2	1 028	9 580	10,00%	0,73%	10,73%
ZWIJNDRECHT	0	1	581	0	582	7 803	7,45%	0,01%	7,46%
totalen Vlaanderen	12 041	664	139 358	3 868	155 931	2 576 974	5,56%	0,49%	6,05%

Gezien om gevoegd te worden bij het decreet van [...] betreffende het grond- en pandenbeleid.