

VLAAMSE OVERHEID

N. 2009 — 1726

[C — 2009/35411]

27 MAART 2009. — Decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (1)

Het Vlaams Parlement heeft aangenomen en Wij, Regering, bekrachtigen het geen volgt :
Decreet 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 m²;
- b) woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³;
- c) overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³;

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 temporaliën 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 algemenen 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° erfdienstbaarheden tot openbaar nut, zijnde publiekrechtelijke erfdienstbaarheden 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 ontwerpteksten 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 tijdsplan 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 fysische 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 referentierentevoet 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 vervaldatum 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 belastingen 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 verkopen, 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 vermindering van de heffing 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 erfdienstbaarheid 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 blijkens 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 sanctivering 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 verwezenlijgingsratio van onbebouwde bouwgronden, en, anderzijds, het product van het aantal onbebouwde kavels met de door de Vlaamse Regering vastgestelde gemiddelde verwezenlijgingsratio van onbebouwde kavels. De Vlaamse Regering houdt bij de vaststelling van de gemiddelde verwezenlijgingsratio'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 minimaalslag 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 wooneenheid.

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 inroepen 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 aantoont 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, telkens 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 %
0,90 – 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 %

Procentuele verhouding tussen het aantal sociale huurwoningen en het aantal huishoudens binnen de gemeente, telkens 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
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 aantoont dat voldaan 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 woonegelegenheden 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 tijdshorizon 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 woongelegenheden 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 Gronden 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 geconcerteerde 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° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woonegelegenheden ontwikkeld worden;

3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;

4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten 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 behoeft patroon 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 vijftientwintig 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 principiële 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 vervalttermijn 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 vervalttermijn gestuit. Een nieuwe vervalttermijn 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 aanbidding 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, betaalde activiteiten, en, anderzijds, niet-betaalde 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 hoofdhurovereenkomst 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 hoofdhurovereenkomst 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° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;

3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;

4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten 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 volumennormen, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 1°, 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°, 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° en 2°, 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, groepswohnungen en appartementsbouw, vermeld in artikel 4.2.1, eerste lid.

Zij kunnen de maximale oppervlakte- en volumennormen, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 1°, 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, groepswohnungen 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 gemeenschappelijke 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 aantoonbaar 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 toezichhoudende 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 toezichhoudende 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 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 verwervingssubsidies 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 ingevolge 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 uitvoeringsplannen, plannen van aanleg of gewestelijke, provinciale of gemeentelijke beschikkingen houdende het opleggen van een erfdiensbaarheid 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 erfdiensbaarheid 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 erfdiensbaarheid tot openbaar nut voldoet aan het criterium, vermeld in het eerste lid. Indien de erfdiensbaarheid 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 beschermingsvoorschriften, 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 212*ter* 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 46*bis* » en de woorden « bepaalde vermindering van de heffingsgrondslag » de woorden « en/of artikel 46*ter* » gevoegd;

2° in het derde lid worden tussen de woorden « bij het artikel 46*bis*, 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 46*ter*, » 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 34*bis*, § 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 onderraamd 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 oppuntstelling 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°, 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°, 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 principiële akkoord van de deputatie.

In een principiële 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 principiële 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> <ul style="list-style-type: none"> 1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten; 2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woonegelegenheden ontwikkeld worden; 3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden; 4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten 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>pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een sociaal woonaanbod verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <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 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>	<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> <ul style="list-style-type: none"> 1° sociaal woonaanbod: het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> 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; b) zij worden bestemd tot hoofdverblijfplaats, respectievelijk tot oprichting van een woning die tot hoofdverblijfplaats zal worden bestemd; 2° Vlaamse besturen: <ul style="list-style-type: none"> 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;
---	---

	<p>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;</p> <p>g) de Vlaamse kerkfabrieken en de instellingen die belast zijn met het beheer van de temporalieën van de erkende erediensten;</p> <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> <p>a) hun werkzaamheden worden in hoofdzaak gefinancierd of gesubsidieerd door één of meer Vlaamse besturen;</p> <p>b) hun werking is rechtstreeks of onrechtstreeks onderworpen aan enig toezicht in hoofde van een Vlaams bestuur middels één van de hiernavolgende regimes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <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 de 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 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° groepswoningbouwprojecten 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, groepswoningbouwprojecten 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>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 m², woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³, respectievelijk overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³. 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</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>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>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 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. — Overgangsmaatregelen

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. — Inwerkingtredingsbepaling

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 inwerkingtredingsdatum, 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.

Kondigen dit decreet af, bevelen dat het in het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Brussel, 27 maart 2009.

De minister-president van de Vlaamse Regering,
K. PEETERS

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening,
D. VAN MECHELEN

—
Nota

(1) *Zitting 2008-2009*

Stukken. — Ontwerp decreet : 2012 - Nr. 1. — Amendementen : 2012 - Nr. 2. — Verslag over hoorzittingen : 2012 - Nr. 3. — Amendementen : 2012 - Nr. 4. — Verslag : 2012 - Nr. 5. — Tekst aangenomen door de plenaire vergadering : 2012 - Nr. 6.

Handelingen. — Bespreking en aanneming : Vergadering van 18 maart 2009.

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	nuilmeting absolute cijfers	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel sociaal woon aanbod
AALST	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%
BALEN	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)	mutmeting absolute cijfers	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop/ kavel	aandeel sociaal woningaanbod
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%
DENDERLEEUV	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	31/12/2007 sociale koopwoningen	31/12/2007 Soc Kavels	31/12/2007 sociale huurwoningen (SHM)	31/12/2007 sociale huurwoningen (SVK)	mutatie absolute cijfers	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel sociaal woonaanbod
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%
EEKLO	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%
GEEL	35	0	667	34	736	14 820	4,73%	0,24%	4,97%
GEETBETS	0	0	0	7	7	2 352	0,30%	0,00%	0,30%
GENK	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%
GOOK	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	sociale koopwoningen 31/12/2007	Soc Kavel 31/12/2007	sociale huurwoningen (SHM) 31/12/2007	sociale huurwoningen (SVK) 31/12/2007	ruimte absolute cijfers	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel sociaal woningaanbod
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%
MEERS	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%	1,31%	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%
HOEILAART	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%
HOLSBEKE	0	0	13	1	14	3 564	0,39%	0,00%	0,39%
HOOGLEDE	24	0	79	10	113	3 783	2,35%	0,53%	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)	mutmeting absolute cijfers	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel sociaal woonaanbod
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%
KOKSUIDE	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%
KORTEMARK	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%
KRUJBEKE	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)	absolue cijfers nulmeting	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel sociaal woonaanbod
KOURNE	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	sociale koopwoningen 31/12/2007	Soc Kavels 31/12/2007	sociale huurwoningen (SHM) 31/12/2007	sociale huurwoningen (SVK) 31/12/2007	ruimte absolue cijfers	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel sociaal woonaandbod
MAARKEDAL	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	3.33%	0.37%	3.90%
MENEN	95	24	1 431	47	1 597	13 744	10.75%	0.87%	11.62%
MERCHTEM	0	3	106	0	109	6 212	1.71%	0.05%	1.75%
MERFELBEKE	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 Kavels 31/12/2007	sociale huurwoningen (SHM) 31/12/2007	sociale huurwoningen (SVK) 31/12/2007	ruimte absolute cijfers	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel sociaal woonaandbod
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	2	7	77	3 646	0,25%	1,87%	2,11%
OPWIJK	0	0	43	17	60	5 055	1,19%	0,00%	1,19%
OUDENAARDE	8	18	477	9	512	12 223	3,98%	0,21%	4,19%
OUDENBURG	44	0	22	9	75	3 598	0,86%	1,22%	2,08%
OUD-HEVERLEE	0	0	25	2	27	4 100	0,66%	0,00%	0,66%
OUD-TURNHOUT	38	0	62	1	101	4 869	1,29%	0,78%	2,07%
OVERLISE	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%
RONSE	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	31/12/2007 sociale koopwoningen	Soc Kavels 31/12/2007	31/12/2007 sociale huurwoningen (SHM)	31/12/2007 sociale huurwoningen (SVK)	absolute cijfers nulmeting	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel 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-KATELIJNE-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-LEEUV	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	17.74%	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	31/12/2007 sociale koopwoningen	Soc Kavels 31/12/2007	31/12/2007 (SHM) sociale huurwoningen	31/12/2007 (SVK) sociale huurwoningen	ruimte absolute cijfers	huishouders 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel social woningaanbod
TURNHOUT	113	0	1 243	62	1 418	17 984	7,26%	0,63%	7,88%
VEURNE	61	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%
VOSSELAAR	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%
WIELSBEKE	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)	multimetrie absolute cijfers	huishoudens 01/01/2008	aandeel sociale huur	aandeel sociale koop / kavel	aandeel sociaal woonaanbod
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 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

TRADUCTION

AUTORITE FLAMANDE

F. 2009 — 1726

[C — 2009/35411]

27 MARS 2009. — Décret relatif à la politique foncière et immobilière (1)

Le Parlement flamand a adopté et Nous, Gouvernement, sanctionnons ce qui suit :
Décret relatif à la politique financière et immobilière.

LIVRE 1^{er}. — DISPOSITIONS INTRODUCTIVES

Article 1.1

Le présent décret concerne une matière régionale.

Article 1.2

Au sens du présent décret et de ses arrêtés d'exécution, il convient d'entendre par :

1° offre de logements modestes : l'offre de lots et de logements, à l'exclusion de l'offre de logements sociaux, qui se compose sans préjudice de l'article 4.2.2, § 1^{er}, alinéa deux, et de l'article 4.2.4, § 1^{er}, alinéa deux, de :

- a) lots d'une superficie de 500 m² au maximum;
- b) maisons d'habitation d'un volume de construction de 550 m³ au maximum;
- c) autres habitations d'un volume de construction de 240 m³ au maximum;

2° envoi sécurisé : l'un des modes de signification suivants :

- a) une lettre recommandée;
- b) une remise contre récépissé;

c) tout autre mode de signification autorisé par le Gouvernement flamand permettant de déterminer avec certitude la date de notification;

3° terrains à bâtir : les terrains, à l'exclusion de lots, qui longent une route dûment équipée au sens de l'article 121 du décret sur l'Aménagement du Territoire et sont situés dans une zone d'habitat ou une zone d'extension d'habitation qui entre déjà en ligne de compte pour la construction en vertu d'une décision de principe ou en vertu de l'article 145/7 du décret sur l'Aménagement du territoire;

4° décret sur l'Aménagement du Territoire : le décret du 18 mai 1999 portant organisation de l'aménagement du territoire;

5° immeuble : tout bien immobilier bâti, qui comprend tant le bâtiment principal que les annexes, à l'exclusion des sites d'activité économique, visés à l'article 2, 1°, du décret du 19 avril 1995 portant des mesures visant à lutter contre et à prévenir la désaffectation et l'abandon de sites d'activité économique;

6° Système intégré de gestion et de contrôle : le système d'enregistrement au sens du titre II, chapitre 4, du Règlement (CE) n° 1782/2003 du Conseil du 29 septembre 2003 établissant des règles communes pour les régimes de soutien direct dans le cadre de la politique agricole commune et établissant certains régimes de soutien en faveur des agriculteurs et modifiant les Règlements (CEE) n° 2019/93, (CE) n° 1452/2001, (CE) n° 1453/2001, (CE) n° 1454/2001, (CE) n° 1868/94, (CE) n° 1251/1999, (CE) n° 1254/1999, (CE) n° 1673/2000, (CEE) n° 2358/71 et (CE) n° 2529/2001;

7° construction groupée d'habitations : la construction commune d'habitations ayant un chantier commun et liées entre elles de manière physique ou urbanistique;

8° spéculation foncière (et immobilière) : la détention de terrains (ou d'immeubles) dans le but de les revendre avec des bénéfices anormaux en cas de hausses de prix suite à la création artificielle d'une pénurie de terrains (ou d'immeubles);

9° résidence principale : l'habitation visée à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 10°, du Code flamand du Logement;

10° lots : les parcelles délimitées dans une autorisation de lotissement d'un lotissement non échu;

11° non bâti ou nu : répondant aux critères d'intégration dans le registre de parcelles non bâties, fixé par et en vertu de l'article 62 du décret sur l'Aménagement du Territoire;

12° plan d'aménagement : un plan régional, un plan d'aménagement général ou un plan d'aménagement spécial;

13° rénovation : les travaux visés à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 18°, du Code flamand du Logement, ainsi que les travaux de démolition suivis par une construction de remplacement;

14° registre des parcelles non bâties : le registre visé à l'article 62 du décret sur l'Aménagement du Territoire;

15° facteurs contextuels sociaux : les caractéristiques communales ayant un impact potentiel sur le besoin d'une offre de logements sociaux, tels que :

- a) l'offre existante et planifiée d'équipements de logement offrant l'accueil et l'aide;
- b) l'offre existante et planifiée de logements de location qui sont loués par le biais d'une subvention de loyer régionale ou communale ou d'une intervention dans le loyer;
- c) le nombre existant et planifié de logements d'achat ou de location, financés par le Investeringsfonds voor Gronden Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, visé à l'article 16 du décret du 25 juin 1992 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1992;
- d) l'offre de logements modestes inventoriés le cas échéant par la commune;

16° offre de logements sociaux : l'offre de logements sociaux de location, de logements sociaux d'achat et de lots sociaux qui répond aux deux conditions suivantes :

a) ils sont intégralement soumis à la réglementation relative au système de location sociale ou la cession de biens immeubles par la Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) et les sociétés de logement social en exécution du Code flamand du Logement;

b) ils sont destinés comme résidence principale, respectivement à la construction d'une habitation qui sera destinée comme résidence principale;

17° organisation de logement social : une organisation telle que visée à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 26°, du Code flamand du Logement;

18° prescription urbanistique : une disposition réglementaire, reprise dans un plan d'exécution spatiale, un plan d'aménagement, un règlement urbanistique ou un règlement de construction;

19° prescription de lotissement : une prescription réglementaire, reprise dans une autorisation de lotissement, concernant la manière dont les lots peuvent être bâtis;

20° administrations flamandes :

- a) les ministères, agences et institutions publiques flamands;
- b) les provinces, communes et districts flamands;
- c) les agences autonomisées externes communales et provinciales en Flandre;
- d) les associations flamandes de provinces et de communes, visées dans la loi du 22 décembre 1986 relative aux intercommunales, et les modes de collaboration, visés dans le décret du 6 juillet 2001 portant réglementation de la coopération intercommunale;
- e) les centres publics d'aide sociale flamands et les associations, visés au chapitre 12 de la loi du 8 juillet 1976 organique des centres publics d'aide sociale;
- f) les polders, visés à la loi du 3 juin 1957 relative aux polders et aux wateringues, visés à la loi du 5 juin 1956 relative aux wateringues;
- g) les fabriques d'église flamandes et les institutions chargées de la gestion des biens temporels des cultes reconnus;

21° personnes morales semi-publiques flamandes : les personnes morales qui ne font pas partie des administrations publiques, tout en présentant un lien particulier avec une ou plusieurs administrations publiques, du fait qu'elles répondent aux deux conditions suivantes :

- a) leurs travaux sont essentiellement financées ou subventionnées par une ou plusieurs administrations flamandes;
- b) leur fonctionnement est directement ou indirectement soumis à un quelconque contrôle dans le chef d'une administration flamande par le biais de l'un des régimes suivants :
 - 1) un contrôle administratif;
 - 2) un contrôle sur l'affectation des moyens de fonctionnement;
 - 3) la désignation, par une administration flamande, d'au moins la moitié des membres de la direction, du conseil d'administration, ou du conseil de surveillance;

22° Code flamand du Logement : le décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du logement;

23° habitation : tout bien, visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 31°, du Code flamand du Logement;

24° zones d'habitation : les zones qui :

- a) soit sont classifiées par un plan d'exécution spatiale et relèvent de la catégorie zone « habitat »;
- b) soit sont classifiées par un plan d'aménagement et sont désignées comme zone d'habitation au sens de l'article 5.1.0 de l'arrêté royal du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en oeuvre des projets de plans et des plans de secteur;

25° maison d'habitation : tout bien immeuble bâti dans lequel se trouvent une ou plusieurs habitations;

26° zone de réserve d'habitat : les zones désignées en tant que telles sur un plan d'aménagement;

27° zone d'expansion d'habitat : les zones désignées dans un plan d'aménagement en vertu de l'article 5.1.1 de l'arrêté royal du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en oeuvre des projets de plans et des plans de secteur;

28° ayant droit réel : le titulaire de l'un des droits réels suivants :

- a) la pleine propriété;
- b) le droit de superficie ou d'emphytéose;
- c) l'usufruit.

Le Gouvernement flamand peut dresser une liste non limitative de personnes morales semi-publiques flamandes, visées à l'alinéa premier, 21°.

LIVRE 2. — MISSION, PLANNING ET MONITORING

TITRE 1^{er}. — Mission

Article 2.1.1

En collaboration avec les provinces et la communes, la Région flamande mène une politique foncière et immobilière qui se traduit par le pilotage, la coordination, le développement et la mise en oeuvre de stratégies et d'instruments de politique spatiale et sectorielle afin de faciliter, encourager, promouvoir et le cas échéant corriger le marché foncier et immobilier.

Dans le cadre du développement et de la mise en oeuvre de la politique foncière et immobilière, les autorités provinciales, régionales et communales visent à définir des objectifs d'intérêt général et à orienter et faciliter la réalisation de ces objectifs. Une intervention publique directe sur le marché foncier et immobilier se justifie toutefois et s'avère même nécessaire lorsque des acteurs privés ne sont pas en mesure, ou du moins pas seuls, à atteindre les objectifs publics poursuivis, ou lorsque cela s'avère nécessaire pour offrir des chances égales à des groupes sociaux vulnérables pour participer librement à ce marché. Une telle intervention publique directe se justifie également lorsque l'intervention des autorités publiques à l'égard d'initiatives privées comporte manifestement des avantages sociaux, économiques, financiers, spatiaux ou environnementaux ou une diminution des coûts.

Article 2.1.2

La politique foncière et immobilière est axée sur une utilisation spatiale conforme aux nécessités sociétales et aux critères de qualité et contribue au moins aux objectifs suivants :

- 1° la promotion d'un développement spatial durable, visé à l'article 4 du décret sur l'Aménagement du Territoire;
- 2° la mise en place d'une offre suffisamment large et qualitative de terrains, de biens et d'infrastructures qui sont nécessaires ou utiles pour la réalisation des droits culturels, sociaux et économiques, visés à l'article 23 de la Constitution, et pour le droit à un logement décent, visé à l'article 3 du Code flamand du Logement;
- 3° la réalisation d'opportunités de développement spatial pour les différents secteurs et activités sociales;
- 4° le développement de stratégies et structures spatiales favorisant la cohésion sociale;
- 5° la réalisation accélérée de prescriptions de destination par le biais du développement et redéveloppement de zones;
- 6° la réduction de et la lutte contre la spéculation financière et immobilière;
- 7° faciliter le développement et la réalisation de projets spatiaux par des acteurs privés, publics-privés et publics;
- 8° une répartition équitable des conséquences de prescriptions en matière de destination, ou de leur modification, entre les pouvoirs publics, propriétaires et utilisateurs.

Article 2.1.3

§ 1^{er}. La politique foncière et immobilière est mise en œuvre à l'aide d'instruments de droit tant privé que public.

Les instruments de droit public suivants peuvent plus particulièrement mais pas exclusivement contribuer à la mise en œuvre de la politique foncière et immobilière :

1° les instruments visés dans le présent décret, pour ce qui concerne :

a) l'activation de terrains et de biens;

b) l'organisation en temps utile d'une offre suffisamment large, abordable et qualitative de terrains à bâtir, de lots et d'habitations;

c) la compensation de dégâts en capital;

2° la redevance relative aux bâtiments désaffectés et/ou laissés à l'abandon et les habitations désaffectées, laissées à l'abandon, inadaptées et/ou inhabitables, visée à l'article 25 du décret du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996;

3° les instruments visés au décret du 19 avril 1995 portant des mesures visant à lutter contre et à prévenir la désaffectation et l'abandon de sites d'activité économique;

4° les droits de préemption flamands, visés à l'article 2, 2°, du décret du 25 mai 2007 portant harmonisation des procédures relatives aux droits de préemption;

5° les obligations d'achat, visées à l'article 20 du décret du 16 juin 2006 portant création d'une « Vlaamse Grondenbank » (Banque foncière flamande) et portant modification de diverses dispositions;

6° le droit de rachat, visé à l'article 84 du Code flamand du Logement;

7° le droit de gestion sociale, visé à l'article 90 du Code flamand du Logement;

8° le remembrement, l'échange de lots, le relotissement et la rénovation rurale;

9° l'aménagement de la nature, visé à l'article 47 du décret du 21 octobre 1997 concernant la conservation de la nature et le milieu naturel;

10° l'expropriation d'utilité publique;

11° les facilités, visées au décret du 30 mars 2007 relatif aux conventions Brownfield;

12° l'organisation d'une Banque foncière flamande, visée au décret du 16 juin 2006 portant création d'une « Vlaamse Grondenbank » et portant modification de diverses dispositions;

13° les prescriptions urbanistiques et prescriptions de lotissement;

14° les servitudes d'utilité publique, à savoir : des servitudes de droit public qui sont établies sur un fonds assujéti, telle qu'une interdiction de construction;

15° le régime en matière de dommages et de bénéfices résultant de la planification spatiale, visé aux articles 84 et 87 du décret sur l'Aménagement du Territoire.

§ 2. Le Gouvernement flamand est habilité à compléter la liste visée au § 1^{er}, alinéa deux, par d'autres instruments pertinents pour la politique foncière et immobilière prévus par la réglementation flamande.

TITRE 2. — Planning**CHAPITRE 1^{er}. — Plan flamand pour la politique foncière et immobilière****Article 2.2.1**

§ 1^{er}. Le Gouvernement flamand établit pour la Région flamande un Plan flamand pour la Politique foncière et immobilière lors de chaque révision du Schéma de structure d'aménagement de la Flandre.

Le Plan flamand pour la politique foncière et immobilière est un document politique qui vise :

1° l'élaboration d'une vision sur la politique foncière et immobilière;

2° la définition de choix politiques à l'égard de l'instrumentaire;

3° le développement de garanties structurelles pour l'efficacité, l'efficience et la cohésion interne de la politique foncière et immobilière des administrations flamandes.

§ 2. Le Plan flamand pour la politique foncière et immobilière comporte les trois volets suivants :

1° un volet informatif, composé des éléments suivants :

a) une description du fonctionnement de la politique financière et immobilière;

b) une description succincte des défis de contenu politique auxquels contribue la politique foncière et immobilière;

c) une description et une évaluation de la politique foncière et immobilière menée;

d) une description et une évaluation de la réglementation qui porte sur la politique foncière et immobilière, peut être appuyée par la politique foncière et immobilière et peut avoir un impact sur la politique foncière et immobilière;

2° une partie politique, composée d'une description des lignes de force de la politique foncière et immobilière à court et à long terme;

3° un programme d'action, consistant en la description des éléments suivants :

a) la réglementation, les mesures, moyens, délais et priorités spatiaux et sectoriels, qui sont mis en avant pour réaliser les lignes de force de la politique foncière et immobilière;

b) le mode de pilotage et de coordination des actions visées au a).

Article 2.2.2

§ 1^{er}. Le Gouvernement flamand établit le Plan flamand pour la politique foncière et immobilière au plus tard au moment de la fixation provisoire de la révision générale du Schéma de structure d'aménagement de la Flandre.

§ 2. La fixation du Plan flamand pour la politique foncière et immobilière se fait après avis :

1° du conseil consultatif stratégique Aménagement du territoire – Patrimoine immobilier;

- 2° du Vlaamse Woonraad;
- 3° du Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen;
- 4° du Milieu- en Natuurraad van Vlaanderen.

Préalablement aux avis, les projets de texte du Plan flamand pour la politique foncière et immobilière sont au moins discutés au sein :

- 1° d'une assemblée commune du conseil consultatif stratégique Aménagement du Territoire – Patrimoine immobilier et du Vlaamse Woonraad;
- 2° d'une assemblée commune du Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen et du Milieu- en Natuurraad van Vlaanderen.

§ 3. Le programme d'action du Plan flamand pour la politique foncière et immobilière est intégré dans la partie contraignante et la partie orientatrice du Schéma de structure d'aménagement de la Flandre, au plus tard au moment de la fixation provisoire de ce schéma de structure d'aménagement.

§ 4. Le Plan flamand pour la politique foncière et immobilière entre en vigueur simultanément avec la révision générale du Schéma de structure d'aménagement de la Flandre. Il peut être consulté sur le site internet du département auquel sont confiées les missions d'appui politique en matière d'aménagement du territoire.

Article 2.2.3

Le Plan flamand pour la politique foncière et immobilière peut être revu à tout moment en tout ou en partie conformément aux dispositions qui s'appliquent à sa rédaction.

Lors de chaque révision partielle du schéma de structure d'aménagement de la Flandre, le Gouvernement flamand vérifie si cette révision partielle donne ou non lieu à une révision du Plan flamand pour la politique foncière et immobilière.

CHAPITRE 2. — *Planning local de la politique foncière et immobilière*

Article 2.2.4

Dans leurs schémas de structure d'aménagement, les conseils provinciaux et communaux peuvent définir les choix politiques par rapport aux aspects de la politique foncière et immobilière qui sont réglés par les administrations locales.

CHAPITRE 3. — *Monitoring*

Section 1^{re}. — Registre de parcelles non bâties

Article 2.2.5

§ 1^{er}. Le registre de parcelles non bâties constitue un outil de monitoring pour la politique foncière et immobilière.

Le registre présente un aperçu des parcelles non bâties qui présentent un potentiel de construction, selon les modalités définies par et en vertu de l'article 62 du décret sur l'Aménagement du Territoire.

En vue de l'application des articles 3.2.1 et 4.1.7, la constitution du registre permet en outre de se faire une idée des terrains et lots non bâtis qui sont la propriété d'administrations flamandes respectivement de personnes morales semi-publiques flamandes, précisant, pour ce qui concerne les terrains et lots non bâtis d'administrations flamandes, s'ils répondent ou non aux caractéristiques particulières visées à l'article 3.2.1, 1°.

§ 2. Le Gouvernement flamand détermine le calendrier pour l'opérationnalisation du module ou de la fonction spécifique au sens du § 1^{er}, alinéa trois. Il peut définir d'autres règles matérielles, méthodologiques et procéduriales pour l'application du § 1^{er}, alinéa trois.

Section 2. — Registre des immeubles inoccupés

Article 2.2.6

§ 1^{er}. Chaque commune tient un registre des immeubles et habitations abandonnés, ci-après dénommé le registre des immeubles inoccupés.

L'établissement et la structure du registre des immeubles inoccupés peuvent être confiés à un partenariat intercommunal au sens du décret du 6 juillet 2001 portant la collaboration intercommunale.

§ 2. Un immeuble est considéré comme abandonné lorsque plus de la moitié de la superficie totale au sol n'est pas affectée conformément à la fonction du bâtiment durant une période minimale de douze mois consécutifs. A cet égard, il n'est pas tenu compte d'habitations qui font partie de l'immeuble. La fonction de l'immeuble est celle qui correspond à l'autorisation urbanistique délivrée ou établie pour un immeuble ou des articles de celui-ci, d'une notification au sens de l'article 94 du décret sur l'Aménagement du Territoire, à l'autorisation écologique ou à la notification au sens du décret du 28 juin 1985 relatif à l'autorisation écologique. Pour un immeuble pour lequel aucune autorisation ou notification n'est disponible, ou dont la fonction n'apparaît pas clairement d'une autorisation ou notification, cette fonction est dérivée de l'usage habituel de l'immeuble préalablement à la présomption d'abandon, tel qu'elle ressort de déclarations, d'actes ou de documents.

Un immeuble qui a servi essentiellement à une activité économique, telle que visée à l'article 2, 2°, du décret du 19 avril 1995 contenant des mesures visant à lutter contre l'abandon et le délabrement de sites industriels, n'est pas considéré comme abandonné aussi longtemps que la personne ayant initialement exercé cette activité occupe une partie de l'immeuble et que cette partie ne peut être isolée du reste de l'immeuble. Une partie ne peut être dissociée qu'après qu'elle peut être considérée comme une habitation distincte répondant aux exigences en matière de physique de construction après la démolition des autres parties.

§ 3. Une habitation est considérée comme abandonnée lorsqu'elle n'est pas utilisée pendant une période minimale de douze mois consécutifs conformément :

1° soit à la fonction d'habitat;

2° soit à n'importe quelle autre fonction définie par le Gouvernement flamand qui engendre une utilisation effective et non occasionnelle de l'habitation.

§ 4. Par dérogation aux § 2 et § 3, un nouvel immeuble ou une nouvelle habitation est considéré comme abandonné lorsque cet immeuble ou cette habitation n'est pas affecté conformément au § 2, premier alinéa, respectivement au § 3 dans les sept ans suivant la délivrance d'une autorisation urbanistique en dernière instance administrative.

§ 5. Un immeuble ou une habitation, qui entre en ligne de compte pour l'inventaire au sens du chapitre II du décret du 19 avril 1995 contenant des mesures visant à lutter contre l'abandon et le délabrement de sites industriels, n'est jamais considéré comme un immeuble ou une habitation abandonné(e).

Les sites industriels qui, en vertu de l'article 2, 1°, du décret du 19 avril 1995 sont exclus de l'application du décret précité, ne sont pas non plus considérés comme des immeubles ou habitations abandonnés au sens de la présente section, conformément aux conditions définies dans ledit décret.

§ 6. Un immeuble ou une habitation qui est inventorié par la Région flamande comme abandonné, peut également être repris dans le registre des immeubles inoccupés, et inversement.

Des habitations qui figurent sur l'inventaire de la Région flamande comme inaptes et/ou inhabitables, ne sont pas reprise dans le registre des immeubles inoccupés.

§ 7. Les fonctionnaires chargés par le collège des bourgmestre et échevins de la détection d'immeubles et d'habitations abandonnés sont dotés de compétences de recherche, de contrôle et de constatations, visées à l'article 6 du décret du 30 mai 2008 relatif à l'établissement, au recouvrement et à la procédure contentieuse des taxes provinciales et communales.

Article 2.2.7

§ 1^{er}. La commune informe les ayants droit réels par envoi sécurisé de la décision d'intégration d'immeubles et d'habitations abandonnés dans le registre des immeubles inoccupés. Le courrier indique le cas échéant les exemptions de la redevance d'inoccupation mentionnées dans le registre des immeubles inoccupés.

§ 2. Dans un délai de trente jours, qui commence à courir le lendemain de la signification du courrier visé au § 1^{er}, un ayant droit réel peut introduire un recours auprès du collège des bourgmestre et échevins contre la décision d'intégration dans le registre des immeubles inoccupés. Le recours est signifié par envoi sécurisé.

§ 3. Le collège statue sur le recours et signifie sa décision à l'auteur du recours dans un délai de nonante jours, qui prend effet le lendemain de la signification du recours. La décision est signifiée par envoi sécurisé.

Lorsque le collège juge le recours fondé ou omet de notifier sa décision dans le délai visé à l'alinéa premier, les constatations faites antérieurement ne peuvent pas donner lieu à une nouvelle décision d'intégration dans le registre des immeubles inoccupés.

§ 4. Lorsque la décision d'intégration dans le registre des immeubles inoccupés n'est pas contestée dans les délais, ou que le recours de l'ayant droit réel est jugé irrecevable ou non fondé, l'administration communale reprend l'immeuble ou l'habitation dans le registre des immeubles inoccupés à partir de la date de la constatation de l'abandon.

§ 5. Le collège peut déléguer les compétences visées dans le présent article, à un ou plusieurs membres du personnel de la commune.

Article 2.2.8

Un immeuble est radié du registre des immeubles inoccupés dès qu'un ayant droit réel prouve que plus de la moitié de la superficie totale au sol est affectée conformément à la fonction visée à l'article 2.2.6, § 2, alinéa premier, pendant une période minimale de six mois consécutifs. Le gestionnaire du registre des immeubles inoccupés indique la date de radiation comme étant le premier jour de l'affectation conformément à la fonction visée à l'article 2.2.6, § 2, alinéa premier.

Une habitation est radiée du registre des immeubles inoccupés, dès qu'un ayant droit réel prouve que l'habitation en question est utilisée pendant une période minimale de six mois consécutifs conformément à la fonction visée à l'article 2.2.6, § 3. Le gestionnaire du registre des immeubles inoccupés reprend comme date de radiation le premier jour de l'affectation conformément à la fonction visée à l'article 2.2.6, § 3.

Article 2.2.9

Le Gouvernement flamand détermine d'autres règles matérielles, méthodologiques et procéduriales pour :

- 1° l'établissement, la structure et la numérisation du registre des immeubles inoccupés;
- 2° le mode selon lequel les exemptions de la redevance d'inoccupation sont mentionnées dans le registre des immeubles inoccupés;
- 3° l'actualisation du registre des immeubles inoccupés, en particulier sa périodicité;
- 4° la notification et la procédure de recours, visées à l'article 2.2.7;
- 5° la procédure de radiation d'un immeuble ou d'une habitation du registre des immeubles inoccupés;
- 6° les subventions accordées au registre des immeubles inoccupés;
- 7° l'accessibilité du registre des immeubles inoccupés, en particulier pour l'application de l'article 85, § 1^{er}, alinéa deux, 1°, et de l'article 90, § 1^{er}, alinéa premier, 1°, du Code flamand du Logement;
- 8° le mode spécifique selon lequel l'article 261 du Décret communal du 15 juillet 2005, respectivement l'article 75 du décret du 6 juillet 2001 portant réglementation de la coopération intercommunale, est opérationnalisé lorsque l'administration communale ou le partenariat intercommunal, visé à l'article 2.2.6, § 1^{er}, alinéa deux, ne se conforme pas aux règles prescrites par ou en vertu de la présente section.

Section 3. — Liaison de bases de données

Article 2.2.10

Le Gouvernement flamand charge une instance publique de l'établissement et de la gestion d'une liaison numérique entre les bases de données suivantes :

- 1° le registre des plans, visé à l'article 134 du décret sur l'Aménagement du Territoire;
- 2° le registre des autorisations, visé à l'article 134/1 du décret sur l'Aménagement du Territoire;
- 3° le registre des parcelles non bâties;
- 4° le registre des immeubles inoccupés;
- 5° l'inventaire des sites industriels abandonnés et/ou négligés, visés à l'article 3, § 1^{er}, du décret du 19 avril 1995 contenant des mesures visant à lutter contre l'abandon et le délabrement de sites industriels;
- 6° les listes des habitations inadaptées et/ou inhabitables et des immeubles et/ou d'habitations inoccupés, visés à l'article 28, § 1^{er}, du décret du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996.

Le Gouvernement flamand peut déterminer d'autres modalités concernant :

- 1° la collaboration des communes à la réalisation de la liaison numérique;
- 2° l'accès à la liaison numérique et le désenclavement des bases de données sous-jacentes.

LIVRE 3. — ACTIVATION DE TERRAINS ET D'IMMEUBLES**TITRE 1^{er}. — Incitants****CHAPITRE 1^{er}. — Projets d'activation****Article 3.1.1**

§ 1^{er}. Des projets d'activation sont des projets spatiaux complexes et vastes qui cadrent avec les objectifs du planning structurel, qui agissent de manière structurelle sur le fonctionnement social, économique, culturel et spatial d'un quartier, d'un voisinage, d'une partie d'une ville ou d'une zone, et constituent le levier pour les nouvelles évolutions spatiales et sectorielles.

Ils sont organisés à l'initiative de personnes publiques, publiques-privées ou privées.

Ils sont basés sur une vision et un plan d'approche, définis sur la base d'une concertation entre la direction du projet, les planificateurs, les experts, les autorités de domaines concernées et des représentants de la population locale.

§ 2. Le Gouvernement flamand peut définir la nature, l'objectif, l'ampleur et les conditions organisationnelles des projets d'activation.

Il peut en outre déterminer qu'un droit de priorité est accordé à des projets d'activation au sein des communes qui fournissent des efforts significatifs dans le domaine de la politique foncière et immobilière, ou qui souffrent d'importants dégâts dus à la planification.

Article 3.1.2

§ 1^{er}. Dans les limites du règlement (CE) n° 1998/2006 de la Commission du 15 décembre 2006 concernant l'application des articles 87 et 88 du traité aux aides de minimis, le Gouvernement flamand peut accorder des enveloppes de subvention à des projets d'activation.

Les enveloppes de subvention sont financées sur la base du Grondfonds, visé à l'article 144 du décret sur l'Aménagement du Territoire.

§ 2. La direction du projet peut demander une enveloppe de subvention au Gouvernement flamand par le biais d'un formulaire de demande standard.

Le Gouvernement flamand peut déterminer que les formulaires de demande standard sont introduits sur la base d'un système d'appel. Il peut intégrer dans les appels des caractéristiques de projet spécifiques par rapport aux objectifs du projet d'activation, à la nature des groupes sociaux dont les besoins spatiaux sont soutenus, à la nature des objectifs spatiaux poursuivis ou aux caractéristiques spatiales de la zone de projet.

§ 3. Le Gouvernement flamand définit les coûts subventionnables et l'ampleur du soutien, exprimée en pourcentage.

Il définit les autres conditions matérielles et formelles, les possibilités en matière de cumul d'une enveloppe de subvention et d'autres moyens publics, ainsi que la méthodologie pour la sélection de propositions de projet et l'octroi du soutien. Les critères de sélection ainsi fixés tiennent compte de la mission de la politique foncière et immobilière, visée aux articles 2.1.1 et 2.1.2.

CHAPITRE 2. — Diminution d'impôts pour des conventions de rénovation**Article 3.1.3**

Un prêteur qui conclut une convention de rénovation, bénéficie d'une diminution d'impôts annuelle, conformément aux conditions visées dans le présent chapitre.

Article 3.1.4

§ 1^{er}. Une convention de rénovation est un contrat de crédit dont la cause se situe dans la rénovation d'un bien immobilier, pour autant que toutes les conditions suivantes soient remplies :

1° au moment de la conclusion de la convention de rénovation, le bien immobilier est repris depuis maximum quatre années consécutives sur un ou plusieurs des registres, inventaires ou listes suivants, simultanément ou consécutivement :

a) le registre des immeubles inoccupés;

b) l'inventaire des sites industriels abandonnés et/ou négligés, visés à l'article 3, § 1^{er}, du décret du 19 avril 1995 contenant des mesures visant à lutter contre l'abandon et le délabrement de sites industriels;

c) les listes des habitations inadaptées et/ou inhabitables et des immeubles et/ou d'habitations laissés à l'abandon, visés à l'article 28, § 1^{er}, du décret du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996.

2° le bien immobilier est destiné après la rénovation à servir de résidence principale d'au moins l'un des emprunteurs et ce, sauf en cas de décès ou de catastrophe soudaine, pour une période minimale de huit années consécutives.

§ 2. Une convention de rénovation a une durée de trente ans maximum.

§ 3. Au moment de la souscription du prêt, le taux d'intérêt d'une convention de rénovation est au maximum égal au taux de référence fixé en exécution de l'article 79 du Code flamand du Logement pour l'octroi de prêts à des particuliers par la Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. Le taux de référence applicable est celui qui est valable six mois avant la conclusion de la convention de rénovation.

Le taux d'intérêt d'une convention de rénovation peut être revu tous les cinq ans. Le taux revu correspond au moins au taux de référence visé à l'alinéa premier, qui est valable six mois avant le cinquième, le dixième, le quinzième, le vingtième, respectivement le vingt-cinquième anniversaire de la convention de rénovation.

Les alinéas premier et deux ne comportent aucune obligation d'obtenir des intérêts.

§ 4. Une convention de rénovation est établie à l'aide d'un formulaire modèle déterminé par le Gouvernement flamand.

La convention de rénovation comprend au moins les éléments suivants :

1° le principal de la convention de rénovation;

2° la date de début et de fin de la convention de rénovation;

3° les données d'identification utiles du prêteur et de l'emprunteur, et le numéro du compte en banque sur lequel les intérêts doivent être versés;

4° la description concrète de la cause de la convention de rénovation, visée au § 1^{er};

- 5° les données de l'extrait du registre des immeubles inoccupés, de l'inventaire ou des listes, visés au § 1^{er};
- 6° les montants et les échéances des éventuels intérêts à payer;
- 7° une déclaration sur l'honneur tant du prêteur que de l'emprunteur qu'il est et sera satisfait à toutes les conditions du présent chapitre;
- 8° une déclaration sur l'honneur du prêteur que le prêt ou la mise à disposition d'argent ne relève pas des actes visés à l'article 3 de la loi du 11 janvier 1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme.

Article 3.1.5

Un prêteur dans une convention de rénovation est une personne physique qui est assujettie à l'impôt des personnes physiques. Durant la période de cinq ans préalable à la conclusion de la convention de rénovation et pendant la durée de cette convention, il n'est pas ayant droit réel sur le bien immobilier à rénover.

Pendant la durée de la convention de rénovation, le prêteur n'est pas emprunteur dans une autre convention de rénovation.

En cas de décès du prêteur, le droit à la diminution d'impôt, visé à l'article 3.1.3, est cédé à l'ayant droit qui reprend la convention de rénovation dans sa totalité ou auquel la convention de rénovation est attribuée dans sa totalité, et qui répond aux conditions visées aux alinéas premier et deux.

Article 3.1.6

Un emprunteur dans une convention de rénovation est une personne physique.

Pendant la durée de la convention de rénovation, il n'est ni prêteur ni emprunteur dans une autre convention de rénovation.

Article 3.1.7

§ 1^{er}. Le prêteur fait parvenir à l'instance désignée par le Gouvernement flamand, par envoi sécurisé, un exemplaire original de la convention de rénovation. La convention de rénovation est signifiée sous peine de déchéance de la diminution d'impôt dans un délai de quarante-cinq jours, prenant effet le lendemain de la conclusion de la convention de rénovation.

§ 2. L'instance désignée vérifie dans un délai d'ordre de trente jours, prenant effet le lendemain de la réception de la convention de rénovation, s'il est satisfait aux dispositions du présent chapitre et ses mesures d'exécution.

§ 3. Lorsqu'il est satisfait à toutes les conditions, l'instance désignée procède à l'enregistrement de la convention de rénovation. L'enregistrement consiste en l'octroi d'un numéro à la convention de rénovation et en l'intégration de la convention de rénovation dans un registre.

Dans le délai visé au § 2, l'instance désignée envoie au prêteur par envoi sécurisé un courrier mentionnant le numéro qui est attribué à la convention de rénovation au moment de l'enregistrement.

§ 4. Lorsque toutes les conditions ne sont pas remplies, l'instance désignée fait parvenir au prêteur par envoi sécurisé un courrier mentionnant les motifs du non enregistrement.

Le prêteur peut formuler, par envoi sécurisé, des objections dans un délai de vingt jours, qui prend effet le lendemain de la réception du courrier. Les objections sont examinées dans un délai de trente jours, prenant effet le lendemain de leur réception. L'instance désignée informe le prêteur par envoi sécurisé du résultat de cet examen.

Article 3.1.8

§ 1^{er}. La diminution d'impôts, visée à l'article 3.1.3, est calculée sur la base des montants qui ont été mis à disposition dans le cadre d'une ou de plusieurs conventions de rénovation.

§ 2. La base de calcul de la diminution d'impôts est la moyenne arithmétique de tous les montants mis à disposition le 1^{er} janvier et le 31 décembre de la période imposable. En 2009, la base de calcul est la somme des montants mis à disposition le 31 décembre 2009.

Cette base de calcul s'élève au maximum à 25.000 euros par contribuable.

§ 3. La diminution d'impôts est de 2,5 pour cent de la base de calcul, visée au § 2.

§ 4. La diminution d'impôts est accordée pour une période égale au nombre d'années pleines consécutives durant lesquelles le bien immobilier est utilisé comme résidence principale d'au moins un des emprunteurs. La diminution d'impôts est accordée pour la première fois durant l'exercice d'imposition lié à la période imposable durant laquelle le bien immobilier est destiné comme résidence principale d'au moins un des emprunteurs.

La diminution d'impôts n'est pas accordée pour les exercices d'imposition pour lesquels les justificatifs, visés à l'article 3.1.9, font défaut ou ne sont pas complets ou pas corrects.

§ 5. La diminution d'impôts est répercutée sur l'impôt des personnes physiques après déduction des autres composantes imputables et non remboursables et en particulier après le précompte immobilier, visé à l'article 277 du Code des Impôts sur les revenus 1992, la partie forfaitaire de l'impôt étranger et des crédits d'impôts, visés à l'article 134, § 3, et aux articles 285 à 289^{ter} du Code des Impôts sur les Revenus 1992. L'éventuel excédent n'est pas remboursé et n'est pas transférable.

Article 3.1.9

Le Gouvernement flamand détermine les modalités selon lesquelles le prêteur fournit la preuve, lors de la déclaration à l'impôt des personnes physiques, que la diminution d'impôts est due.

CHAPITRE 3. — Diminution base imposable droits d'enregistrement au besoin de l'activation de biens

Article 3.1.10

§ 1^{er}. La base imposable pour la fixation des droits d'enregistrement à l'égard de ventes, telle que définie aux articles 45 et 46 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, est réduite de 30.000 euros en cas de vente d'un bien immobilier afin d'y établir une résidence principale.

Les conditions suivantes sont liées à cette réduction de la base imposable :

1° le bien immobilier vendu est repris depuis au maximum quatre années consécutives dans un ou plusieurs des registres, inventaires ou listes suivants, simultanément ou consécutivement :

a) le registre des immeubles inoccupés;

b) l'inventaire des sites industriels abandonnés et/ou négligés, visés à l'article 3, § 1^{er}, du décret du 19 avril 1995 contenant des mesures visant à lutter contre l'abandon et le délabrement de sites industriels;

c) les listes des habitations inadaptés et/ou inhabitables et des immeubles et/ou d'habitations abandonnés, visés à l'article 28, § 1^{er}, du décret du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996;

2° le bien est rénové et une résidence principale est établie sur le lieu du bien acquis dans les délais visés à l'article 46bis, alinéa quatre, 2°, c), du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe;

3° dans ou au bas du document donnant lieu à l'exercice du droit proportionnel à l'achat, les acquéreurs doivent :

a) mentionner explicitement qu'ils demandent l'application du régime de réduction;

b) déclarer qu'il est satisfait à la condition visée au 1°, et que l'obligation visée au 2°, est respectée.

§ 2. Lorsque la déclaration, visée au § 1^{er}, alinéa deux, 3°, b), est jugée inexacte, les acquéreurs sont tenus indivisiblement au paiement des droits complémentaires sur le montant dont la base imposable a été réduite, et d'une amende égale au montant de ces droits complémentaires.

Les mêmes droits complémentaires et amendes sont indivisiblement dus par les acquéreurs lorsque l'obligation visée au § 1^{er}, alinéa deux, 2°, n'est pas respectée.

L'amende n'est pas due lorsque le non-respect de l'obligation, visée au § 1^{er}, alinéa deux, 2°, est la conséquence de force majeure.

TITRE 2. — Mesures contraignantes

CHAPITRE 1^{er}. — Contrôle en matière d'activation

Article 3.2.1

Lorsque l'objectif social contraignant, visé à l'article 4.1.2, n'est pas réalisé dans une commune dans le délai prévu à cette fin, le Gouvernement flamand peut prendre des mesures de contrôle d'activation à l'égard des administrations flamandes qui répondent aux deux conditions citées ci-après :

1° elles sont sur le territoire de cette commune, propriétaires de terrains ou de lots non bâtis qui ne répondent pas à l'une ou plusieurs des caractéristiques suivantes :

a) ils servent manifestent à l'exercice de la mission de la personne morale concernée;

b) ils sont aménagés comme structures collectives en ce compris leurs dépendances;

c) ils font l'objet d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit ou d'utilisation;

d) ils sont loués en vertu de la Loi sur le bail à ferme du 4 novembre 1969, la preuve du bail pouvant être fournie par tous les moyens de droit;

e) ils sont enregistrés durant l'année calendrier précédant l'année d'imposition dans le Système intégré de gestion et de contrôle;

f) ils sont soumis à une interdiction de bâtir ou à une quelconque autre servitude d'utilité publique rendant la construction d'habitations impossible;

g) l'impossibilité d'ériger des habitations découle d'une cause étrangère qui ne peut être imputée à l'administration flamande, telle que la superficie limitée des terrains ou lots à bâtir, ou leur situation, forme ou condition physique;

h) ils obtiendront en vertu d'au moins un plan d'exécution spatiale ou plan d'aménagement déjà provisoirement fixé ou provisoirement adopté, une destination incompatible avec l'habitat;

2° ils ne donnent pas ou partiellement seulement exécution au programme d'action communal, visé à l'article 4.1.7, alinéa deux.

Article 3.2.2

§ 1^{er}. L'exercice du contrôle d'activation démarre par une mise en demeure de l'administration flamande, visée à l'article 3.2.1. Par le biais de cette mise en demeure, le Gouvernement flamand somme l'administration flamande de prendre les mesures nécessaires pour que ses terrains ou lots non bâtis qui ne répondent pas à une ou plusieurs des caractéristiques particulières, visées à l'article 3.2.1, 1°, puissent être radiés du registre des parcelles non bâties.

§ 2. L'administration flamande mise en demeure peut faire parvenir une décision de justification au Gouvernement flamand.

§ 3. Faute de justification fondée, le Gouvernement flamand impose une obligation d'activation à l'administration flamande.

L'obligation d'activation implique l'obligation de prendre les mesures visées au § 1^{er}, à l'égard des terrains à bâtir et lots non bâtis qui ne sont pas couverts par une décision de justification. Le Gouvernement flamand détermine le délai dans lequel ces mesures sont prises. Ce délai est de cinq ans maximum à partir de la signification de la décision imposant l'obligation d'activation.

Article 3.2.3

En cas de non respect de l'obligation d'activation, l'autorité supérieure peut mettre en oeuvre tout moyen prescrit dans la réglementation organique relative à l'administration concernée à des fins de sanction pour la non exécution des mesures prescrites en droit.

Article 3.2.4

Le Gouvernement flamand peut déterminer d'autres règles formelles et procéduriales pour l'application du présent chapitre.

CHAPITRE 2. — Redevance d'activation

Section 1^{re}. — Autorisation

Article 3.2.5

§ 1^{er}. Les communes libèrent des sites d'habitat potentiels et combattent la spéculation foncière.

A cette fin, les conseils communaux sont autorisés à lever un impôt annuel, levé sur des terrains à bâtir nus situés en zone d'habitat ou des lots nus, compte tenu des règles minimales suivantes :

1° lorsque la redevance d'activation est fixée à un montant par mètre courant de longueur du terrain à bâtir ou du lot attenant à la voie publique, la redevance s'élève au moins à 12,50 euros par mètre courant;

2° lorsque la redevance d'activation est fixée à un montant par mètre carré de superficie du terrain à bâtir ou du lot, la redevance s'élève au moins à 0,25 euros par mètre carré;

3° dans tous les cas, une redevance minimale de 125 euros est appliquée par terrain à bâtir ou par lot.

Dans la même commune, on peut lever tant une redevance d'activation sur des terrains non bâtis dans une zone d'habitat que sur des lots non bâtis.

§ 2. Les montants visés au § 1^{er}, alinéa deux, sont liés à l'évolution de l'indice ABEX et correspondent à l'indice du mois de décembre 2008. Ils sont adaptés le 1^{er} janvier de chaque année à l'indice ABEX du mois de décembre précédant l'adaptation.

Section 2. — Principes

Article 3.2.6

La présente section s'applique dans la mesure où les règlements de redevance communaux n'y dérogent pas.

Article 3.2.7

La redevance d'activation est due par la personne qui est le propriétaire du terrain à bâtir ou du lot le 1^{er} janvier de l'année de redevance.

Lorsqu'il n'existe pas de droit de superficie ou d'emphytéose, la redevance d'activation est due par le fermier ou le superficiaire.

S'il y a plusieurs redevables de la redevance, ceux-ci sont solidairement tenus au paiement de la redevance d'activation due.

Article 3.2.8

Sont exonérés de la redevance d'activation :

1° les propriétaires d'un seul terrain à bâtir nu en zone d'habitat ou d'un lot nu, à l'exclusion de tout autre bien immobilier situé en Belgique ou à l'étranger;

2° les organisations de logement social et le *Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant*, visé à l'article 16 du décret du 25 juin 1992 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1992;

3° les maîtres d'ouvrage ou lotisseurs, pour autant qu'ils exécutent conformément à l'article 4.1.20, § 1^{er}, une charge sociale de toute nature, et à condition d'obtenir les attestations partielles numéros 1, 2 et 3, visées à l'article 4.1.20, §§ 3 à 5;

4° les associations de jeunesse et associations sportives agréées par les pouvoirs publics.

Une exemption, limitée à un seul terrain à bâtir nu en zone d'habitat ou à un lot nu par enfant, est également accordée aux parents ayant des enfants qui sont à charge ou non. Cette exemption est accordée à condition que l'enfant réponde le 1^{er} janvier de l'année de redevance aux deux conditions suivantes :

1° il n'a pas encore atteint l'âge de trente ans;

2° Il n'a pas depuis trois années entières un terrain à bâtir nu dans une zone d'habitat, un lot nu ou une habitation en pleine propriété, seul ou avec la personne avec qui il est marié ou cohabite légalement ou de fait.

Article 3.2.9

La redevance d'activation n'est pas levée sur des parcelles qui répondent aux deux conditions suivantes :

1° elles appartiennent au même propriétaire que celui du terrain à bâtir ou du lot bâti continu;

2° ils forment un ensemble spatial ininterrompu avec ce terrain ou lot bâti.

L'exemption visée à l'alinéa premier, ne s'applique qu'à une longueur côté rue de trente mètres maximum. Lorsque la redevance d'activation est calculée au mètre carré, l'exemption est calculée en multipliant la longueur rue exonérée par la longueur moyenne du terrain à bâtir nu en zone d'habitat ou du lot nu.

Article 3.2.10

La redevance d'activation n'est pas levée sur des terrains à bâtir et lots qui ne peuvent être affectés à la construction pendant l'année de redevance :

1° suite à leur aménagement en équipements collectifs, en ce compris leurs dépendances;

2° en vertu de la Loi sur le bail à ferme du 4 novembre 1969, la preuve du bail pouvant être fournie par tous les moyens de droit;

3° en raison de leur affectation réelle et complète à l'agriculture ou l'horticulture, pendant toute l'année;

4° suite à une interdiction de construire ou une quelconque autre servitude d'utilité publique rendant la construction de logements impossible;

5° en raison d'une cause étrangère qui ne peut être imputée au redevable de la redevance, telle que la dimension réduite des terrains à bâtir ou des lots, ou leur implantation, forme ou situation physique.

Article 3.2.11

La redevance d'activation est suspendue dans le chef des titulaires d'une autorisation de lotissement accordée en dernière instance administrative, et ce, pendant cinq ans, à compter du 1^{er} janvier de l'année suivant la délivrance de l'autorisation en dernière instance administrative, respectivement, lorsque le lotissement comprend des travaux, à partir du 1^{er} janvier de l'année suivant l'année de délivrance de l'attestation, visée à l'article 108, § 2, du décret sur l'Aménagement du Territoire, le cas échéant pour la phase de l'autorisation de lotissement pour laquelle l'attestation est délivrée.

Article 3.2.12

Outre les exemptions accordées par ou en vertu de la présente section, la non-imposabilité générale de l'Etat, des Communautés, des Régions et des Communes s'applique pour ce qui concerne les biens du domaine public et les biens du domaine privé qui sont affectés à un service d'utilité publique.

Section 3. — Procédure

Article 3.2.13

Le décret du 30 mai 2008 relatif à l'établissement, au recouvrement et à la procédure contentieuse des taxes provinciales et communales s'applique à la redevance d'activation.

Section 4. — Règles particulières en matière d'instauration d'une redevance d'activation

Article 3.2.14

Toute commune qui ne dispose pas d'une redevance sur des terrains à bâtir ou lots nus, vérifie en janvier et en juillet la tension entre le besoin en logements et le potentiel de construction.

Le besoin en logements est calculé à l'aide du modèle de pronostic établi par le Gouvernement flamand, basé sur les conclusions scientifiques récentes plus particulièrement dans le domaine de l'évolution des ménages, des flux de migration et des évolutions et tendances démographiques. Aussi longtemps que le modèle de pronostic n'est pas établi, le besoin en logements est calculé sur la base des indications du Schéma de structure d'aménagement de la Flandre.

Le potentiel de construction est calculé comme étant la somme de, d'une part, le produit du nombre de terrains à bâtir nus avec le ratio moyen de réalisation de terrains à bâtir nus fixé par le Gouvernement flamand, et d'autre part, le produit du nombre de lots nus avec le ratio de réalisation moyen de lots nus fixé par le Gouvernement flamand. Lors de la fixation des ratios moyens de réalisation, le Gouvernement flamand tient compte de la nature urbaine ou rurale de la zone.

Article 3.2.15

Lorsque le besoin en logements dépasse le potentiel de construction à trois dates de mesure consécutives, on parle d'une sous-offre structurelle.

En cas de sous-offre structurelle, une redevance d'activation doit être appliquée aux lots nus à partir de l'année civile suivant la dernière mesure. Cette obligation s'applique pour une période de trois années de redevance.

Lorsque, durant la deuxième et la troisième année de la redevance d'activation obligatoire sur des lots nus, une nouvelle sous-offre structurelle est constatée, une redevance d'activation doit être appliquée aux terrains à bâtir nus en zone d'habitat à partir de l'année civile suivant la dernière mesure. Cette obligation s'applique pour une période de trois années de redevance.

Article 3.2.16

Le Gouvernement flamand peut déterminer d'autres règles formelles et procéduriales pour l'application de la présente section.

CHAPITRE 3. — *Redevance d'inoccupation sur des immeubles et habitations*

Section 1^{re}. — *Redevance d'inoccupation communale sur des immeubles et habitations*

Sous-section 1^{re}. — *Autorisation*

Article 3.2.17

Les communes préviennent et combattent l'inoccupation d'immeubles et d'habitations sur leur territoire.

A cette fin, les conseils communaux sont autorisés à lever une redevance d'inoccupation sur des immeubles et habitations qui sont repris dans le registre des immeubles inoccupés, la redevance minimale par immeuble ou habitation abandonné étant en tout cas égale à :

1° 990 euros pour un immeuble complet ou une habitation complète;

2° 75 euros pour une chambre individuelle ou une chambre d'étudiants au sens de l'article 2, 3°, du décret du 4 février 1997 portant les normes de qualité et de sécurité pour chambres et chambres d'étudiants;

3° 300 euros pour tout autre logement.

Les montants, visés à l'alinéa deux, sont liés à l'évolution de l'indice ABEX et correspondent à l'indice de décembre 2009. Ils sont adaptés le 1^{er} janvier de chaque année à l'indice ABEX du mois de décembre précédant l'adaptation.

Sous-section 2. — *Principes*

Article 3.2.18

La présente sous-section s'applique sauf dérogation dans des règlements de redevance communaux.

Article 3.2.19

§ 1^{er}. La redevance d'inoccupation communale sur des immeubles et habitations grève les immeubles et les habitations qui sont repris pendant douze mois consécutifs dans le registre des immeubles inoccupés.

§ 2. Aussi longtemps que l'immeuble ou l'habitation n'est pas radié du registre des immeubles inoccupés, la redevance reste due au moment de l'expiration de toute nouvelle période de douze mois à partir de la date du premier anniversaire.

La redevance peut être établie à partir de ce moment-là jusqu'au dernier jour du trimestre suivant l'expiration de la nouvelle période de douze mois.

Article 3.2.20

§ 1^{er}. Est tenue au paiement de la redevance, toute personne qui au moment où la redevance est due, est l'ayant droit réel de l'immeuble inoccupé ou de l'habitation inoccupée.

Lorsqu'il existe un droit de superficie, d'emphytéote ou d'usufruit, l'impôt est dû par celui qui est le titulaire de ce droit au moment de l'inscription dans le registre des immeubles inoccupés.

§ 2. Aussi longtemps que l'immeuble ou l'habitation n'est pas radié du registre des immeubles inoccupés, l'ayant droit réel visé au § 1^{er}, est redevable de la nouvelle redevance à l'expiration d'un nouveau délai de douze mois.

§ 3. S'il y a plusieurs redevables, ceux-ci sont solidairement tenus au paiement de la redevance due.

§ 4. Le cas échéant, le fonctionnaire instrumentant informe l'obtenteur du droit de propriété pleine, ou d'un droit de superficie, d'emphytéote ou d'usufruit préalablement à la cession de l'inscription du bien au registre des immeubles inoccupés.

Le fonctionnaire instrumentant informe l'administration communale dans les deux mois suivant la passation de l'acte de cession authentique de la cession, de la date de la cession et des données d'identité du nouveau propriétaire.

Article 3.2.21

Sont exemptés de la redevance d'inoccupation :

1° le redevable qui est plein propriétaire d'une seule habitation, à l'exclusion de toute autre habitation;

2° le redevable qui réside dans une structure agréée pour personnes âgées, ou qui a été admis pour un séjour prolongé dans un établissement psychiatrique;

3° le redevable dont la capacité d'action a été limitée suite à une décision judiciaire;

4° le redevable qui est depuis moins d'un an l'ayant droit réel de l'immeuble ou de l'habitation, étant entendu que cette exemption s'applique uniquement pour l'année d'imposition suivant l'obtention du droit réel.

Un exemption est accordée lorsque l'immeuble ou l'habitation :

- 1° est situé dans les limites d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente;
 - 2° ne peut plus faire l'objet d'une autorisation urbanistique étant donné qu'un plan d'expropriation provisoire ou définitif a été établi;
 - 3° est protégé en vertu d'un décret comme monument, ou figure sur un projet de liste définie par arrêté de protection comme monument;
 - 4° fait partie d'un site urbain ou rural protégé en vertu d'un décret, ou d'un site urbain ou rural ou d'un paysage qui figure sur un projet de liste définie par arrêté de protection comme site urbain ou rural ou comme paysage;
 - 5° a été détruit ou endommagé suite à une catastrophe soudaine, étant entendu que cette exemption ne vaut que pendant une période de trois ans suivant la date de la destruction ou de l'endommagement;
 - 6° ne peut effectivement être utilisé en raison d'un scellement dans le cadre d'une enquête judiciaire ou en raison d'une expertise dans le cadre d'une procédure judiciaire, étant entendu que cette exemption n'est valable que pendant une période de deux ans suivant le début de l'impossibilité d'utilisation effective;
 - 7° est rénové en vertu d'une autorisation urbanistique non expirée pour des travaux de stabilité ou de démolition, étant entendu que cette exemption n'est valable que pendant un délai de trois ans suivant la date à laquelle l'autorisation urbanistique devient exécutable;
 - 8° fait l'objet d'une convention en vue de travaux de rénovation, d'amélioration ou d'adaptation au sens de l'article 18, § 2, du Code flamand du Logement;
 - 9° fait l'objet d'un droit de gestion sociale obtenu de la part de la commune, du Centre public d'aide sociale ou d'une organisation de logement social, conformément à l'article 90 du Code flamand du Logement.
- Lorsque le redevable fait perdurer l'inoccupation en raison d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, une exemption sera également accordée.

Sous-section 3. — Procédure

Article 3.2.22

Le décret du 30 mai 2008 relatif à l'établissement, au recouvrement et à la procédure contentieuse des taxes provinciales et communales s'applique à la redevance d'inoccupation communale sur des immeubles et habitations.

Le redevable qui peut introduire le recours, visé à l'article 2.2.7, § 2, ne peut dans le cadre de la procédure de recours organisée en vertu du décret précité, pas invoquer des exceptions contre les mentions reprises dans le registre des immeubles inoccupés, à moins que les motifs invoqués pour le recours ne soient nés après l'inscription de l'immeuble ou de l'habitation dans le registre des immeubles inoccupés.

Sous-section 4. — Affectation

Article 3.2.23

Lors de la confection de leurs budgets, les communes veillent à ce qu'au moins un équivalent des redevances d'inoccupation communales perçues sur des immeubles et habitations durant l'année budgétaire précédente soit affectée à l'opérationnalisation de la politique de logement communale.

Sous-section 5. — Soutien

Article 3.2.24

Dans les limites des crédits budgétaires disponibles, le Gouvernement flamand peut libérer des moyens supplémentaires pour la politique de logement communale, les moyens supplémentaires pour une commune déterminée étant proportionnels aux produits générés dans la commune en question par la redevance d'inoccupation communale sur des immeubles et habitations.

Le Gouvernement flamand peut déterminer des modalités pour la justification de l'affectation des moyens supplémentaires, visés à l'alinéa premier.

Article 3.2.25

Le Gouvernement flamand établit un modèle de règlement non contraignant pour la redevance d'inoccupation communale sur des immeubles et habitations, sur proposition de l'administration régionale, chargée de l'encaissement et du recouvrement des impôts flamands, et de la Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten.

Article 3.2.26

Le Gouvernement flamand, l'administration régionale, chargée de l'encaissement et du recouvrement des impôts flamands, et la Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, concluent un protocole de coopération concernant le soutien de communes qui appliquent ou instaurent une redevance d'inoccupation communale sur des immeubles et habitations.

Section 2. — Redevance d'inoccupation régionale exceptionnelle

Article 3.2.27

§ 1^{er}. La Région flamande est habilitée à lever une redevance d'inoccupation régionale exceptionnelle sur des immeubles et habitations qui figurent dans le registre des immeubles inoccupés, dans les communes qui répondent à l'ensemble des conditions suivantes :

- 1° Elles n'appliquent pas de redevance d'inoccupation communale sur des immeubles et habitations;
- 2° Elles appartiennent durant la période de référence « x » aux dix pour cent de communes flamandes où l'inoccupation relative d'immeubles et d'habitations est la plus élevée selon le registre des immeubles inoccupés;
- 3° L'inoccupation moyenne durant la période de référence « x » est supérieure à l'inoccupation moyenne durant la période de référence « x-1 ».

§ 2. Pour l'application du § 1^{er}, il convient d'entendre par :

1° période de référence « x » : la période du 1^{er} janvier 2012 jusqu'au 31 décembre 2014, ensuite la période du 1^{er} janvier 2013 jusqu'au 31 décembre 2015, et ensuite chaque fenêtre du temps mobile consécutive de trois ans, débutant chaque fois le 1^{er} janvier;

2° période de référence « x-1 » : la période du 1^{er} janvier 2010 jusqu'au 31 décembre 2011, ensuite la période du 1^{er} janvier 2010 jusqu'au 31 décembre 2012, et ensuite chaque fenêtre du temps mobile consécutive de trois ans, débutant chaque fois le 1^{er} janvier.

Dans les deux périodes de référence, des mesures semestrielles sont effectuées, aux dates à fixer par le Gouvernement flamand.

Article 3.2.28

La redevance d'inoccupation régionale exceptionnelle est levée conformément aux règles visées :

1° aux articles 3.2.19, 3.2.20, 3.2.21 et 3.2.22, alinéa deux;

2° aux articles 38 à 40 du décret du 22 décembre 1995 portant des dispositions d'accompagnement du budget 1996.

Article 3.2.29

Le montant de la redevance d'inoccupation régionale exceptionnelle est calculée sur la base de la formule suivante : $(RC + M) \times (P - 2)$,

où :

1° RC égale :

a) soit le revenu cadastral de l'immeuble ou de l'habitation indexé conformément à l'article 518 du Code des impôts sur les revenus;

b) soit, si plusieurs immeubles ou habitations se trouvent sur une parcelle cadastrale, le revenu cadastral du terrain et des vues en élévation de la parcelle totale, indexé conformément à l'article 518 du Code des Impôts sur les revenus, multiplié par la fraction suivante : (superficie de l'immeuble ou de l'habitation / superficie totale des immeubles au habitations se trouvant sur la parcelle);

2° M correspond au montant dont le RC doit être majoré le cas échéant afin d'atteindre le montant de 990 euros;

3° P égale le nombre de périodes de douze mois consécutifs durant lesquels l'immeuble ou l'habitation est repris dans le registre des immeubles inoccupés.

La redevance d'inoccupation régionale exceptionnelle n'est jamais négative.

LIVRE 4. — MESURES CONCERNANT LE LOGEMENT ABORDABLE

TITRE 1^{er}. — Réalisation d'une offre de logements sociaux

CHAPITRE 1^{er}. — Définition en pourcentage

Section 1^{re}. — Position zéro

Article 4.1.1

Le Gouvernement flamand fixe périodiquement une position zéro dans le domaine de l'offre existante de logements sociaux au sein de chaque commune flamande.

La position zéro est fixée à l'occasion de chaque révision générale du Schéma de structure d'aménagement de la Flandre.

Le Gouvernement flamand peut déterminer d'autres règles matérielles, méthodologiques et procéduriales pour la position zéro.

Section 2. — Objectif social contraignant

Sous-section 1^{re}. — Notion, conséquences juridiques et réalisation

Article 4.1.2

§ 1^{er}. Un objectif social contraignant est une description communale de l'offre de logements sociaux devant au moins être réalisée dans l'horizon temporel du Schéma de structure d'aménagement de la Flandre.

L'objectif social contraignant est publié selon les modalités définies à l'article 186 du Décret communal du 15 juillet 2005.

§ 2. L'objectif social contraignant implique pour l'autorité communale une obligation juridique :

1° d'aligner si nécessaire les plans et règlements communaux existants ayant un impact sur la réalisation de l'offre de logements sociaux sur le pourcentage prévu;

2° de fixer les normes visées au chapitre 2, compte tenu du pourcentage prévu;

3° d'utiliser les instruments visés au chapitre 3, en vue de réaliser le pourcentage prévu.

Un schéma de structure d'aménagement communal qui ne se conforme pas à l'objectif social contraignant, et qui n'a pas encore été adapté conformément à l'alinéa premier, 1°, ne peut être invoqué pour rejeter les mesures nécessaires à la réalisation de l'objectif social contraignant.

Article 4.1.3

L'objectif social contraignant d'une commune se compose des éléments suivants :

1° l'objectif communal pour les logements sociaux de location, fixé conformément à la sous-section 2;

2° un objectif pour des logements sociaux d'achat, fixé conformément à la sous-section 3;

3° un objectifs pour des lots sociaux, fixé conformément à la sous-section 4.

Sous-section 2. — Objectif communal pour des logements sociaux de location

Article 4.1.4

§ 1^{er}. L'objectif communal pour des logements sociaux de location devant au moins être réalisé dans l'horizon temporel du Schéma de structure d'aménagement de la Flandre correspond au résultat de la formule suivante : « MACRO H loc prov x (M Comm / M Prov) », où :

1° « MACRO H loc prov » égale l'objectif macro dans le domaine de la réalisation de logements sociaux de location fixé dans le Code flamand du Logement, qui se traduit vers le niveau de la province concernée sur la base de la position zéro, en multipliant par la fraction « nombre de ménages au niveau de la province / nombre de ménages au niveau de la Région flamande », étant entendu que les chiffres suivants sont d'application pour la période 2009-2020 :

a) pour la province de Flandre occidentale : 8125;

b) pour la province de Flandre orientale : 9918;

c) pour la province du Brabant flamand : 7244;

d) pour la province d'Anvers : 12123;

e) pour la province du Limbourg : 5590;

2° « M Comm » est égal au nombre de ménages au niveau de la commune, tels que repris dans la position zéro;

3° « M Prov » est égal au nombre de ménages au niveau de la province, tels que dérivés de la position zéro.

Le facteur « MACRO H loc prov », visé à l'alinéa premier, 1°, peut être majoré d'un nombre d'unités fixé par le conseil provincial de la province en question, à condition que la Région flamande et la province concluent un protocole d'accord sur les efforts financiers visant à couvrir les frais supplémentaires ainsi générés.

Lorsqu'une commune démontre, sur la base d'un dossier scientifiquement étayé, que l'objectif communal pour des logements sociaux de location ne peut être entièrement réalisé en raison de contraintes spatiales manifestes durant la période à laquelle s'applique l'objectif, le Gouvernement flamand peut accorder un sursis de cinq ans maximum.

§ 2. Lorsque la proportion en pourcentage entre l'offre de logements sociaux et le nombre de ménages dans une commune est, sur la base de la position zéro, jointe en annexe du présent décret, inférieure à trois pour cent, l'effort au besoin de l'objectif communal pour des logements sociaux de location est complété par un mouvement de rattrapage spécifique durant la période 2013-2025.

Le mouvement de rattrapage spécifique, visé à l'alinéa premier, porte sur la réalisation complémentaire d'une offre de logements sociaux de location conformément au tableau suivant :

Proportion en pourcentage entre le nombre de logements sociaux de location et le nombre de ménages dans la commune, chaque fois tel que mentionné dans la position zéro	Ampleur en pourcentage de l'offre de logements sociaux de location complémentaires dans le cadre du mouvement de rattrapage spécifique par rapport au nombre de ménages, tel que mentionné dans la position zéro
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 %
0,90 – 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 %

Le Gouvernement flamand peut exempter une commune du mouvement de rattrapage spécifique, visé à l'alinéa premier, lorsque la commune démontre à l'aide d'un dossier scientifiquement étayé qu'il est satisfait à au moins l'un des critères suivants :

1° le mouvement de rattrapage spécifique ne peut ou pas entièrement être réalisé en raison de contraintes spatiales manifestes, et ces contraintes ne peuvent pas ou insuffisamment être résolues par la location d'habitations privées par l'intermédiaire de bureaux de location sociale;

2° le cumul de l'effort au besoin de l'objectif communal pour des logements sociaux de location et du mouvement de rattrapage spécifique a pour effet qu'il faut annuellement autoriser un volume de nouveaux logements sociaux de location qui est supérieur à 25 pour cent du nombre moyen d'habitations autorisées sur base annuelle, calculé sur la base de la délivrance d'autorisations urbanistiques durant les cinq dernières années, étant entendu qu'une demande d'exemption sur la base de ce critère ne peut être introduite :

- a) qu'en 2013, à condition que 30 pour cent de l'effort régulier, visé au § 1^{er}, soit réalisé;
- b) qu'en 2016, à condition que 60 pour cent de l'effort régulier, visé au § 1^{er}, soit réalisé;

c) qu'en 2019, à condition que 90 pour cent de l'effort régulier, visé au § 1^{er}, soit réalisé;

3° la commune fournit déjà des efforts substantiels dans le domaine de l'accueil de groupes cibles en quête d'un logement, par la présence d'une ou plusieurs des structures suivantes :

a) des habitations qui sont destinées au logement assisté de jeunes et des maisons d'accueil pour sans-abri, ex détenus, ex patients psychiatriques;

b) centres d'asile ouverts et fermés;

c) terrains de transit pour les gens du voyage;

d) structures (semi-)résidentielles comparables désignées par le Gouvernement flamand;

4° la commune dispose de logements de location dans une ou plusieurs des catégories suivantes :

a) des logements de location qui ont été réalisés grâce à une subvention de la Région flamande par des initiateurs, visés à l'article 33, § 1^{er}, alinéa premier, du Code flamand du Logement, à l'exception des sociétés de logement social, à condition que ces habitations soient proposées en-dessous du prix du marché à des personnes mal logées, et étant entendu qu'ils ne sont pas pris en compte pour la réalisation de l'objectif social contraignant;

b) des habitations de location qui ont été réalisées avec des moyens du Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, visé à l'article 16 du décret du 25 juin 1992 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1992.

Le Gouvernement flamand détermine des facteurs de pondération pour les structures et les habitations de location, visées à l'alinéa trois, 3° et 4°. La présence de ces structures et habitations de location ne peut jamais aboutir à une réduction du mouvement de rattrapage spécifique de plus de la moitié du pourcentage applicable. La présence d'un centre d'asile ouvert ne peut toutefois pas donner lieu à une réduction du mouvement de rattrapage spécifique de plus de la moitié du pourcentage applicable, lorsque cette structure comprend au moins deux cents places d'accueil.

§ 3. Lorsqu'il existe dans la commune concernée déjà une offre de logements sociaux d'au moins neuf pour cent du nombre de ménages mentionnés dans la position zéro, la règle obligatoire en matière d'augmentation, visée au § 1^{er}, n'est pas d'application. La règle d'augmentation obligatoire ne s'applique par ailleurs que jusqu'à ce que la proportion en pourcentage entre le nombre de logements sociaux de location et le nombre de ménages mentionnés dans la position zéro au sein de la commune atteigne le seuil de neuf pour cent.

La partie de l'objectif macro régional en matière de réalisation de logements sociaux de location qui ne peut être réalisée en raison de l'application de l'alinéa premier, sera réalisée par le biais de conventions sur la politique de logement social, conclues entre le Gouvernement flamand et une ou plusieurs communes. Dans une convention sur la politique de logement social, une commune s'engage à réaliser un nombre déterminé de logements sociaux de location et le Gouvernement flamand prend des engagements en matière de financement de cette offre de logements sociaux.

Les conventions sur la politique de logement social veillent à la proportion déterminée par le Schéma de structure d'aménagement de la Flandre pour la répartition spatiale d'habitations supplémentaires en milieu urbain par rapport à la zone extérieure. Elles peuvent porter tant sur la zone urbaine que sur la zone extérieure mais sont conclues prioritairement avec des communes faisant partie des zones urbaines, telles que définies par le Schéma de structure d'aménagement de la Flandre.

Sous-section 3. — Objectif provincial pour des logements sociaux d'achat

Article 4.1.5

§ 1^{er}. L'objectif provincial pour des logements sociaux d'achat qui doit au moins être réalisé pendant l'horizon temporel du Schéma de structure d'aménagement de la Flandre, est égal au résultat de la formule suivante : « MACRO H Achat x (M Prov/M Rég) », où :

1° « MACRO H loc prov » égale l'objectif macro régional dans le domaine de la réalisation de logements sociaux d'achat fixé dans le Code flamand du Logement, étant entendu que cet objectif est égal à 21.000 pour la première fixation de l'objectif provincial pour des logements sociaux d'achat;

2° « M Prov » est égal au nombre de ménages au niveau de la province, tels que dérivés de la position zéro.

3° « M Rég » est égal au nombre de ménages au niveau de la Région flamande, tels que repris dans la position zéro.

Pour la première fixation de l'objectif provincial pour des logements sociaux d'achat, visé au premier alinéa, les chiffres suivants sont retenus, sans préjudice de l'alinéa trois :

1° pour la province de Flandre occidentale : 3846;

2° pour la province de Flandre orientale : 4727;

3° pour la province du Brabant flamand : 3495;

4° pour la province d'Anvers : 5782;

5° pour la province du Limbourg : 3150.

Le facteur « MACRO H achat », visé à l'alinéa premier, 1°, peut être majoré d'un objectif complémentaire fixé par le conseil provincial de la province concernée, à condition que la Région flamande et la province concluent un protocole d'accord sur les efforts financiers visant à couvrir les frais supplémentaires ainsi générés.

§ 2. Le montant qui est obtenu en application du § 1^{er}, est scindé comme suit entre les différentes communes situées dans la province :

1° chaque conseil communal formule sur la base d'un avis de la concertation communale en matière de logement au sens de l'article 28 du Code flamand du Logement, une proposition motivée, compte tenu des besoins en logements sociaux, de facteurs contextuels sociaux et de la structure spatiale planifiée;

2° la députation établit un schéma de répartition sur la base des propositions communales, en particulier en tenant compte :

a) de la proportion déterminée par le Schéma de structure d'aménagement de la Flandre pour la répartition spatiale d'habitations complémentaires en milieu urbain par rapport au milieu rural;

b) des proportions déterminées dans le Code flamand du Logement pour la réalisation de logements sociaux d'achat, d'une part par des initiateurs visés à l'article 33, § 1^{er}, alinéa premier, du Code flamand du Logement, ainsi qu'à l'article 4.1.15 du présent décret, et d'autre part, d'autres acteurs, étant entendu que les chiffres suivants s'appliquent pour la première fixation du schéma de répartition :

1) pour la province de Flandre occidentale : au moins 3113 logements sociaux d'achat à réaliser par des initiateurs, visés à l'article 33, § 1^{er}, alinéa premier, du Code flamand du Logement, ainsi qu'à l'article 4.1.15 du présent décret;

2) pour la province de Flandre orientale : au moins 3827 logements sociaux d'achat à réaliser par les initiateurs, visés au 1);

3) pour la province du Brabant flamand : au moins 2829 logements sociaux d'achat à réaliser par les initiateurs, visés au 1);

- 4) pour la province d'Anvers : au moins 4681 logements sociaux d'achat à réaliser par les initiateurs, visés au 1);
 5) pour la province du Limbourg : au moins 2550 logements sociaux d'achat à réaliser par les initiateurs, visés au 1).

Sous-section 4. — Objectif provincial pour des lots sociaux

Article 4.1.6

§ 1^{er}. L'objectif provincial pour des lots sociaux devant au moins être réalisé dans l'horizon temporel du Schéma de structure d'aménagement de la Flandre, est égal au résultat de la formule suivante : « MACRO Lots x (M Prov/M Rég) », où :

1° « MACRO Lots » égale l'objectif macro régional dans le domaine de la réalisation de logements sociaux d'achat fixé dans le Code flamand du Logement, étant entendu que cet objectif est égal à 1.000 pour la première fixation de l'objectif provincial pour des lots sociaux;

2° « M Prov » est égal au nombre de ménages au niveau de la province, tels que dérivés de la position zéro.

3° « M Rég » est égal au nombre de ménages au niveau de la Région flamande, tels que repris dans la position zéro.

Pour la première fixation de l'objectif provincial pour des lots sociaux, visé au premier alinéa, le résultat de la formule, visée à l'alinéa premier, est fixé aux chiffres suivants, sans préjudice de l'alinéa trois :

1° pour la province de Flandre occidentale : 183;

2° pour la province de Flandre orientale : 225;

3° pour la province du Brabant flamand : 167;

4° pour la province d'Anvers : 275;

5° pour la province du Limbourg : 150.

Le facteur « MACRO Lots », visé à l'alinéa premier, 1°, a) peut être majoré d'un objectif complémentaire fixé par le conseil provincial de la province concernée, à condition que la Région flamande et la province concluent un protocole d'accord sur les efforts financiers visant à couvrir les frais supplémentaires ainsi générés.

§ 2. Le montant qui est obtenu en application du § 1^{er}, est scindé comme suit entre les différentes communes situées dans la province :

1° chaque conseil communal formule sur la base d'un avis de la concertation communale en matière de logement au sens de l'article 28 du Code flamand du Logement, une proposition motivée, compte tenu des besoins en logements sociaux, de facteurs contextuels sociaux et de la structure spatiale planifiée;

2° la députation établit un schéma de répartition sur la base des propositions communales, en particulier en tenant compte :

a) de la proportion déterminée par le Schéma de structure d'aménagement de la Flandre pour la répartition spatiale d'habitations complémentaires en milieu urbain par rapport au milieu rural;

b) des proportions déterminés dans le Code flamand du Logement pour la réalisation de logements sociaux d'achat, d'une part par des initiateurs visés à l'article 33, § 1^{er}, alinéa premier, du Code flamand du Logement, ainsi qu'à l'article 4.1.15 du présent décret, et d'autre part, d'autres acteurs, étant entendu que pour la première fixation du schéma de répartition le nombre minimum de lots sociaux, à réaliser par les initiateurs, visés à l'article 33, § 1^{er}, alinéa premier, du Code flamand du Logement, ainsi qu'à l'article 4.1.15 du présent décret, correspond aux chiffres visés au § 1^{er}, alinéa deux.

CHAPITRE 2. — Normes

Section 1^{re}. — Par commune

Article 4.1.7

Lors de chaque révision générale du Schéma de structure d'aménagement de la Flandre, chaque commune calcule, pour son territoire, la superficie globale des terrains à bâtir et des lots nus qui sont la propriété d'administrations flamandes et de personnes morales semi-publiques flamandes, à l'exception :

1° des terrains qui répondent à un ou plusieurs des caractéristiques particulières, visées à l'article 3.2.1, 1°;

2° des terrains qui sont la propriété d'organisations de logement social, respectivement du Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, visé à l'article 16 du décret du 25 juin 1992 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1992.

Par le biais de sa fonction de régie, visée à l'article 28 du Code flamand du Logement, la commune veille à ce que les différentes administrations flamandes et personnes morales semi-publiques flamandes entreprennent des actions concertées pour que, dans l'horizon temporel du Schéma de structure d'aménagement de la Flandre, au moins un quart de cette superficie commune soit affecté à la réalisation d'une offre de logements sociaux. Le conseil communal établit un programme d'action en la matière.

Section 2. — Par projet de construction ou de lotissement

Sous-section 1^{re}. — Normes régionales et communales

Article 4.1.8

Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent :

1° à des lotissements d'au moins dix lots destinés à la construction d'habitations, ou d'une superficie au sol supérieure à un demi hectare, quel que soit le nombre de lots;

2° à des projets de construction groupée d'habitations développant au moins dix habitations;

3° à la construction ou la reconstruction d'immeubles d'appartements où sont créés au moins cinquante appartements;

4° aux lotissements, projets de construction groupée d'habitations et projets de construction ou de reconstruction d'immeubles d'appartements qui ne répondent pas aux conditions visées aux 1°, 2° ou 3°, et pour lesquels une autorisation de lotissement ou une autorisation urbanistique est demandée par un lotisseur ou un maître d'ouvrage dont le projet s'aligne sur d'autres terrains à développer par le même lotisseur ou maître d'ouvrage, qui occupent, conjointement avec les terrains auxquels se rapporte la demande, une superficie de plus d'un demi hectare.

Dans chacun des projets de lotissement et projets de construction, visés à l'alinéa premier, une offre de logements sociaux est réalisée qui correspond :

1° au moins à vingt et au maximum à quarante pour cent du nombre d'habitations et/ou de lots à réaliser, lorsque les terrains sont la propriété d'administrations flamandes ou de personnes morales semi-publiques flamandes;

2° au moins à dix et au maximum à vingt pour cent du nombre d'habitations et/ou de lots à réaliser lorsque les terrains sont la propriété d'autres personnes physiques ou morales.

Dès la publication d'un avis communal attestant que l'objectif social contraignant, visé à l'article 4.1.2, est réalisé, le règlement communal *Sociaal Wonen*, visé à l'article 4.1.9, peut renoncer à imposer un pourcentage d'offre de logements sociaux, soit appliquer un pourcentage d'offre de logements sociaux qui est inférieur à la norme visée à l'alinéa deux. La publication précitée s'effectue conformément aux modalités visées à l'article 186 du Décret communal du 15 juillet 2005.

Article 4.1.9

§ 1^{er}. Les conseils communaux peuvent, en exécution de l'article 4.1.8 définir un règlement communal *Sociaal Wonen*, ayant la même force juridique et valeur contraignante qu'un règlement urbanistique.

Ce règlement communal comprend une norme concrète par rapport à l'ampleur de l'offre de logements sociaux devant être réalisée au sein des différentes catégories de projets de lotissement et projets de construction à l'aide des instruments, visés au chapitre 3.

Le règlement communal peut fixer des pourcentages distincts pour la réalisation de logements sociaux de location, de logements sociaux d'achat et de lots sociaux. Il définit le cas échéant les motifs objectifs et pertinents sur la base desquels l'organe administratif délivrant l'autorisation peut accorder lors de la délivrance d'une autorisation des dérogations en moins par rapport à la norme, telles que notamment, l'ampleur, la forme, la situation ou l'implantation du lotissement ou du projet de construction ou de l'offre de logements sociaux existant dans l'environnement. Ces dérogations n'ont jamais pour effet qu'il faut réaliser un pourcentage qui est inférieur à la moitié du pourcentage applicable en vertu du règlement communal.

§ 2. Un règlement communal *Sociaal Wonen* est évalué au moins tous les trois ans en fonction de la tension entre l'objectif social contraignant, visé à l'article 4.1.2, l'offre de logements sociaux déjà réalisée, et des estimations récentes du schéma de besoins en matière de logements sociaux.

Article 4.1.10

Lorsqu'une commune ne dispose pas d'un règlement communal *Sociaal Wonen*, l'organe administratif délivrant l'autorisation, impose les charges sociales visées à l'article 4.1.16, compte tenu des conditions et marges décrétales, visées à l'article 4.1.8, premier et deuxième alinéas.

Article 4.1.11

Les normes régionales et communales, visées à la présente sous-section, ne s'appliquent pas aux zones dans lesquelles s'appliquent des objectifs et prescriptions en pourcentage fixés en vertu de l'article 4.1.12 ou 4.1.13.

Sous-section 2. — Normes dans les zones

Article 4.1.12

Des plans d'exécution spatiale et plans d'aménagement qui impliquent une modification de destination en zone d'habitat peuvent fixer de manière autonome des objectifs et prescriptions en pourcentage par rapport à la réalisation d'une offre de logements sociaux dans le cadre des lotissements, constructions groupées d'habitations et constructions d'appartements, visés à l'article 4.1.8, alinéa premier, pour autant qu'il soit satisfait à toutes les conditions suivantes :

1° la modification de destination s'effectue par :

a) soit un plan régional;

b) soit un plan provincial ou communal, auquel cas il doit être question d'une conversion d'une zone d'expansion d'habitat ou d'une zone de réserve d'habitat, ou d'une zone qui est classifiée par un plan d'exécution spatiale et relève de la catégorie de zones affectées à : agriculture, forêts, autres espaces verts ou réserve et nature, ou est classifiée par un plan d'aménagement et est désignée comme zone rurale conformément à l'arrêté royal du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en oeuvre des projets de plans et des plans de secteur;

2° la zone d'habitat créée par le biais du plan a une superficie d'au moins un demi hectare, quelles que soient d'éventuelles autres modifications de destination;

3° l'objectif concerne :

a) soit au moins quarante et au maximum cinquante pour cent de terrains qui sont la propriété d'administrations flamandes ou de personnes morales semi-publiques flamandes;

b) soit au moins vingt et au maximum vingt-cinq pour cent de terrains qui sont la propriété d'autres personnes physiques ou morales.

L'autorité qui établit le plan peut fixer un objectif qui est inférieur aux objectifs minimaux, visés à l'alinéa premier, 3°, lorsque cela est motivé sur la base de l'offre de logements sociaux existante et planifiée, des facteurs contextuels sociaux et des caractéristiques spatiales de la nouvelle zone d'habitat. Une telle dérogation n'a jamais pour conséquence qu'un objectif soit fixé qui est inférieur à la moitié des objectifs minimaux, visés à l'alinéa premier, 3°.

Article 4.1.13

Dans des communes où l'objectif social contraignant, visé à l'article 4.1.2, n'est pas encore réalisé, les plans d'exécution spatiaux ou plans d'aménagement qui convertissent cette zone d'expansion d'habitat ou zone de réserve d'habitat en zone d'habitat, fixent toujours des objectifs exprimés en pourcentage conformément aux principes, visés à l'article 4.1.12.

Section 3. — Autres dispositions

Article 4.1.14

Le présent chapitre ne porte pas préjudice aux normes plus strictes qui sont imposées par ou en vertu du présent décret ou du Code flamand du Logement aux administrations flamandes, à des personnes morales semi-publiques flamandes et aux organisations de logement social.

Les administrations publiques, visées à l'article 4.1.16, § 4, 1° et 2°, peuvent toujours aspirer à des normes plus élevées que celles imposées par ou en vertu du présent chapitre, même si elles n'y sont pas obligées.

Article 4.1.15

Lorsque des communes et partenariats intercommunaux réalisent de manière autonome une offre de logements sociaux sur la base d'un programme d'action, tel que visé à l'article 4.1.7, cette offre est censée avoir été réalisée par une société de logement social, dans la mesure où toutes les conditions qui s'appliquent dans le chef des sociétés de logement social sont respectées, et que l'offre est réalisée sur des terrains que la commune ou le partenariat intercommunal a en propriété en date du 31 décembre 2008.

CHAPITRE 3. — *Charges sociales*Section 1^{re}. — Principes**Article 4.1.16**

§ 1^{er}. Lorsqu'un projet de lotissement ou projet de construction est soumis à une norme telle que définie en vertu du chapitre 2, section 2, une charge sociale est liée de plein droit à une autorisation de lotissement, respectivement l'autorisation urbanistique.

Une charge sociale est une charge au sens de l'article 112 du décret sur l'Aménagement du Territoire. Elle oblige le lotisseur ou le maître d'ouvrage à poser des actes pour qu'une offre de logements sociaux soit réalisée qui s'aligne sur le pourcentage applicable au projet de lotissement ou au projet de construction.

§ 2. L'organe administratif délivrant l'autorisation peut imposer à la demande explicite et motivée du lotisseur ou du maître d'ouvrage une charge sociale plus élevée que celle requise en principe en vertu de la norme applicable. La motivation doit s'appuyer sur les avantages, plus-values et opportunités liés à cette majoration, dans le domaine de l'utilisation de l'espace, du clustering et de la logique d'aménagement.

Le lotisseur ou le maître d'ouvrage reçoit une unité de crédit par habitation sociale d'achat, habitation sociale de location ou lot social supplémentaire réalisé. Le lotisseur ou le maître d'ouvrage peut porter ces unités de crédit en déduction des charges sociales à exécuter en principe lors de projets de lotissements et de projets de construction au sein de la même commune que celle où les unités de crédits sont acquises.

Le Gouvernement flamand peut déterminer d'autres modalités pour le régime de crédits, visés à l'alinéa deux.

§ 3. Sans préjudice du § 2, le lotisseur ou le maître d'ouvrage peut aussi porter des crédits CBO en déduction de la charge sociale à exécuter en principe. Des crédits CBO sont des unités de crédits qui sont obtenues par habitation sociale de location qui est réalisée par le lotisseur ou le maître d'ouvrage dans le cadre d'une procédure, visée à l'article 33, § 1^{er}, alinéa deux, 8°, du Code flamand du Logement, à condition de respecter les normes en matière de prix, définies en vertu de l'article 38 du Code flamand du Logement.

Le Gouvernement flamand peut déterminer d'autres modalités concernant le régime de crédits, visé à l'alinéa premier.

§ 4. Le § 1^{er} n'est pas appliqué :

1° lorsque le maître d'ouvrage ou le lotisseur est une organisation de logement social, ou une administration publique, visée à l'article 33, § 1^{er}, alinéa premier, du Code flamand du Logement, qui souhaite réaliser un projet de logement social;

2° Lorsque le Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, visé à l'article 16 du décret du 25 juin 1992 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1992 intervient comme maître d'ouvrage ou lotisseur;

3° lorsque la demande d'autorisation urbanistique donne exécution à un permis de lotissement auquel est déjà liée une charge sociale.

Section 2. — Règles générales concernant les modes d'exécution

Sous-section 1^{re}. — Modes d'exécution de principe**Article 4.1.17**

Le lotisseur ou le maître d'ouvrage peut exécuter une charge sociale selon l'un des modes suivants, au choix :

1° en nature, conformément aux règles des articles 4.1.20 à 4.1.24;

2° par la vente des terrains requis pour l'offre de logements sociaux fixée à une organisation de logement social, conformément aux règles de l'article 4.1.25;

3° par la location d'habitations réalisées dans le cadre d'un lotissement ou d'un projet de construction, à une agence de location sociale, conformément aux règles de l'article 4.1.26;

4° par une combinaison de 1°, 2° et/ou 3°.

Sous-section 2. — Possibilités de cession moyennant l'accord de l'administration

Article 4.1.18

Le lotisseur ou le maître d'ouvrage peut déplacer l'exécution de la charge sociale selon l'une des modalités visées à l'article 4.1.17, vers d'autres terrains que ceux qui sont situés dans le lotissement ou le projet de construction.

La possibilité visée à l'alinéa premier, n'est valable que si l'organe administratif délivrant l'autorisation marque son accord et à condition que toutes les exigences suivantes soient remplies :

1° les terrains accueillants sont équivalents en termes économiques et spatiaux aux terrains qui sont situés dans le lotissement ou le projet de construction;

2° les terrains accueillants sont situés dans la commune concernée;

3° le transfert de l'exécution de la charge sociale est compatible avec la politique spatiale menée par la commune;

4° le lotisseur ou le maître d'ouvrage est le propriétaire des terrains accueillants ou est explicitement habilité par le propriétaire des terrains accueillants à appliquer le présent article.

Les obligations transférées ne sont pas portées en déduction des obligations qui s'appliquent aux terrains accueillants, au cas où ceux-ci sont également soumis à une norme telle que définie en vertu du chapitre 2, section 2.

Sous-section 3. — Régime de cotisation exceptionnel

Article 4.1.19

Le lotisseur ou le maître d'ouvrage peut exécuter en tout ou en partie une charge sociale par le biais d'un versement d'une cotisation sociale à la commune dans laquelle le projet de lotissement ou le projet de Construction est développé. La cotisation sociale est calculée en multipliant le nombre d'habitations sociales ou de lots sociaux à réaliser en principe par 50.000 euros, et en indexant ce montant sur la base de l'indice ABEX, l'indice de base étant celui de décembre 2008.

La possibilité, visée à l'alinéa premier, ne vaut que si l'organe administratif délivrant l'autorisation marque son accord et dans la mesure où le projet de lotissement ou le projet de construction ne soit pas situé sans une zone d'extension d'habitat ou une zone de réserve d'habitat ou une ancienne zone d'extension d'habitat ou zone de réserve d'habitat.

La cotisation sociale est affectée à l'offre communale de logements sociaux.

*Section 3. — Règles particulières concernant les modes d'exécution de principe*Sous-section 1^{re}. — Exécution en nature**Article 4.1.20**

§ 1^{er}. Lorsque le lotisseur ou le maître d'ouvrage exécute une charge sociale en nature, il réalise l'offre de logements sociaux proposée dans les conditions suivantes :

1° l'offre de logements sociaux répond aux normes réglementaires qui s'appliquent dans le chef des sociétés de logements sociaux;

2° la finition des travaux, telle qu'elle ressort de la réception provisoire ou du journal des travaux, s'effectue dans les cinq ans suivant la délivrance de l'autorisation en dernière instance administrative ou, lorsque l'autorisation fait explicitement mention des différentes phases du projet de lotissement ou du projet de construction, dans les cinq ans suivant le début de la phase d'autorisation durant laquelle l'offre de logements sociaux doit être réalisée;

3° la passation de l'acte sous seing privé relatif au transfert, visé à l'article 4.1.21, respectivement la substitution au sens de l'article 4.1.22, s'effectue dans un délai de quatre mois suivant la finition des travaux, telle qu'elle ressort de la réception provisoire ou du journal des travaux.

Le respect des conditions visées à l'alinéa premier, est garanti dans le cadre du régime de garantie financière, visé à l'article 112, § 1^{er}, cinquième alinéa, du décret sur l'Aménagement du Territoire.

§ 2. Le lotisseur ou le maître d'ouvrage accepte lors de la réalisation de l'offre de logements sociaux prévue que le surveillant, visé à l'article 29bis du Code flamand du Logement, peut effectuer sur place ou sur pièces des contrôles quant au :

1° respect des conditions, visées au § 1^{er}, alinéa premier;

2° respect des conditions liées au subventionnement, visé à l'article 4.1.23;

3° respect du principe de précaution dans le secteur du bâtiment.

§ 3. Avant le début des travaux, la Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen statue sur la conformité des plans et cahiers des charges avec les normes réglementaires qui s'appliquent dans le chef des sociétés de logement social. La Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen peut admettre sur demande motivée des dérogations restreintes à ces normes réglementaires, pour autant qu'elles contribuent à une architecture de qualité et/ou une meilleure fixation des prix. La constatation de cette conformité est déposée dans une attestation partielle numéro 1.

L'attestation partielle numéro 1 implique l'agrément de la partie sociale du projet comme étant réalisée par une société de logement social. Cet agrément s'applique pour l'application du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et de la réglementation en matière de taxe sur la valeur ajoutée, chaque fois qu'elle réfère aux sociétés de logement social agréées conformément à la réglementation régionale.

§ 4. Après la finition des travaux, mais avant le transfert, visé à l'article 4.1.21, respectivement la substitution au sens de l'article 4.1.22, la Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen statue sur la conformité du calcul du prix et de l'exécution des travaux avec les normes réglementaires qui s'appliquent dans le chef des sociétés de logement social. La constatation de cette conformité est déposée dans une attestation partielle numéro 2.

§ 5. La Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen atteste la régularité du transfert, visé à l'article 4.1.21, respectivement de la substitution au sens de l'article 4.1.22, dans une attestation partielle numéro 3. L'attestation partielle numéro 3 comprend la mention explicite que les attestations partielles numéros 1 et 2 ont déjà été délivrées. La Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen remet une copie de l'attestation partielle numéro 3 à l'organe administratif délivrant l'autorisation.

L'avantage du § 3, alinéa deux, est censé ne jamais avoir existé lorsque l'attestation partielle numéro 3 n'est pas obtenue.

La garantie financière, visée au § 1^{er}, alinéa deux, n'est libérée ou levée qu'à partir de la remise de l'attestation partielle numéro 3.

§ 6. La Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen transmet la décision relative à la délivrance d'une attestation partielle chaque fois dans un délai de quarante-cinq jours suivant la signification de la demande d'attestation. Lorsque la Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen doit, en raison d'une demande incomplète, demander des documents ou informations complémentaires, le délai d'expiration est suspendu. Un nouveau délai de quarante-cinq jours commence à courir dès la signification des documents ou informations sollicités.

Lorsque la décision de la Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen n'est pas envoyée à temps, l'attestation partielle concernée est censée avoir été délivrée.

§ 7. Le Gouvernement flamand peut déterminer d'autres règles méthodologiques et procéduriales pour l'application du présent article.

Article 4.1.21

§ 1^{er}. Les logements sociaux de location réalisés sur la base de la charge sociale sont vendus par le maître d'ouvrage ou le lotisseur conformément au système en cascade suivant :

1° à une société de logement social qui a réalisé des projets dans la commune, ou dont la commune est actionnaire;

2° à une organisation de logement social à l'exception de la Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, lorsque la société, visée au 1°, n'est pas disposée à reprendre les logements sociaux de location réalisés, ou faute de société au sens du 1°;

3° à la Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, qui est tenue à l'achat lorsque dans un délai de quatre mois suivant la première offre des logements sociaux de location réalisés aucune organisation de logement social n'est disposée à reprendre les habitations.

Le prix de vente est au maximum égal aux plafonds de prix subventionnables qui sont fixés dans la réglementation relative au financement des sociétés de logement social pour la réalisation d'habitations sociales de location, telles que définies à l'article 38 du Code flamand du Logement.

§ 2. Le Gouvernement flamand peut déterminer d'autres modalités pour l'application du § 1^{er}, en particulier pour ce qui concerne :

1° les délais dans lesquels les sociétés de logement social et les organisations de logement social peuvent témoigner de leur volonté de reprendre les habitations sociales de location réalisées;

2° l'ordre qui est applicable lorsque plusieurs sociétés ou organisations sont disposées à procéder à la reprise.

Article 4.1.22

Les logements sociaux d'achat et lots sociaux réalisés sur la base de la charge sociale sont proposés au nom et pour le compte du maître d'ouvrage ou du lotisseur par une société de logement social ayant la commune dans son ressort. La proposition se fait dans les conditions fixées par le Gouvernement flamand pour la cession de bien immeubles par la Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen et les sociétés de logement social. Le maître d'ouvrage ou le lotisseur et la société de logement social concluent à cette fin une convention d'administration.

La société de logement social exerce à l'égard des logements sociaux d'achat et lots sociaux concernés tous les droits définis par ou en vertu du Code flamand du Logement, comme si elle les avait réalisés elle-même.

Article 4.1.23

§ 1^{er}. La réalisation de logements sociaux d'achat et de lots sociaux en exécution d'une charge sociale entre en ligne de compte selon les conditions définies par le Gouvernement flamand pour une subvention d'infrastructure, accordée en vertu de l'article 64, § 1^{er} et § 2, du Code flamand du Logement, ou en vertu de l'article 80 du Code du Logement, joint en annexe de l'arrêté royal du 10 décembre 1970 et confirmé par la loi du 2 juillet 1971, étant entendu que :

1° les conditions de subventionnement s'appliquent au prorata de l'offre de logements sociaux dans l'ensemble du projet de lotissement ou de construction;

2° les travaux de voirie exécutés sur la base de la subvention d'infrastructure répondent aux normes fixées dans le cahier des charges pour travaux de voirie appliqué par l'autorité flamande.

Le maître d'ouvrage ou le lotisseur utilise des comptabilités distinctes pour, d'une part, les activités subventionnées, et d'autre part, les activités non subventionnées.

§ 2. Lorsque le maître d'ouvrage ou le lotisseur demande une subvention d'infrastructure, les obligations qui découlent de la charge sociale, ainsi que les délais y afférents, sont suspendus jusqu'à ce que les opérations d'infrastructure soient reprises dans le programme d'exécution, visé à l'article 33, § 3, du Code flamand du Logement. Le délai de suspension est de deux ans au maximum.

Article 4.1.24

Lors de la vérification en fonction d'un bon aménagement spatial de la partie sociale d'un projet de lotissement ou d'un projet de Construction qui est soumise à une norme définie en vertu du chapitre 2, section 2, on se basera à tout moment sur les densités d'habitat suivantes :

1° au moins 35 et au maximum 100 habitations par hectare, dans les zones urbaines;

2° au moins 25 et au maximum 35 habitations par hectare, dans la zone extérieure.

Sous-section 2. — Cession de terrains à une organisation de logement social

Article 4.1.25

§ 1^{er}. Lorsqu'une charge sociale est exécutée par la vente des terrains requis pour l'offre de logement sociaux envisagée à une organisation de logement social, cette vente se réalise conformément au système en cascade suivant :

1° à une société de logement social qui a réalisé des projets dans la commune, ou dont la commune est actionnaire;

2° à une organisation de logement social à l'exception de la Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, lorsque la société, visée au 1°, n'est pas disposée à reprendre les terrains, ou faute de société au sens du 1°;

3° à la Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, qui est tenue à l'achat lorsque dans un délai de quatre mois suivant la première offre des terrains aucune organisation de logement social n'est disposée à reprendre les terrains.

La convention de vente peut être conclue sous la condition suspensive ou résolutoire que l'autorisation de lotissement ou l'autorisation urbanistique sera délivrée.

Le prix de vente est fixé au montant estimé par un receveur de l'enregistrement et des domaines ou d'un commissaire du comité d'achat. Le prix estimé est égal à la valeur vénale du bien, sans tenir compte des conséquences de la charge sociale.

Le repreneur aménage les terrains vendus en lots sociaux ou érige des logements sociaux sur ces terrains. Les travaux sont achevés selon la réception provisoire ou le journal des travaux dans les cinq ans suivant la passation de l'acte authentique de vente. Cette obligation de construction est suspendue jusqu'à ce que les opérations d'infrastructure nécessaires soient reprises dans le programme d'exécution, visé à l'article 33, § 3, du Code flamand du Logement.

§ 2. Lorsqu'une charge sociale est exécutée conformément au § 1^{er}, les terrains habitations vendus à l'organisation de logement social au sens de l'article 1.2, alinéa premier, 15°, c), peuvent être financés par le Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, visé à l'article 16 du décret du 25 juin 1992 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1992. Les habitations sont prises en compte dans les calculs relatifs à la réalisation de l'offre de logements sociaux.

Sous-section 3. — Location d'habitations réalisées à un bureau de location sociale

Article 4.1.26

Une charge sociale ne peut être exécutée par la location d'habitations réalisées dans un lotissement ou un projet de construction à une agence de location sociale, que s'il est satisfait à toutes les conditions suivantes :

1° le bail principal entre le lotisseur ou le maître d'ouvrage et l'agence de location sociale est conclu au plus tard à la date de délivrance de l'autorisation de lotissement ou de l'autorisation urbanistique;

2° le bail principal est valable pour une période de 27 ans au moins;

3° le loyer de l'habitation ne peut dépasser à la date d'inscription 485 euros, à majorer de 7 % par chambre à partir de la deuxième, et à augmenter de 28 % au maximum, étant entendu que ces montants sont liés à l'indice santé d'octobre 2006 et sont adaptés le 1^{er} janvier de chaque année à l'indice du mois d'octobre précédant l'adaptation, et arrondis au dixième supérieur.

TITRE 2. — Réalisation d'une offre de logements moyens

CHAPITRE 1^{er}. — Normes

Section 1^{re}. — Normes régionales et communales

Article 4.2.1

Les dispositions de cette section s'appliquent :

1° aux lotissements d'au moins dix lots destinés à la construction de logements, ou avec une superficie supérieure à un demi-hectare, quel que soit le nombre de lots;

2° les projets de logements groupés dans le cadre desquels au moins dix logements sont développés;

3° la construction ou la reconstruction d'immeubles à appartements dans le cadre de laquelle au moins cinquante appartements sont créés;

4° les lotissements, les projets de logements groupés et les projets pour la construction ou la reconstruction d'immeubles à appartements qui ne satisfont pas aux conditions, stipulées sous 1°, 2° ou 3°, et pour lesquels un permis de lotir ou un permis d'urbanisme est demandé par un responsable du lotissement ou un architecte dont le projet se rallie aux autres terrains à développer par le même responsable du lotissement ou le même architecte, qui couvrent, avec les terrains concernés par la demande, une superficie supérieure à un demi-hectare.

Dans chacun des projets de lotissements et des projets de construction, stipulés à l'alinéa premier, une offre de logements moyens est réalisée et équivaut à :

1° en ce qui concerne les terrains qui sont la propriété d'administrations flamandes ou de personnes morales semi-publiques flamandes : quarante pour cent, majorés du pourcentage du ou imposé en vertu du règlement communal Logement Social en ce qui concerne la réalisation d'une offre de logements sociaux;

2° en ce qui concerne les terrains qui sont la propriété d'autres personnes physiques ou morales : vingt pour cent, majorés du pourcentage du ou imposé en vertu du règlement communal Logement Social en ce qui concerne la réalisation d'une offre de logements sociaux.

A partir de la publication d'un avis communal duquel il ressort que l'objectif social contraignant, stipulé à l'article 4.1.2 est réalisé, l'ordonnance urbanistique communale Logement Moyen, stipulée à l'article 4.2.2, peut renoncer à imposer un pourcentage offre de logements moyens, ou appliquer un pourcentage offre de logements moyens inférieur à la norme, stipulée à l'alinéa deux. La publication susmentionnée se fait de la manière stipulée à l'article 186 du Décret communal du 15 juillet 2005.

Article 4.2.2

§ 1^{er}. Les conseils communaux peuvent déterminer une ordonnance urbanistique communale Logement Moyen.

Cette ordonnance urbanistique communale peut limiter davantage les normes de superficie et de volume maximales, stipulées à l'article 1.2, alinéa premier, 1°. Ces normes peuvent être modulées en fonction de la composition de famille.

Ils peuvent déterminer le cas échéant des pourcentages d'offre de logements moyens en exécution de l'article 4.2.1, troisième alinéa.

Ils peuvent en outre décrire les motifs objectifs et pertinents sur la base desquels l'organe d'administration donnant l'autorisation peut autoriser des dérogations en moins lors de la délivrance d'un permis par rapport à la norme de l'article 4.2.1, deuxième alinéa, comme entre autres l'importance, la forme, l'emplacement ou l'implantation du lotissement ou du projet de construction ou de l'offre de logements sociaux ou de logements moyens déjà existante dans les environs. Cette dérogation n'a jamais pour conséquence qu'un pourcentage inférieur à la moitié du pourcentage applicable conformément à l'article 4.2.1, deuxième alinéa, doit être réalisée.

§ 2. Si une commune ne dispose pas d'une ordonnance urbanistique communale Logement moyen, l'organe d'administration donnant l'autorisation impose des taxes dans le but de la réalisation d'une offre de logements moyens, stipulée à l'article 4.2.5, tout en respectant les conditions et les marges, stipulées à l'article 1.2, alinéa premier, 1°, et à l'article 4.2.1, premier et deuxième alinéa.

Article 4.2.3

Les normes régionales et communales, stipulées dans cette section, ne s'appliquent pas sur les zones dans lesquelles des objectifs et des prescriptions procentuels déterminés en vertu de l'article 4.2.4 sont applicables.

Les administrations publiques, stipulées à l'article 4.2.5, § 2, 1° et 2°, peuvent toujours viser des normes supérieures que celles qui sont imposées par ou en vertu de cette section, même si elles n'en ont pas l'obligation.

Section 2. — Normes dans les zones

Article 4.2.4

§ 1^{er}. Les plans d'exécution spatiaux et les plans d'aménagement peuvent déterminer des objectifs et des prescriptions procentuels autonomes en ce qui concerne la réalisation d'une offre de logements moyens dans le giron de lotissements, logements groupés et de la construction d'appartements, stipulés à l'article 4.2.1, alinéa premier.

Ils peuvent en outre limiter les normes de superficie et de volume maximales, stipulées à l'article 1.2, alinéa premier, 1°. Ces normes peuvent être formulées en fonction de la composition de famille.

§ 2. Les plans d'exécution spatiaux et les plans d'aménagement, stipulés à l'article 4.1.12 ou 4.1.13, déterminent, en ce qui concerne l'offre de logements moyens dans le giron des lotissements, des logements groupés et de la construction d'appartements, stipulés à l'article 4.2.1, alinéa premier, un objectif procentuel équivalent à quarante pour cent, minoré du pourcentage fixé sur la base de l'article 4.1.12 ou 4.1.13 en ce qui concerne la réalisation d'une offre de logements sociaux.

L'objectif procentuel, stipulé à l'alinéa premier, peut être minoré au maximum jusqu'à dix pour cent, pour autant que cela soit motivé à partir de l'offre de logements sociaux et moyens existante et prévue, des facteurs contextuels sociaux et des caractéristiques spatiales de la zone ordonnée. L'objectif procentuel peut seulement être diminué davantage pour atteindre zéro pour cent à partir de la publication d'un avis communal duquel il ressort que l'objectif social contraignant, stipulé à l'article 4.1.2, est réalisé. Cette publication se fait de la manière stipulée à l'article 186 du Décret communal du 15 juillet 2005.

§ 3. Les administrations publiques, stipulées à l'article 4.2.5, § 2, 1° et 2°, peuvent toujours viser des normes supérieures que celles qui sont imposées par le biais des plans d'exécution spatiaux et des plans d'aménagement, même si elles n'en ont pas l'obligation.

CHAPITRE 2. — Charges

Article 4.2.5

§ 1^{er}. Si un projet de construction ou un projet de lotissement est soumis à une norme telle que déterminée en vertu du chapitre 1^{er}, une charge est associée de plein droit au permis de lotir, respectivement au permis d'urbanisme, au sens de l'article 112 du Décret relatif à l'aménagement du territoire. Cette charge impose au responsable du lotissement ou à l'architecte d'entreprendre des actions en sorte qu'une offre de logements moyens serait réalisée et serait conforme au pourcentage applicable au projet de lotissement ou au projet de construction.

Le responsable du lotissement ou l'architecte peut exécuter la charge en nature, par la vente des terrains requis pour l'offre de logements moyens prévue à une organisation de logements sociaux ou à une administration publique, stipulée à l'article 33, § 1^{er}, alinéa premier, du Code flamand du Logement, et/ou par le versement d'une cotisation à la commune dans le cadre de laquelle le projet de lotissements ou le projet de construction est développé.

§ 2. Le § 1^{er} ne s'applique pas :

1° si l'architecte ou le responsable du lotissement est une organisation de logement social, ou une administration publique, stipulée à l'article 33, § 1^{er}, alinéa premier, du Code flamand du Logement;

2° si le Fonds d'investissement pour la Politique Terrienne et du Logement pour le Brabant flamand, stipulé à l'article 16 du décret du 25 juin 1992 portant diverses dispositions diverses d'accompagnement du budget 1992 fait office d'architecte ou de responsable du lotissement;

3° si la demande de permis d'urbanisme met en exécution un permis de lotir auquel une charge est déjà associée au sens du § 1^{er}.

Article 4.2.6

§ 1^{er}. Si le responsable du lotissement ou l'architecte choisit d'exécuter la charge en nature, il réalise l'offre de logements moyens prévue dans un délai de huit ans après la délivrance du permis en dernière instance administrative ou, si le permis fait expressément mention de différentes phases du projet de lotissement ou du projet de construction, dans les huit années qui suivent le début de la phase d'autorisation dans laquelle l'offre de logements moyens doit être réalisée.

§ 2. Le responsable du lotissement ou l'architecte garantit l'exécution de la charge en octroyant une option d'achat au profit d'une organisation de logement social ou d'une administration publique, stipulée à l'article 33, § 1^{er}, alinéa premier, du Code flamand du Logement. Contrairement aux règles de droit commun du Décret relatif à l'aménagement du territoire, on peut en premier lieu utiliser le permis à partir de la passation de l'acte sous seing privé dans lequel l'option d'achat est accordée.

Sur la base de l'option d'achat, le responsable du lotissement ou l'architecte autorise la vente, au bénéficiaire de l'option, de terrains indiqués sur le plan de lotissement ou le plan de construction pour une offre de logements moyens. Le bénéficiaire peut d'abord lever l'option si l'offre de logements moyens prévue n'est pas réalisée dans le délai stipulé au § 1^{er}. Le droit d'option est échu s'il n'est pas exécuté dans les trois ans qui suivent le début du délai stipulé au § 1^{er}.

Si l'option d'achat est levée, le bénéficiaire paie pour les terrains vendus la valeur vénale au moment de la délivrance du permis de lotir ou du permis d'urbanisme, comme elle a été estimée par un receveur des enregistrements et des domaines ou un commissaire du comité d'achat. Lors de l'estimation de cette valeur vénale, il n'est pas tenu compte des conséquences de la charge.

Les terrains vendus sur la base de l'option d'achat sont utilisés au profit de la politique communale en matière de logement.

§ 3. Lors de la confrontation de la partie d'un projet de lotissement ou d'un projet de construction qui est soumise à une norme telle que déterminée en vertu du chapitre 1^{er} au bon aménagement du territoire, on part toujours des densités d'habitation suivantes :

1° au minimum 35 et au maximum 100 habitations par hectare, dans des régions rurales;

2° au minimum 25 et au maximum 35 habitations par hectare, dans des terrains communaux périphériques.

Article 4.2.7

Le responsable du lotissement ou l'architecte peut choisir d'exécuter la charge à l'aide de la vente des terrains requis pour l'offre de logements moyens prévue à une organisation de logement social ou à une administration publique, stipulée à l'article 33, § 1^{er}, alinéa premier, du Code flamand du Logement, le cas échéant en vertu de la condition suspensive ou contraignante que le permis soit délivré. Le prix de vente est fixé sur le montant, estimé par un receveur des enregistrements et des domaines ou un commissaire du comité d'achat. Le prix de l'estimation équivaut à la valeur vénale du bien, sans tenir compte des conséquences de la charge.

Les terrains vendus sont utilisés au profit de la politique communale en matière de logement.

Article 4.2.8

Le responsable du lotissement ou l'architecte peut exécuter la charge entièrement ou en partie en versant une cotisation à la commune dans laquelle le projet de lotissement ou le projet de construction est développé. La cotisation équivaut au montant forfaitaire indexé pour la parcelle de terrain lors de l'achat d'une habitation existante au niveau de laquelle des investissements limités doivent être faits pour qu'elle puisse être mise à disposition en tant qu'habitation sociale.

La possibilité, stipulée à l'alinéa premier, est seulement valable si l'organe d'administration donnant l'autorisation donne son consentement et pour autant que le projet de lotissement ou le projet de construction n'est pas situé dans une zone d'extension d'habitat ou une zone de réserve d'habitat ou dans une ancienne zone d'extension d'habitat ou une ancienne zone de réserve d'habitat.

La cotisation est utilisée au profit de l'offre communale de logements sociaux ou moyens.

CHAPITRE 3. — Prix d'objectif indicatifs

Article 4.2.9

Le Gouvernement flamand établit des prix d'objectif indicatifs pour la vente ou la location d'habitations et la vente de lotissements qui font partie de l'offre de logements moyens. Les prix d'objectif indicatifs servent la transparence du marché de l'immobilier. Ils ne peuvent pas être imposés d'une manière contraignante.

Les prix d'objectif indicatifs sont fixés après une consultation du marché à la suite de la construction et du développement de la Banque-Carrefour Logement abordable, stipulée à l'article 4.3.1.

Ils tiennent compte en particulier de la typologie, de la qualité, de la superficie ou du volume, et de l'emplacement des habitations ou des lotissements.

TITRE 3. — Banque-Carrefour Logement abordable

Article 4.3.1

§ 1^{er}. Le Gouvernement flamand adjuge à un organisme ou à une organisation la construction et la gestion d'une Banque-Carrefour Logement abordable. Cette banque comprend pour les personnes nécessitant un logement et pour favoriser un marché de l'immobilier transparent :

1° des données concernant l'emplacement et le prix de parcelles de terrain destinées à la construction, de lotissements et d'habitations disponibles en Région flamande, en particulier en ce qui concerne l'offre de logements moyens et sociaux et les formes d'habitations particulières, comme les formes d'habitation qui sont associées à des dispositions sociales ou des dispositions de bien-être ou qui cadrent dans des projets de soins;

2° des données anonymes à propos de transferts récents de parcelles de terrain, de lotissements et d'habitations, mentionnés au point 1°.

Les prix d'objectif indicatifs, stipulés à l'article 4.2.9 sont indiqués au niveau des habitations et des lotissements moyens disponibles.

L'intégration des prix de location dans la banque de données tient compte de l'article 1716 du Code civil.

§ 2. Le Gouvernement flamand détermine les spécifications minimales auxquelles la Banque-Carrefour Logement abordable doit satisfaire. Elle peut déterminer la manière avec laquelle la Banque-Carrefour Logement abordable s'accorde au niveau technique et sur le plan du contenu avec les banques régionales existantes dans lesquelles sont reprises les données relatives au logement.

Article 4.3.2

La construction de la Banque-Carrefour Logement abordable est dirigée par un groupe de pilotage, qui est composé au plus tard au cours du mois qui suit l'entrée en vigueur de ce décret par le Gouvernement flamand. Le groupe de pilotage comprend un ou plusieurs représentants des autorités flamandes, des organisations de logement social, d'acteurs privés en matière de logement, de l'Association des villes et communes flamandes, et éventuellement de la Fédération royale du Notariat belge et de l'administration fédérale pour la documentation patrimoniale.

La banque de données devient seulement opérationnelle si l'architecture et la structure sur le plan du contenu sont validées par le groupe de pilotage.

Article 4.3.3

La Banque-Carrefour Logement abordable devient la propriété de la Région flamande après sa réception.

Le Gouvernement flamand conclut un accord de concession avec l'organisme ou l'organisation de gestion, qui comprend au moins les éléments suivants :

1° des garanties à propos de la consultation de la banque de données dans chaque commune;

2° des mesures techniques et organisationnelles relatives au respect de la vie privée et à la protection des données personnelles;

3° les indemnités que l'organisme ou l'organisation de gestion peut demander pour l'utilisation de la banque de données.

LIVRE 5. — HABITER DANS SA PROPRE REGION

TITRE 1^{er}. — Contrôle

Article 5.1.1

Le Gouvernement flamand établit tous les trois ans et pour la première fois au cours du mois civil dans lequel ce décret entre en vigueur une liste des communes qui satisfont aux deux caractéristiques reprises ci-après sur la base des statistiques les plus récentes :

1° la commune appartient jusqu'à 40 pour cent aux communes flamandes dans lesquelles le prix moyen des terrains est le plus élevé par mètre carré;

2° la commune appartient :

a) soit aux 25 pour cent de communes flamandes avec l'intensité de migration interne la plus élevée;

b) soit aux 10 pour cent de communes flamandes avec l'intensité de migration externe la plus élevée.

La liste, stipulée à l'alinéa premier, est publiée au *Moniteur Belge*.

Pour l'application de l'alinéa premier, nous entendons par « intensité de la migration » : la somme des immigrations et émigrations communales au cours d'une période d'observation, ventilée en :

1° migration interne, faisant référence aux mouvements entre communes en Belgique;

2° migration externe, faisant référence aux mouvements de et vers l'étranger.

TITRE 2. — Opérationnalisation

Article 5.2.1

§ 1^{er}. Il y a une condition particulière pour le transfert de terrains et de constructions construites sur ceux-ci dans les régions qui satisfont aux deux conditions mentionnées ci-dessous :

1° ils ressortent de la destination de zone « zone d'extension d'habitat » stipulée dans l'arrêté royal du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en œuvre des projets de plans et des plans de secteur, et à la date d'entrée en vigueur de ce décret;

2° au moment de la signature de l'acte de transfert sous seing privé, ils sont situés dans les communes cibles qui sont présentes sur la liste la plus récente publiée au *Moniteur Belge*, stipulée à l'article 5.1.1, étant bien entendu que l'acte de transfert sous seing privé est considéré comme étant signé six mois avant l'obtention d'une date fixe pour l'application de cette disposition, s'il y a eu plus de six mois entre la date de signature et la date de l'obtention d'une date fixe.

La condition de transfert particulière implique que les terrains et les constructions érigées sur ceux-ci peuvent seulement être transférés à des personnes qui disposent, selon l'avis d'une commission d'évaluation provinciale, d'un lien suffisant avec la commune. Par « transferts », nous entendons : la vente, la location pour plus de neuf ans ou la soumission à un droit d'emphytéose ou de superficie.

La condition de transfert particulière ne s'applique pas :

1° dans le cas d'un transfert forcé;

2° si le transfert se fait sur la base d'un règlement d'attribution fixé en vertu du décret;

3° si le transfert se fait à une personne physique ou une personne morale qui vend, lotit, construit, transfère ou loue des biens immobiliers dans l'exercice de sa profession ou de son activité, dans la mesure où ce transfert se concentre sur le développement d'un projet de lotissement ou de construction, et étant bien entendu que la condition de transfert particulière s'applique à l'encontre du transfert, au sens du deuxième alinéa, de biens immobiliers dans le projet de lotissement ou de construction;

4° si le transfert se fait à une organisation de logement social, au Fonds d'Investissement pour la Politique terrienne et du Logement pour le Brabant flamand, stipulé à l'article 16 du décret du 25 juin 1992 portant diverses dispositions d'accompagnement du budget 1992, ou une administration publique, stipulée à l'article 33, § 1^{er}, alinéa premier du Code flamand du logement.

La condition particulière de transfert est échue, définitivement et sans pouvoir être renouvelée, après vingt ans à partir du moment où le transfert initial soumis à la condition s'est vu décerner une date fixe.

La condition particulière de transfert est également échue en ce qui concerne les terrains qui ne seront pas repris dans la catégorie de désignation de zone « habitat » en vertu d'un plan de destination provisoirement déterminé ou accepté.

§ 2. Pour l'application du § 1^{er}, deuxième alinéa, une personne a un lien suffisant avec la commune si elle satisfait à une ou plusieurs des conditions suivantes :

1° avoir été domicilié dans la commune ou dans une commune avoisinante pendant au moins six ans de manière ininterrompue, à condition que cette commune soit également reprise sur la liste, stipulée à l'article 5.1.1;

2° à la date du transfert, réaliser des activités dans la commune, pour autant que ces activités occupent en moyenne au moins la moitié d'une semaine de travail;

3° avoir construit avec la commune un lien professionnel, familial, social ou économique en raison d'une circonstance importante et de longue durée.

§ 3. La commission d'évaluation provinciale, stipulée au § 1^{er}, alinéa deux, est composée de la députation et comprend un président-juriste et des personnes expertes dans le domaine des formes de politique d'attribution en ce qui concerne le logement.

L'adhésion à une commission d'évaluation provinciale est inconciliable avec l'adhésion à une réunion législative, un conseil provincial, un conseil communal, un conseil de district ou un centre public d'aide sociale.

§ 4. La commission d'évaluation provinciale se prononce dans un délai de soixante jours, à partir de la notification de la demande pour ce faire envoyée par courrier recommandé. Si ce délai est dépassé, la commission d'évaluation provinciale est considérée comme ayant établi un lien suffisant avec la commune.

Article 5.2.2

Dans tous les actes relatifs aux transferts soumis à une condition de transfert particulière, stipulée à l'article 5.2.1, § 1^{er}, le fonctionnaire instrumentant fait référence à ce titre et au jugement de la commission d'évaluation provinciale.

Les infractions à l'obligation d'information, stipulées à l'alinéa premier, sont mises sur le même pied que les infractions, stipulées à l'article 146, alinéa premier, 4°, du décret relatif à l'aménagement du territoire.

Article 5.2.3

La commission d'évaluation provinciale et les tierces parties lésées peuvent demander la nullité du transfert qui a eu lieu et qui est contraire à ce titre.

Article 5.2.4

Le Gouvernement flamand peut déterminer des règles méthodologiques et procédurales ultérieures pour l'application de ce titre.

TITRE 3. — Champ d'application élargi

Article 5.3.1

La condition de transfert particulière, stipulée au titre 2, s'applique également à l'encontre des terrains et des constructions érigées sur ceux-ci dans les zones qui satisfont aux deux conditions reprises ci-après :

1° ils font l'objet d'une différence, d'une réforme ou d'un remplacement planologique de l'article 8, § 2, du plan régional Halle-Vilvorde-Asse, attribué ou introduit dans le cadre d'un plan de destination provisoirement fixé ou accepté à partir de la date d'entrée en vigueur de ce décret, étant bien entendu que le plan de destination doit autoriser davantage de niveaux que ce n'était le cas avant l'entrée en vigueur de ce plan de destination;

2° au moment de la signature de l'acte de transfert sous seing privé, ils sont situés dans les communes cibles qui sont présentes sur la liste la plus récente publiée au *Moniteur Belge*, stipulée à l'article 5.1.1, étant bien entendu que l'acte de transfert sous seing privé est considéré comme étant signé six mois avant l'obtention d'une date fixe pour l'application de cette disposition, si plus de six mois se sont écoulés entre la date de la signature et la date de l'obtention d'une date fixe.

Les autorités planificatrices peuvent déroger d'une manière motivée au principe, stipulé à l'alinéa premier, pour autant qu'elles démontrent que les possibilités d'application de l'article 5.1.1 sont suffisamment importantes pour satisfaire aux besoins de logement endogènes. S'il s'agit d'une initiative de plan du niveau communal ou provincial, les autorités planificatrices cherchent alors à recueillir l'avis contraignant à propos de cette dérogation des autorités de contrôle qui doivent approuver le plan de destination définitivement fixé ou accepté. Le jugement contraignant est fixé par écrit et rendu au plus tard lors de l'assemblée plénière. Si le jugement contraignant n'est pas rendu au moment opportun, les autorités de contrôle sont considérées comme ayant rendu un avis négatif.

Article 5.3.2

Le Gouvernement flamand peut déterminer des règles ultérieures pour l'application de ce titre.

TITRE 4. — Application facultative**Article 5.3.3**

§ 1^{er}. Sur la base d'un règlement communal, un plan de destination ou un permis de lotir peut déclarer la condition de transfert particulière, stipulée au titre 2, également d'application à l'encontre des terrains et des constructions érigées sur ceux-ci dans des (parties de) zones délimitées par le plan de destination, respectivement dans des (parties de) lotissements.

Dans le cas, stipulé à l'alinéa premier, la condition de transfert particulière s'applique uniquement si et pour autant que la commune soit reprise sur la liste la plus récente publiée au *Moniteur Belge* au moment de la signature de l'acte de transfert sous seing privé, liste stipulée à l'article 5.1.1, étant bien entendu que l'acte de transfert sous seing privé est considéré comme étant signé six mois avant l'obtention d'une date fixe pour l'application de cette disposition, si plus de six mois se sont écoulés entre la date de signature et la date de l'obtention d'une date fixe.

L'application de cet article n'a jamais pour conséquence que la condition de transfert particulière dans une commune s'applique sur une superficie supérieure de dix pour cent à la superficie communale totale existante au 1^{er} septembre 2009 de zones habitables et de zones d'extension d'habitat.

§ 2. Les dispositions du § 1^{er} seront évaluées après trois ans par le Gouvernement flamand. Le rapport d'évaluation sera soumis au Parlement flamand à titre d'information.

LIVRE 6. — DEGÂTS DE CAPITAL EN CONSEQUENCE DES ASPECTS DE LA POLITIQUE TERRIENNE**TITRE 1^{er}. — Commission pour les dégâts de capital****Article 6.1.1**

§ 1^{er}. Le Gouvernement flamand est chargé de l'organisation et de la composition de cinq commissions pour les dégâts de capital. Il attribue une zone de fonctionnement provincial à chaque commission pour les dégâts de capital.

§ 2. Chaque commission pour les dégâts de capital est chargée, pour le territoire de la province qui lui a été attribué, de l'établissement de rapports sur les dégâts de capital en ce qui concerne les plans d'exécution spatiaux et les plans d'aménagement qui peuvent donner lieu à des dégâts de capital. Les commissions pour les dégâts de capital remettent au Gouvernement flamand, respectivement à la société terrienne flamande, un avis à propos des dispositions relatives à l'imposition d'une servitude d'utilité publique, conformément à l'article 6.3.1, troisième alinéa. Les rapports sur les dégâts de capital et les avis comprennent toutes les données nécessaires pour le calcul des compensations, stipulées au titre 2, respectivement titre 3.

Le Gouvernement flamand détermine des directives pour le calcul et l'estimation des valeurs terriennes et d'une diminution de valeur dans les rapports de dégâts de capital et les avis des commissions pour les dégâts de capital. Les directives pour l'application du titre 2 sont le plus possible forfaitaires.

§ 3. Une commission pour les dégâts de capital remet un rapport sur les dégâts de capital provisoire aux autorités, habilitées pour la constatation définitive ou pour l'adoption d'un plan d'exécution spatial ou d'un plan d'aménagement, et à la société terrienne flamande, dans les nonante jours qui suivent la fin de l'enquête publique à propos du plan de conception.

La commission pour les dégâts de capital remet le rapport définitif sur les dégâts de capital à la société terrienne flamande, dans un délai de trente jours après l'entrée en vigueur du plan d'exécution spatial ou du plan d'aménagement.

§ 4. Les commissions pour les dégâts de capital sont toutes présidées par la même personne.

Les commissions pour les dégâts de capital comprennent, en plus du président, quatre experts. Deux experts sont désignés par la société terrienne flamande. Les deux autres experts sont désignés par, respectivement, l'administration régionale chargée de l'exécution de la politique en matière d'agriculture et de pêche et l'administration régionale chargée de l'exécution de la politique en matière de préservation de la nature et la préservation de l'environnement naturel et de la politique environnementale.

Un remplaçant est désigné pour chaque membre de la commission.

§ 5. Les membres des commissions pour les dégâts de capital peuvent consulter le système intégré de gestion et de contrôle pour l'exercice de leurs activités.

Ils ne communiquent pas les données reprises dans ce système à d'autres personnes que celles qui sont habilitées à en prendre connaissance.

§ 6. Chaque commission pour les dégâts de capital peut faire appel, dans le cadre de sa mission, à des experts pour obtenir les avis qu'elle estime utiles.

§ 7. Le Gouvernement flamand établit, sur proposition de la société terrienne flamande, un code déontologique pour les membres des commissions pour les dégâts de capital. Ce code comprend l'ensemble des principes, des règles de conduite et des directives qui servent de fil conducteur aux membres des commissions pour les dégâts de capital dans le cadre de l'exercice de leur mandat.

§ 8. La société terrienne flamande se charge du secrétariat des commissions pour les dégâts de capital.

§ 9. Les frais liés aux activités des commissions pour les dégâts de capital et du secrétariat sont imputés au budget de la société terrienne flamande, en vertu des comptes des conditions telles que décrites dans le contrat de gestion avec le Gouvernement flamand.

TITRE 2. — Compensation de modification de la destination**CHAPITRE 1^{er}. — Notion****Article 6.2.1**

Une compensation de modification de la destination est une compensation régionale, liée aux parcelles, financière et subsidiaire pour les dégâts de capital en conséquence :

1° d'un plan d'exécution spatial régional, provincial et communal qui transforme une zone ressortant de la catégorie de zone « agriculture » en une zone ressortant de la catégorie de zones « réserve et nature », « forêt » ou « autre espace vert »;

2° d'un plan d'aménagement qui transforme une zone agraire en une zone verte, une forêt ou un parc.

CHAPITRE 2. — *Régionale***Article 6.2.2**

La Région flamande attribue chaque année une dotation particulière à la société terrienne flamande pour le paiement des compensations de modification de la destination. L'application de l'article 6.2.10 est également imputée à cette dotation particulière.

Article 6.2.3

La société terrienne flamande est chargée du traitement des demandes pour une compensation de modification de la destination et du paiement des montants liés aux décisions relatives à l'attribution d'une compensation de modification de la destination.

CHAPITRE 3. — *Liée aux parcelles***Article 6.2.4**

Une compensation de modification de la destination est attribuée pour une parcelle qui satisfait aux deux conditions mentionnées ci-après :

1° la parcelle est enregistrée dans le système intégré de gestion et de contrôle au cours de l'année civile précédant l'année pendant laquelle le plan d'exécution spatial ou le plan d'aménagement a été définitivement fixé ou approuvé;

2° la parcelle a une superficie d'au moins 0,5 hectare ou appartient à un groupe de parcelles concernées du même propriétaire avec une superficie totale d'au moins 0,5 hectare.

CHAPITRE 4. — *Financière***Article 6.2.5**

Une compensation de modification de la destination s'élève à quatre-vingts pour cent de la diminution de valeur, qui est calculée sur la base du rapport sur les dégâts de capital par la valeur vénale moyenne de la parcelle multipliée par un coefficient de diminution de valeur.

CHAPITRE 5. — *Subsidiaire***Article 6.2.6**

Une indemnité pour dommages résultant de la planification spatiale, stipulée à l'article 84 du décret relatif à l'aménagement du territoire, ne peut pas être attribuée à l'encontre de dégâts de capital qui entrent en considération pour une compensation de modification de la destination.

Article 6.2.7

Si une parcelle est expropriée après l'attribution d'une compensation de modification de la destination pour la réalisation du plan d'exécution spatial ou du plan d'aménagement qui a fait apparaître les dégâts de capital couverts, le montant de l'indemnité d'expropriation est minoré du montant de la compensation de modification de la destination.

Article 6.2.8

Sous réserve de l'article 6.2.7, les paiements en cours sont suspendus et les tranches déjà versées sont récupérées si la diminution de valeur déjà couverte par une compensation de modification de la destination est compensée à l'aide de l'application d'un instrument de droit public de la politique foncière et immobilière.

Article 6.2.9

Si, dans une période de cinq ans préalable à l'entrée en vigueur du plan d'exécution spatial ou du plan d'aménagement, des subventions d'acquisition sont obtenues, le montant de ces subventions est minoré de la compensation de modification de destination.

Article 6.2.10

§ 1^{er}. La Banque foncière flamande peut faire une offre pour échanger un terrain similaire à la suite d'une demande de compensation de modification de la destination.

Si le nu-propiétaire de la parcelle concernée, qui n'utilise pas effectivement cette parcelle, refuse cette offre, ses prétentions à une compensation de modification de la destination sont échues.

Dans tous les autres cas, le refus de l'offre n'entraîne pas la caducité des prétentions à une compensation de modification de la destination.

§ 2. Le Gouvernement flamand peut déterminer des règles plus précises pour l'application du § 1^{er}.

CHAPITRE 6. — *Dégâts de capital***Article 6.2.11**

Une compensation de modification de la destination peut seulement être demandée par la personne qui est titulaire au moment de l'entrée en vigueur de la modification de la destination d'au moins le droit de nue-propiété sur la parcelle, ou à la personne à laquelle ce droit de propriété ou ce droit de nue-propiété est transféré gratuitement ou en conséquence d'une succession ou d'un testament.

Une compensation de modification de la destination ne peut pas non plus être demandée par la Région flamande et les services, organismes, administrations et sociétés, stipulés à l'article 19, § 2, deuxième, troisième et quatrième alinéas, du décret relatif à l'aménagement du territoire.

CHAPITRE 7. — *Procédure***Article 6.2.12**

Les demandes pour une compensation de modification de la destination sont introduites auprès de la société terrienne flamande dans un délai déterminé par le Gouvernement flamand.

Article 6.2.13

La société terrienne flamande communique au demandeur par courrier recommandé son projet de décision. Le demandeur peut formuler des objections à propos de ce projet de décision dans un délai à déterminer par le Gouvernement flamand.

Si aucune objection n'est introduite au moment opportun, la société terrienne flamande prend immédiatement une décision définitive. Elle la communique au demandeur par courrier recommandé.

Dans le cas d'une objection introduite au moment opportun, la société terrienne flamande met sur pied une enquête au niveau du bien-fondé des opinions du demandeur. Pour autant que l'objection ait un lien avec le rapport sur les dégâts de capital de la commission pour les dégâts de capital, elle peut entendre la commission pour les dégâts de capital, lui ordonner de mener une enquête complémentaire et la charger le cas échéant d'adapter conformément le rapport sur les dégâts de capital. Après le traitement de l'objection, la société terrienne flamande prend une décision définitive et la communique au demandeur par courrier recommandé.

Article 6.2.14

Le Gouvernement flamand peut déterminer des règles matérielles, méthodologiques et procédurales plus précises en ce qui concerne :

- 1° la méthode de demande d'une compensation de modification de la destination;
- 2° la méthode de traitement de la demande et des objections éventuelles par la société terrienne flamande;
- 3° la méthode de paiement de la compensation de modification de la destination et les délais de paiement.

TITRE 3. — Compensation en conséquence de prescriptions de protection

Article 6.3.1

Une compensation en conséquence de prescriptions de protection est une compensation régionale, liée aux parcelles, financière et subsidiaire pour les dégâts de capital en conséquence de plans d'exécution spatiaux ou de plans d'aménagement régionaux, provinciaux ou communaux ou de dispositions régionales, provinciales ou communales relatives à l'imposition d'une servitude d'utilité publique, qui impose, sur une zone agraire ou sur une zone qui ressort de la catégorie de zone « agriculture », plus de limites au niveau de l'utilisation économique du terrain que ce qui doit raisonnablement être toléré dans l'intérêt général et afin de conserver la qualité environnementale existante la veille des limites, à savoir la qualité qui est atteinte par le respect des bonnes méthodes agricoles utilisées, le respect des exigences stipulées aux articles 3, 4 et 5 du Règlement (CE) n° 1782/2003 établissant des règles communes pour les régimes de soutien direct dans le cadre de la Politique Agricole Commune et établissant certains régimes de soutien en faveur des agriculteurs, et le respect des prescriptions de la réglementation flamande relative à l'environnement et à la nature.

Si les dégâts de capital découlent d'un plan d'exécution spatial ou d'un plan d'aménagement, il est seulement satisfait au critère, stipulé à l'alinéa premier, et la compensation en conséquence des prescriptions de protection est seulement attribuée, si les deux exigences mentionnées ci-après sont remplies :

1° la suppression apportée concerne une nouvelle suppression qui impose de nouvelles prescriptions de protection à propos de l'aménagement et de la gestion;

2° la suppression apportée concerne la suppression « intérêt écologique », « valeur écologique », « zone d'inondation », « réserve » ou « vallée », ou une suppression similaire, désignée par le Gouvernement flamand.

Si les dégâts de capital découlent d'une disposition relative à l'imposition d'une servitude d'utilité publique, la compensation en conséquence des prescriptions de protection est seulement attribuée si la société terrienne flamande estime, sur la base d'un avis de la commission pour les dégâts de capital compétente au niveau territorial, que cette servitude d'utilité publique satisfait au critère, stipulé à l'alinéa premier. Si la servitude d'utilité publique est imposée par le Gouvernement flamand, cet examen est fait par le Gouvernement flamand lui-même, également sur la base d'un avis de la commission pour les dégâts de capital compétente au niveau territorial.

Article 6.3.2

La Région flamande attribue chaque année une dotation particulière à la société terrienne flamande pour le paiement de la compensation exceptionnelle en conséquence des prescriptions de protection. L'application conforme de l'article 6.2.10 est également imputée à cette dotation particulière.

La société terrienne flamande est chargée du traitement des demandes de compensation en conséquence des prescriptions de protection et du paiement des montants liés aux décisions relatives à l'attribution d'une compensation en conséquence de prescriptions de protection.

Article 6.3.3

Les conditions et règlements de procédure des articles 6.2.4 à 6.2.14 sont d'application conforme.

LIVRE 7. — DISPOSITIONS FINALES

TITRE 1^{er}. — Evaluation

Article 7.1.1

Le Gouvernement flamand soumet ce décret à une évaluation scientifique, conformément à une méthodologie déterminée à l'avance.

L'évaluation examine en particulier l'efficacité du règlement tarifaire, stipulé à l'article 3.2.5, § 1^{er}, deuxième alinéa, et la garantie de l'offre de logement moyen et social.

Les conclusions de l'évaluation sont fixées dans un rapport, qui comprend également des recommandations de politique en ce qui concerne des instruments potentiellement nouveaux ou adaptés pour la réalisation d'une offre de logement moyen.

Le rapport sera remis au Parlement flamand en 2014.

TITRE 2. — Dispositions de modification

CHAPITRE 1^{er}. — *Modification du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe*

Article 7.2.1

Dans le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, un article 46^{ter} est inséré, et stipule ce qui suit :

« Article 46^{ter}

§ 1^{er}. La base imposable pour la détermination des droits d'enregistrement en ce qui concerne les ventes publiques, telles que déterminées aux articles 45 et 46, est minorée de 30.000 euros dans le cas d'un achat d'un bien immobilier pour y établir un lieu de résidence principale.

Les conditions suivantes sont associées à cette minoration de la base imposable :

1° le bien immobilier vendu est repris au maximum quatre années consécutives dans un ou plusieurs des registres, inventaires ou listes suivants, de manière simultanée ou consécutive :

a) le registre des immeubles inoccupés, stipulé à l'article 2.2.6, du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière;

b) l'inventaire des sites industriels inoccupés et/ou abandonnés, stipulé à l'article 3, § 1^{er}, du décret du 19 avril 1995 contenant des mesures visant à lutter contre l'abandon et le délabrement des sites industriels;

c) les listes des habitations inappropriées et/ou insalubres et les bâtiments et/ou habitations abandonnées, stipulées à l'article 28, § 1^{er}, du décret du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996;

2° le bien est rénové et un lieu de résidence principale est établi à l'emplacement du bien acheté dans les délais, stipulés à l'article 46bis, quatrième alinéa, 2°, c);

3° sur ou dans le bas du document qui donne lieu au prélèvement du droit proportionnel, les bénéficiaires doivent :

a) mentionner formellement qu'ils demandent l'application du règlement de minoration;

b) déclarer qu'il est satisfait à la condition, stipulée dans 1°, et que l'obligation, stipulée en 2°, est respectée.

§ 2. Si la déclaration, stipulée au § 1^{er}, deuxième alinéa, 3°, b), est déclarée incorrecte, les bénéficiaires sont tenus de manière indivise au paiement des droits complémentaires sur le montant avec lequel la base imposable a été minorée, et au paiement d'une amende équivalente à ces droits complémentaires.

Ces mêmes droits complémentaires et cette même amende sont dus de manière indivise par les bénéficiaires si l'obligation, stipulée au § 1^{er}, deuxième alinéa, 2°, n'est pas respectée.

L'amende n'est pas due si le non-respect de l'obligation, stipulée au § 1^{er}, deuxième alinéa, 2°, est la conséquence d'une force majeure. ».

Article 7.2.2

L'article 161, 8°, du même code, levé par la loi du 10 janvier 1978, est à nouveau repris dans la version suivante :

« 8° les actes relatifs à l'échange de terrains en guise de compensation de modification de la destination ou de compensation en conséquence de prescriptions de protection, dans le cadre desquels la Banque foncière flamande intervient conformément à l'article 6.2.10 du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière. ».

Article 7.2.3

A l'article 212ter du même code, inséré par le décret du 1^{er} février 2002 et modifié par les décrets du 20 décembre 2002, 24 décembre 2004 et 19 décembre 2008, les modifications suivantes sont apportées :

1° au premier alinéa, les termes « et/ou article 46ter » sont insérés entre les termes « Si à l'article 46bis » et les termes « une certaine diminution de la base imposable »;

2° au troisième alinéa, les termes « au niveau de l'article 46ter » sont insérés entre les termes « au niveau de l'article 46bis, quatrième alinéa, 2°, b), c) et d), » et les termes « au niveau de l'article 61/4, alinéa premier, 2° et 3°, ».

CHAPITRE 2. — Modification du Code de l'impôt sur les revenus 1992

Article 7.2.4

A l'article 253, alinéa premier, 8°, du Code de l'impôt sur les revenus 1992, inséré par le décret du 20 décembre 2002, les termes « travaux de rénovation au sens de l'article 24, 4°, du décret du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996 » sont remplacés par les termes « travaux de rénovation, stipulés à l'article 2, § 1^{er}, alinéa premier, 18°, du Code flamand du Logement, ainsi que les travaux de destruction suivis par une construction de remplacement; ».

CHAPITRE 3

Modification du décret du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996

Article 7.2.5

Au chapitre VIII du décret du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996, les termes « inoccupés et » sont supprimés dans le titre de la section 2.

Article 7.2.6

A l'article 24 du même décret, le point 8°, inséré par le décret du 7 mai 2004, est supprimé.

Article 7.2.7

A l'article 25 du même décret, modifié par le décret du 7 mai 2004, les modifications suivantes sont apportées :

1° au premier alinéa, les termes « inoccupés et/ou » et le terme « inoccupé » sont supprimés.

2° le deuxième et le troisième alinéa sont supprimés.

Article 7.2.8

A l'article 27 du même décret, modifié par les décrets du 7 mai 2004 et du 23 décembre 2005, les modifications suivantes sont apportées :

1° au § 2,, les termes « inoccupés et » sont supprimés;

2° au § 3, le terme « inoccupé » est supprimé.

Article 7.2.9

A l'article 28, § 1^{er}, du même décret, modifié par le décret du 21 décembre 2004, les modifications suivantes sont apportées :

1° à l'alinéa premier, les termes « - bâtiments et/ou habitations inoccupées » sont supprimés;

2° au deuxième alinéa, les termes « , les inoccupés » sont supprimés;

3° au quatrième alinéa, les termes « ou est inoccupé » sont supprimés.

Article 7.2.10

L'article 30 du même décret, modifié par les décrets du 8 juillet 1997, du 18 mai 1999, du 7 mai 2004 et du 24 décembre 2004, est supprimé.

Article 7.2.11

L'article 33 du même décret, remplacé par le décret du 24 décembre 2004 et modifié par le décret du 24 mars 2006 est supprimé.

Article 7.2.12

A l'article 34bis, § 2, alinéa premier, du même décret, remplacé par le décret du 24 décembre 2004, les termes « inoccupé et » sont supprimés.

Article 7.2.13

A l'article 35 du même décret, modifié par les décrets du 8 juillet 1997, 7 mai 2004 et 24 mars 2006, les modifications suivantes sont apportées :

1° au § 1^{er}, les termes « - plus de 50 pour cent de la superficie totale au sol du bâtiment, tel que stipulé à l'article 30, § 1^{er}, sont utilisés plus de 6 mois successifs conformément à sa destination; » sont supprimés;

2° au § 2, les termes « - l'habitation, après la période d'inoccupation, est utilisée plus de 6 mois successifs de manière effective conformément à sa destination; »;

3° au § 4, les termes « de l'utilisation effective et/ou », « du premier jour d'occupation », et « occupation, utilisation effective ou » sont supprimés.

Article 7.2.14

A l'article 36, § 1^{er}, du même décret, remplacé par le décret du 7 mai 2004 et modifié par les décrets des 24 décembre 2004 et 23 décembre 2005, les termes « le montant du prélèvement équivaut au résultat de la formule suivante pour les bâtiments et/ou les habitations inoccupées $(KI + M) \times (P - 2)$, où le prélèvement ne peut jamais être négatif; » sont supprimés.

Article 7.2.15

A l'article 42 du même décret, remplacé par le décret du 7 mai 2004, le § 2, 4° et 6° et le § 3 sont supprimés.

CHAPITRE 4. — Modification du Code flamand du Logement**Article 7.2.16**

Au titre IV, chapitre II, du Code flamand du Logement, un nouveau titre est inséré avant l'article 22 et stipule ce qui suit :

« Section 1^{re}. — Dispositions générales ».

Article 7.2.17

A l'article 22 du Code flamand du Logement, remplacé dans le cadre du décret du 24 mars 2006, les modifications suivantes sont apportées :

1° au § 1^{er}, un deuxième alinéa est inséré, et stipule ce qui suit :

« Au niveau de la planification des investissements, on tient également compte :

1° des résultats de la position zéro, stipulée à l'article 4.1.1 du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière, et aux principes des articles 4.1.4 à 4.1.6 du décret susmentionné;

2° des dispositions de la section 2. »;

2° au § 2, deuxième alinéa, deuxième phrase, la proposition suivante est insérée :

« , dans le cadre duquel l'objectif social contraignant déterminé par les communes, stipulées à l'article 4.1.2, du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière, est pris en compte »;

3° au § 2, quatrième alinéa, 1°, les termes « 58.035.353 euros » sont remplacés par les termes « 420.065.000 euros »;

4° au § 2, quatrième alinéa, 2°, les termes « 58.035.353 euros » sont remplacés par les termes « 171.323.000 euros »;

5° au § 2, quatrième alinéa, 3° :

a) les termes « (correspondant à un volume d'investissement d'au moins 15.000.000 d'euros sur une base annuelle) » sont insérés entre les termes « politique foncière et immobilière et foncière » et les termes « et de l'aménagement de »;

b) les termes « (correspondant à un volume d'investissements d'au moins 36.516.000 euros sur une base annuelle) » sont insérés après les termes « stipulés dans 1° et 2° ».

Article 7.2.18

Au titre IV, chapitre II, du Code flamand du Logement, une section 2 est ajoutée, et comprend l'article 22/1, qui stipule ce qui suit :

« section 2. — Objectifs régionaux pour des maisons sociales à usage locatif, des maisons sociales à vendre et des lotissements sociaux.

Mouvement de rattrapage particulier 2009-2020.**Contrôle****Article 22/1**

§ 1^{er}. Au cours de la période 2009-2020, les autorités flamandes élargiront l'offre de logements existante, comme cela ressort de la position zéro, stipulée à l'article 4.1.1 du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière, avec 65.000 unités. L'élargissement concerne 43.000 maisons sociales à usage locatif, 21.000 maisons sociales à vendre et 1.000 lotissements sociaux.

Le Gouvernement flamand est habilité à élever les chiffres pour le secteur social, stipulés à l'alinéa premier, s'il ressort d'une étude scientifique, qui sera remise en 2011, que ces chiffres sont sous-estimés par rapport au besoin réel et/ou que le rapport entre les maisons sociales à usage locatif et les lotissements sociaux n'est pas adéquat en ce qui concerne le besoin de logements sociaux.

L'élargissement, stipulé à l'alinéa premier, est réalisé :

1° à l'initiative :

a) des initiateurs, stipulés à l'article 33, § 1^{er}, alinéa premier, du Code flamand du Logement, ainsi qu'à l'article 4.1.15 du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière, étant bien entendu qu'ils sont garants :

1) de la réalisation d'au moins 17.000 maisons sociales à acheter;

2) de la réalisation d'au moins 1.000 lotissements sociaux;

b) d'acteurs privés, pour autant qu'il soit satisfait à toutes les conditions qui sont déterminées dans les articles 4.1.20 à 4.1.23 du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière;

2° sur la base :

a) des investissements réguliers pour le logement social, au sens de l'article 22;

b) un mouvement de rattrapage organisé sur la base de crédits budgétaires spécifiques, dénommé mouvement de rattrapage particulier 2009 - 2020.

Quelque soit l'augmentation réelle, au cours de la période 2009-2020, des maisons de location privée utilisées par les agences de location sociales dans le logement des familles nécessitant un logement et des isolés, nous comptons au cours de cette période un maximum de 6000 unités pour atteindre l'objectif régional pour les maisons sociales à usage locatif, stipulées à l'alinéa premier.

§ 2. En ce qui concerne le contrôle de la réalisation des objectifs régionaux, stipulés au § 1^{er}, le Gouvernement flamand réalisera en 2012 un test de progression à propos de l'implémentation de l'objectif social contraignant, stipulé à l'article 4.1.2 du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière. Si le Gouvernement flamand constate qu'une commune ne fournit manifestement pas suffisamment d'efforts pour atteindre au moment opportun l'objectif social contraignant, il conclura un accord avec les organisations de logements sociaux qui seront prêtes à réaliser l'offre de logement social requise sur le territoire de la commune.

Le Gouvernement flamand détermine la méthodologie et les critères à l'aide desquels le test de progression, stipulé à l'alinéa premier, sera réalisé. Il déterminera une description détaillée de la notion « manifestement pas suffisamment d'efforts pour atteindre au moment opportun l'objectif social contraignant », étant bien entendu que l'on doit comprendre par cela : la non-utilisation ou l'utilisation irrégulière des instruments, stipulés dans le livre 4 du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière.

Le Gouvernement flamand surveille la collaboration des communes au niveau de l'implémentation des accords avec les organisations de logement social, stipulés à l'alinéa premier. Sous réserve des cas de forces majeures, il peut utiliser tout mécanisme financier à ce niveau qui est prescrit en droit afin de sanctionner la non-exécution des obligations communales. »

Article 7.2.19

Sont ajoutés à l'article 33, § 1^{er}, deuxième alinéa, du Code flamand du Logement, remplacé par le décret du 24 mars 2006, un point 8° et un point 9°, qui stipulent ce qui suit :

« 8° lancer des appels périodiques à des acteurs privés pour introduire des propositions de projets en ce qui concerne la réalisation de maisons sociales à usage locatif conformément aux normes de prix et de qualité en vigueur pour les sociétés de logement social, tout en tenant compte des modalités suivantes :

a) la société flamande du logement social est mandatée à l'aide d'un mandat par les sociétés de logement social des zones concernées;

b) les candidats qui satisfont sont invités à introduire un avant-projet, avec un prix pour le terrain et un prix pour la construction;

c) les avant-projets et les prix sont testés par un jury au niveau de leur faisabilité;

d) la société de logement social concernée entre en négociation au niveau de la réalisation ultérieure avec le souscripteur ou les souscripteurs, pour la mise au point du dossier d'exécution;

e) après l'approbation, par la société flamande du logement social, des montants d'offres de prix définitifs et à condition que le permis d'urbanisme requis ait été obtenu par le souscripteur, la société de logement social acquiert le terrain, et elle accorde ensuite la mission d'adjudication au souscripteur;

9° exercer les missions relatives à la politique foncière et immobilière, qui sont attribuées par ou en vertu du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière. ».

Article 7.2.20

Un § 2 est ajouté à l'article 41 du Code flamand du Logement, supprimé et introduit un nouveau par le décret du 24 mars 2006, dont le texte actuel devient le § 1^{er}, et il stipule ce qui suit :

« § 2. Les sociétés de logement social peuvent, en plus de leur mission de service public, pour un montant de maximum 20 pour cent de leur volume d'investissement annuel, acquérir, réaliser et aliéner une offre de logement moyen au sens de l'article 1.2, alinéa premier, 1°, du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière. Cette offre de logement moyen est louée ou aliénée à des personnes nécessitant un logement qui n'ont pas d'autre habitation en pleine propriété ou en usufruit. Les sociétés de logement social ne peuvent pas recevoir ou utiliser pour des missions autonomes relatives à une offre de logement social de subventions ou d'interventions au sens du titre Vi ou au sens des articles 80, 94, 95 ou 96, du code du logement, annexé à l'arrêté royal du 10 décembre 1970 et entériné par la loi du 2 juillet 1971. Elles appliquent des comptabilités distinctes pour leurs missions de service public et leurs missions autonomes. Les moyens qui proviennent de leurs missions autonomes sont réutilisés pour ces missions ou pour les missions de service public. ».

Article 7.2.21

L'article 42, deuxième alinéa, du Code flamand du Logement, réintroduit par le décret du 24 mars 2006, est remplacé par ce qui suit :

« Les sociétés de logement social peuvent également vendre à des tierces parties leurs biens immobiliers, et céder leurs droits à des réserves foncières à titre onéreux à des tierces parties, à chaque fois pour réaliser des projets de logement à l'aide d'une coopération publique - privée ou réaliser des projets de logement dans le cadre desquels il y a un mélange entre d'une part des maisons sociales à vendre, des maisons sociales à usage locatif ou des lotissements sociaux, et d'autre part des logements du secteur privé. ».

Article 7.2.22

A l'article 60, § 2, du Code flamand du Logement, les termes « et à l'article 4.1.15 du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière » sont insérés entre les termes « Sous réserve des exceptions qui sont déterminées » et les termes « dans ce chapitre ».

Article 7.2.23

A l'article 85, § 1^{er}, deuxième alinéa, 1°, du code flamand du Logement, les termes « dans le registre des biens inoccupés, stipulé à l'article 2.2.6 du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière, ou » sont insérés entre les termes « qui est repris » et « sur une des listes de l'inventaire ».

Article 7.2.24

A l'article 90, § 1^{er}, alinéa premier, 1^o, du Code flamand du Logement, les termes « sur la liste des bâtiments et/ou logements inoccupés, stipulés à l'article 28, § 1^{er}, du décret sur le prélèvement afin de lutter contre l'inoccupation et le délabrement » sont remplacés par les termes « dans le registre des biens inoccupés, stipulés à l'article 2.2.6 du décret du [...] relatif à la politique foncière et immobilière ».

CHAPITRE 5. — Modification du décret relatif à l'aménagement du territoire**Article 7.2.25**

L'article 5 du décret relatif à l'aménagement du territoire est levé.

Article 7.2.26

A l'article 19 du décret relatif à l'aménagement du territoire, modifié par le décret du 26 avril 2000, du 21 novembre 2003 et du 10 mars 2006, les modifications suivantes sont apportées :

1^o au § 2, quatrième alinéa, la phrase suivante est ajoutée :

« On s'écarte de la partie contraignante du schéma de structure d'aménagement communal si cela est rendu nécessaire par les mesures qui sont requises pour la réalisation de l'objectif social contraignant, stipulé à l'article 4.1.2 du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière. »;

2^o au § 3, alinéa premier, la phrase suivante est ajoutée :

« Sous réserve des motifs d'exception susmentionnés, on s'écarte également de la partie directive d'un schéma de structure d'aménagement communal si cela est rendu nécessaire par des mesures requises pour la réalisation de l'objectif social contraignant, stipulé à l'article 4.1.2 du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière. ».

Article 7.2.27

Dans le titre du chapitre I, du titre II, du décret relatif à l'aménagement du territoire, le terme « plan de politique terrienne » est remplacé par les termes « registre des parcelles non bâties ».

Article 7.2.28

L'article 61 du décret relatif à l'aménagement du territoire, modifié par le décret du 10 mars 2006, est levé.

Article 7.2.29

A l'article 62 du décret relatif à l'aménagement du territoire, modifié par le décret du 10 mars 2006, les modifications suivantes sont apportées :

1^o les phrases suivantes sont ajoutées à l'alinéa premier :

« Au niveau de la structure du registre, l'article 2.2.5 du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière est pris en considération. L'établissement et l'actualisation du registre peuvent être confiés à un accord de coopération intercommunale au sens du décret du 6 juillet 2001 portant réglementation de la coopération intercommunale. »;

2^o un cinquième alinéa est ajouté, et stipule ce qui suit :

« Le Gouvernement flamand peut déterminer la manière spécifique avec laquelle l'article 261 du décret communal du 15 juillet 2005, respectivement l'article 75 du décret du 6 juillet 2001 portant réglementation de la coopération intercommunale, est opérationnalisé si l'administration communale ou l'accord de coopération intercommunale, stipulé à l'alinéa premier, ne se comporte pas selon les règles prescrites par ou en vertu de cet article. ».

Article 7.2.30

A l'article 143 du décret relatif à l'aménagement du territoire, modifié par le décret du 26 avril 2000 et du 10 mars 2006, les modifications suivantes sont apportées :

1^o le § 1^{er}, 1^o, est levé;

2^o au § 1^{er}, 2^o, les termes « habiter et » sont supprimés;

3^o le § 2, alinéa premier, 1^o, 4^o, 5^o et 6^o sont levés;

4^o au § 2, deuxième alinéa, les termes « dérogations accordées à l'alinéa premier, 1^o, 2^o et 6^o » sont remplacés par les termes « les dérogations accordées à l'alinéa premier, 2^o, »;

5^o le § 3, alinéa premier est levé.

Article 7.2.31

Au titre IV du décret relatif à l'aménagement du territoire, un chapitre VI, comprenant les articles 145/5 à 145/7, est ajouté et stipule ce qui suit :

« chapitre VI. — Zones d'extension d'habitat. Possibilités de développement

Article 145/5

Ce chapitre s'applique aux zones qui ressortent de la destination de zone « zone d'extension d'habitat », stipulée à l'article 5.1.1 de l'arrêté royal du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en œuvre des projets de plans et des plans de secteur.

Article 145/6

Une commune peut d'abord transformer une zone d'extension d'habitat en une zone d'habitat à l'aide d'un plan d'exécution spatial ou d'un plan d'aménagement, pour autant qu'une note explicative jointe à ce plan de destination comprenne une vision politique de la politique de logement communale ou fasse référence à une vision politique existante dans le schéma de structure d'aménagement communal. Une vision politique comprend au moins une détermination des priorités et un échelonnement en ce qui concerne le développement de l'espace complémentaire pour la construction de logements à partir d'une vision globale du logement dans la commune.

L'alinéa premier s'applique au niveau des processus de planification dans le cadre desquels a lieu la constatation provisoire ou l'adjudication provisoire à partir de l'entrée en vigueur du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière.

Article 145/7

§ 1^{er}. Dans les zones d'extension d'habitat, la demande d'une organisation de logement social d'un permis de bâtir pour la construction de logements ou d'un permis de lotir est introduite s'il est satisfait à toutes les conditions reprises ci-dessous :

1° les terrains ne sont pas situés dans une zone inondable, telle que stipulée à l'article 2, § 1^{er}, 16°, a) 10);

2° les terrains avoisinent une zone de logement, avec ou sans caractère campagnard;

3° les terrains ne sont pas frappés d'une interdiction de bâtir en conséquence du décret du 14 juillet 1993 portant des mesures de protection des dunes côtières;

4° ce qui est demandé ne constitue pas une altération sensée des caractéristiques naturelles d'une zone spéciale de protection de l'habitat ou de la faune, ou n'entre pas en considération, malgré le caractère social de l'activité prévue, pour une dérogation, stipulée à l'article 36^{ter}, § 5, du décret du 21 octobre 1997 concernant la conservation de la nature et le milieu naturel;

5° les aspects d'aménagement du projet de construction ou de lotissement sont en conformité avec les prescriptions urbanistiques et le bon aménagement du territoire.

Les dispositions du schéma de structure d'aménagement communal ne peuvent pas être invoquées pour refuser la délivrance des permis, stipulés à l'alinéa premier.

§ 2. En dehors des cas, stipulés au § 1^{er}, et sous réserve des cas, autorisés dans le cadre de l'article 5.1.1 de l'arrêté royal du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en oeuvre des projets de plans et du plan de secteur, un permis de bâtir pour la construction de logements ou un permis de lotir dans une zone d'extension d'habitat peut d'abord être délivré, si le demandeur dispose d'un accord de principe de la députation.

Dans un accord de principe, la députation confirme que le développement prévu peut être intégré dans la politique de logement local, comme elle est créée dans le schéma de structure d'aménagement communal et, le cas échéant, dans d'autres documents de politique publics. La députation obtient à ce sujet l'avis préalable du conseil communal. Cet avis est contraignant dans la mesure où il est négatif. Si le conseil communal ne délivre pas d'avis dans un délai de nonante jours, à dater du jour qui suit celui de la notification de la demande d'avis, on peut ignorer cette obligation d'avis.

Un accord de principe contraint la commune à établir un avant-projet de plan d'exécution spatial ou de plan d'aménagement dans l'année.

Le Gouvernement flamand peut déterminer des règles matérielles et procédurales plus précises pour l'application de ce paragraphe.

§ 3. Les dispositions du § 1^{er} et § 2 s'appliquent à l'encontre des projets de construction ou des lotissements pour lesquels les demandes de permis sont notifiées, à partir de l'entrée en vigueur du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière, auprès du collège des bourgmestre et échevins, ou, dans le cadre de l'application de la procédure particulière, stipulée à l'article 133/30, § 1^{er}, 2°, du Gouvernement flamand, du fonctionnaire délégué de l'urbanisme ou du fonctionnaire régional de l'urbanisme.

Les députations délivrent leurs accords de principe à partir de l'entrée en vigueur du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière avec application du § 2. Les accords de principe qui avaient été délivrés auparavant sur la base de la Circulaire RO/2002/03 du 25 octobre 2002 « en rapport avec l'établissement d'une étude sur les besoins communaux en logements et le développement de zones d'extension d'habitat avec ou sans étude des besoins en logements » entraînent la conséquence à partir de la date d'entrée en vigueur susmentionnée, stipulée au § 2, alinéa premier. »

CHAPITRE 6. — *Modification du décret du 22 mars 2002 portant aide aux projets de rénovation urbaine*

Article 7.2.32

Au niveau du décret du 22 mars 2002 portant aide aux projets de rénovation urbaine, dont le présent texte de l'article 1^{er} deviendra le « Chapitre 1^{er}. Disposition générale », et le présent texte des articles 2 à 8 le « Chapitre 2. Subvention », un chapitre 3 est ajouté, qui stipule ce qui suit :

« chapitre 3. — Droit de préemption

Article 9

§ 1^{er}. Les conseils communaux des villes, stipulés à l'article 3, peuvent délimiter des zones dans lesquelles s'applique un droit de préemption sur les terrains qui peuvent être utiles pour la réalisation d'un projet de rénovation urbaine qui satisfait aux critères, stipulés à l'article 5, 1^o à 4^o. Le conseil communal détermine quelle administration ou quelle personne morale dépendant de la commune est bénéficiaire du droit de préemption. Si plusieurs instances sont bénéficiaires, le conseil communal détermine un ordre.

§ 2. La délimitation d'une zone dans laquelle s'applique un droit de préemption se fait après une enquête publique.

L'enquête publique est annoncée par des affiches dans la maison communale et par une publication dans trois quotidiens et hebdomadaires locaux, avec la mention du début et de la fin de l'enquête publique, qui dure trente jours. Les propriétaires des biens immobiliers, situés dans le périmètre d'une zone à délimiter dans laquelle s'applique un droit de préemption, sont avertis par courrier recommandé de l'organisation de l'enquête publique.

Les objections et les remarques sont envoyées au plus tard le dernier jour de l'enquête publique au collège des bourgmestres et échevins ou à une personne désignée à cette fin par courrier recommandé ou remises contre un accusé de réception.

§ 3. Le droit de préemption, stipulé au § 1^{er}, s'applique seulement pour :

1^o les ventes publiques dont le premier et seul jour d'audience est tenu deux mois ou plus après l'entrée en vigueur de l'arrêté de délimitation du conseil communal;

2^o les ventes de gré à gré dont l'acte est passé quatre mois ou plus après l'entrée en vigueur de l'arrêté de délimitation du conseil communal.

§ 4. Le droit de préemption, stipulé au § 1^{er}, est échu s'il n'est pas exercé dans un délai de six ans, à compter de la date à laquelle il y a une décision définitive à propos de la délimitation de la zone.

§ 5. Les dispositions des articles 64 à 68 du décret du 18 mai 1999 relatif à l'organisation de l'aménagement du territoire sont d'application conforme au droit de préemption, stipulé au § 1^{er}.

§ 6. Les dispositions du titre IV, chapitre I^{er}, II et VI, du décret du 16 juin 2006 portant création de la Vlaamse Grondenbank (Banque foncière flamande) et portant modification de diverses dispositions sont d'application sur le droit de préemption, stipulé au § 1^{er}. ».

CHAPITRE 7. — *Modification du décret du 16 juin 2006 portant création de la Vlaamse Grondenbank (Banque foncière flamande) et portant modification de diverses dispositions*

Article 7.2.33

A l'article 5 du décret du 16 juin 2006 portant création de la Vlaamse Grondenbank (Banque foncière flamande) et portant modification de diverses dispositions, les §§ 4 à 7 sont ajoutés, et stipulent ce qui suit :

« § 4. La Banque foncière flamande peut, sur demande, au nom et pour le compte des autorités administratives de la Région flamande, exercer les compétences appartenant à ces autorités en ce qui concerne les opérations immobilières et domaniales.

La Banque foncière flamande ne doit pas présenter à ce niveau vis-à-vis de tierces parties un mandat particulier.

Le Gouvernement flamand peut déterminer des règles plus précises pour l'application de ce paragraphe.

§ 5. La Banque foncière flamande peut, sur demande, au nom et pour le compte des autorités administratives en Région flamande, proposer des terrains similaires aux personnes expropriées. Le montant de l'indemnisation financière due en conséquence de l'article 16 de la constitution est payé ou minoré le cas échéant par l'échange de terrains proposé. Un échange de terrains de ce genre ne peut jamais être imposé à la personne expropriée, sous réserve de la législation relative au remembrement des propriétés foncières.

§ 6. La Banque foncière flamande peut proposer aux personnes qui demandent une compensation pour des dégâts de capital, stipulés au livre 6 du décret relatif à la politique foncière et immobilière, d'échanger les parcelles en souffrance contre des terrains similaires.

§ 7. La Banque foncière flamande peut, sur demande, au nom et pour le compte de l'administration régionale concernée, conserver et gérer les biens achetés conformément à l'article 126, § 2, premier, deuxième et troisième alinéa, du décret du 18 mai 1999 relatif à l'organisation de l'aménagement du territoire, et transmettre des droits réels, et réaliser les opérations d'échange, stipulées à l'article 126, § 2, quatrième alinéa, du décret susmentionné. ».

CHAPITRE 8. — *Modification de l'annexe à l'Arrêté du Gouvernement flamand du 11 avril 2008 fixant les modalités relatives à la forme et au contenu de plans d'exécutions spatiaux*

Article 7.2.34

§ 1^{er}. A l'annexe de l'Arrêté du Gouvernement flamand du 11 avril 2008 fixant les modalités relatives à la forme et au contenu de plans d'exécutions spatiaux, la première détermination-type de zone pour la « Catégorie d'indication de zone 1 : Habiter » ainsi que l'explication connexe sont remplacées par deux déterminations-types de zone, qui stipulent ce qui suit :

« Détermination-type de zone

<p>Dans cette zone, une demande pour :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° des lotissements d'au moins dix lots destinés à la construction de logements, ou avec une superficie supérieure à un demi-hectare, quel que soit le nombre de lots; 2° les projets de logements groupés dans le cadre desquels au moins dix logements sont développés; 3° la construction ou la reconstruction d'immeubles à appartements dans le cadre de laquelle au moins cinquante appartements sont créés; 4° les lotissements, les projets de logements groupés et les projets pour la construction ou la reconstruction d'immeubles à appartements qui ne satisfont pas aux conditions, stipulées sous 1°, 2° ou 3°, et pour lesquels un permis de lotir ou un permis d'urbanisme est demandé par un responsable du lotissement ou un architecte dont le projet se rallie aux autres terrains à développer par le même responsable du lotissement ou le même architecte, qui couvrent, avec les terrains concernés par la demande, une superficie supérieure à un demi-hectare. <p>sont seulement délivrés si une offre de logement social est réalisée dans le projet de lotissement ou de construction et que cette offre équivaut à :</p> <ol style="list-style-type: none"> a) soit au moins quarante et au maximum cinquante pour cent des terrains qui sont la propriété d'administrations flamandes ou de personnes morales semi-publiques flamandes : b) soit au moins vingt et au maximum vingt-cinq pour cent des terrains qui sont la propriété d'autres personnes physiques ou morales <p>Remarque : On peut fixer un objectif inférieur aux objectifs minimums, stipulés à l'alinéa premier, a) respectivement b), ci cela est motivé à partir de l'offre de logement social existante et prévue, des facteurs contextuels sociaux et des caractéristiques spatiales de la nouvelle zone d'habitat. Une dérogation de ce genre n'a jamais pour conséquence qu'un objectif est fixé et est inférieur à la moitié des objectifs minimums, stipulés à l'alinéa premier, a) respectivement b).</p>	<p>Cette prescription se concentre sur une différenciation des typologies d'habitat et sur la création d'une offre qui répond aux besoins de plusieurs groupes sociaux. Elle impose la création d'un pourcentage déterminé de « logements sociaux ». Entre autres à partir du principe de proportionnalité, des projets sont visés à ce niveau à partir d'une taille déterminée.</p> <p>La prescription est une traduction des principes repris à l'article 4.1.12 et 4.1.13 du décret relatif à la politique foncière et immobilière.</p> <p>Pour cette raison, les notions appliquées doivent être lues au sens qui leur serait donné par le décret relatif à la politique foncière et immobilière.</p> <p>Plus particulièrement, nous devons entendre par :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° offre de logement social : l'offre de logements sociaux à usage locatif, de logements sociaux à vendre et de lotissements sociaux qui satisfait aux deux conditions stipulées ci-dessous : <ol style="list-style-type: none"> a) ils sont entièrement soumis à la réglementation relative au système de location sociale ou au transfert de biens immobiliers par la société flamande pour le logement social et les sociétés de logement social afin d'exécuter le Code flamand du Logement; b) ils sont destinés à faire office de lieu de résidence principale, respectivement pour la création d'un habitat qui sera destiné au lieu de résidence principale; 2° Administrations flamandes : <ol style="list-style-type: none"> a) les ministères, agences et organismes publics flamands; b) les provinces, communes et districts flamands; c) les agences autonomes externes communales et provinciales flamandes; d) les associations flamandes de provinces et de communes stipulées dans la loi du 22 décembre 1986 relative aux intercommunales et les formes de coopération, stipulées dans le décret du 6 juillet 2001 portant réglementation de la coopération intercommunale; e) les centres publics d'aide sociale flamands et les associations, stipulés au chapitre 12 de la loi du 8 juillet 1976 organique des centres publics d'aide sociale; f) les polders, stipulés dans la loi du 3 juin 1957 relative aux polders, et les wateringues, stipulés dans la loi du 5 juillet 1956 relative aux wateringues; g) les fabriques d'église flamandes et les organismes chargés de la gestion des temples et des lieux de culte agréés; 3° les personnes morales semi-publiques flamandes : personnes morales qui n'appartiennent pas aux administrations flamandes, mais qui présentent un lien particulier avec une ou plusieurs administrations flamandes, de par le fait qu'elles satisfont aux deux conditions reprises ci-dessous : <ol style="list-style-type: none"> a) leurs activités sont principalement financées ou subventionnées par une ou plusieurs administrations flamandes;
---	---

b) leur fonctionnement est directement ou indirectement soumis à un contrôle dans le chef d'une administration flamande à l'aide de l'un des régimes suivants :

- 1) un contrôle administratif;
- 2) un contrôle au niveau de l'utilisation des moyens de fonctionnement;
- 3) la désignation, par une administration flamande, d'au moins la moitié des membres de la direction, du conseil d'administration ou du conseil de surveillance.

En conséquence du décret relatif à la politique foncière et immobilière, la détermination-type de zone peut être imposée par l'intermédiaire de tous les plans d'exécution spatiaux régionaux qui réalisent une modification de la destination en zone d'habitat, pour autant que la zone d'habitat créée à l'aide du plan ait une superficie d'au moins un demi-hectare, quelles que soient les éventuelles autres modifications de destination.

Au niveau informatif, nous pouvons déclarer que la détermination-type de zone peut également être reprise dans les plans d'exécution spatiaux provinciaux et communaux, pour autant qu'il soit question d'une transposition de la zone d'extension d'habitat ou de la zone de réserve d'habitat, ou d'une zone ordonnée par un plan d'exécution spatial et qui ressorte de la catégorie d'indication de zone « agriculture », « forêt », « autres espaces verts », ou « réserve et nature », ou soit ordonnée par un plan d'aménagement et indiquée comme zone rurale conformément à l'arrêté royal du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en oeuvre des projets de plans et de plans de secteur. Ici aussi, il y a la condition que la zone d'habitat créée par le plan ait une superficie d'au moins un demi-hectare, quelles que soient les éventuelles autres modifications de destination.

Pour tous les niveaux de plan, il y a l'obligation de reprendre la détermination-type de zone dans les communes où l'objectif social contraignant n'est pas encore réalisé. L'objectif social contraignant est la description communale de l'offre de logement social qui doit être réalisée au moins dans le délai prescrit par le schéma de structure d'aménagement pour la Flandre (article 4.1.2 du décret relatif à la politique foncière et immobilière).

La détermination-type de zone ne porte pas préjudice aux normes plus strictes qui sont imposées par ou en vertu du décret relatif à la politique foncière et immobilière ou du Code flamand du Logement aux administrations flamandes, personnes morales semi-publiques flamandes et organisations de logement social.

Les administrations publiques, stipulées à l'article 4.1.16, § 3, 1° et 2°, du décret relatif à la politique foncière et immobilière peuvent toujours viser des normes plus élevées que celles qui sont imposées par ou en vertu de la détermination de zone par la détermination-type de zone, même si elles n'en ont pas l'obligation.

Les articles 4.1.8-4.1.11 du décret relatif à la politique foncière et immobilière régissent la manière avec laquelle les projets de lotissement et de construction en dehors des cas tels que stipulés dans cette détermination-type de zones peuvent ou doivent être soumis aux charges dans le but de la réalisation d'une offre de logement social.

Détermination-type de zone

Dans cette zone, une demande pour :

- 1° des lotissements d'au moins dix lots destinés à la construction de logements, ou avec une superficie supérieure à un demi-hectare, quel que soit le nombre de lots;
- 2° les projets de logements groupés dans le cadre desquels au moins dix logements sont développés;
- 3° la construction ou la reconstruction d'immeubles à appartements dans le cadre de laquelle au moins cinquante appartements sont créés;
- 4° les lotissements, les projets de logements groupés et les projets pour la construction ou la reconstruction d'immeubles à appartements qui ne satisfont pas aux conditions, stipulées sous 1°, 2° ou 3°, et pour lesquels un permis de lotir ou un permis d'urbanisme est demandé par un responsable du lotissement ou un architecte dont le projet se rallie aux autres terrains à développer par le même responsable du lotissement ou le même architecte, qui couvrent, avec les terrains concernés par la demande, une superficie supérieure à un demi-hectare.

sont seulement délivrés si, dans le cadre du projet de lotissement ou de construction, une offre de logement moyen est réalisée de x pour cent.

Remarque : Les plans d'exécution spatiaux régionaux qui créent une zone d'habitat avec une superficie d'au moins un demi-hectare, quelles que soient les éventuelles autres modifications de destination, déterminent toujours un pourcentage de logement moyen qui équivaut à quarante pour cent. Cet objectif procentuel peut être minoré au maximum pour atteindre dix pour cent, dans la mesure où cela est motivé à partir de l'offre de logement moyen et social existante et prévue, des facteurs contextuels sociaux et des caractéristiques spatiales de la zone d'habitat ordonné.

L'objectif procentuel peut seulement être encore diminué pour atteindre zéro pour cent à partir de la publication d'un avis communal duquel il ressort que l'objectif social contraignant est réalisé. L'objectif social contraignant est la description communale de l'offre de logement social qui doit être réalisée au moins dans le délai du schéma de structure d'aménagement pour la Flandre (article 4.1.2 du décret relatif à la politique foncière et immobilière). La publication de l'avis communal se fait de la manière stipulée à l'article 186 du décret communal du 15 juillet 2005.

Cette prescription se concentre sur une différenciation des typologies d'habitat et sur la création d'une offre qui répond aux besoins de plusieurs groupes sociaux. Elle impose la création d'un pourcentage déterminé de « logements moyens ». Entre autres à partir du principe de proportionnalité, des projets sont visés à ce niveau à partir d'une taille déterminée.

La prescription est une traduction des principes repris à l'article 4.2.4 du décret relatif à la politique foncière et immobilière.

Pour cette raison, les notions appliquées doivent être lues au sens qui leur serait donné par le décret relatif à la politique foncière et immobilière.

Par offre de logement moyen, nous devons comprendre : l'offre de lotissements et de logements, à l'exception de l'offre de logement social, qui comprend des lotissements avec une superficie maximale de 500 m², des maisons d'habitation avec un volume de construction de maximum 550 m³, respectivement d'autres logements avec un volume de construction de maximum 240 m³. Le plan d'exécution spatial peut imposer des limites complémentaires à ces normes de superficie et de volume maximales.

En conséquence du décret relatif à la politique foncière et immobilière, la détermination-type de zone peut être imposée à l'aide de tout plan d'exécution spatial.

Le décret relatif à la politique foncière et immobilière détermine qu'il doit y avoir un pourcentage bien défini (voir la « remarque » dans la colonne de gauche)

imposée par l'intermédiaire des plans d'exécution spatiaux régionaux qui réalisent une modification de la destination en zone d'habitat, pour autant que la zone d'habitat créée à l'aide du plan ait une superficie d'au moins un demi-hectare, quelles que soient les éventuelles autres modifications de destination. Au niveau informatif, nous pouvons déclarer que la même obligation (avec les mêmes modalités) s'applique dans les plans d'exécution spatiaux provinciaux et communaux, pour autant qu'il soit question d'une transposition de la zone d'extension d'habitat ou de la zone de réserve d'habitat, ou d'une zone ordonnée par un plan d'exécution spatial et qui ressorte de la catégorie d'indication de zone « agriculture », « forêt », « autres espaces verts », ou « réserve et nature », ou soit ordonnée par un plan d'aménagement et indiquée comme zone rurale conformément à l'Arrêté Royal du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en œuvre des projets de plans et de plans de secteur. Pour les plans d'exécution spatiaux provinciaux et communaux, il y a aussi la condition que la zone d'habitat créée par le plan ait une superficie d'au moins un demi-hectare, quelles que soient les éventuelles autres modifications de destination.

Les administrations publiques, stipulées à l'article 4.2.5, § 2, 1° et 2°, du décret relatif à la politique foncière et immobilière peuvent toujours viser des normes plus élevées que celles qui sont imposées par les plans d'exécution spatiaux et les plans d'aménagement, même si elles n'en ont pas l'obligation.

Nota bene. Les articles 4.2.1 – 4.2.3 du décret relatif à la politique foncière et immobilière régissent la manière avec laquelle les projets de lotissement et de construction en dehors des cas tels que stipulés dans cette détermination-type de zones peuvent ou doivent être soumis aux charges dans le but de la réalisation d'une offre de logement social.

Le Gouvernement flamand est habilité à adapter les déterminations-types de zone, stipulées à l'alinéa premier, pour autant que cela soit nécessaire ou autorisé par les dispositions du livre 4, y compris toutes les modifications ultérieures de ce livre.

TITRE 3. — Dispositions transitoires

CHAPITRE 1^{er}. — *Etablissement du plan de politique foncière et immobilière pour la Flandre*

Article 7.3.1

§ 1^{er}. En 2009 :

1° un plan provisoire de politique foncière et immobilière pour la Flandre est établi, avec un horizon fixé au 31 décembre 2011 inclus;

2° un premier développement de vision sur la politique foncière et immobilière et une première description des instruments de politique foncière et immobilière sont intégrés dans le schéma de structure d'aménagement pour la Flandre, lors de la première révision partielle de ce schéma de structure.

Au cours de la période 2009-2011, les provinces et les communes pourront également reprendre des aspects de leur politique foncière et immobilière dans le schéma de structure d'aménagement, pour autant que cela soit revu partiellement au cours de cette période.

§ 2. Au cours de l'année 2012, un plan de politique foncière et immobilière définitif pour la Flandre sera fixé, dont l'horizon correspond à celui de la révision générale du schéma de structure d'aménagement pour la Flandre au cours de cette même année.

CHAPITRE 2. — *Constitution du registre des biens inoccupés*

Article 7.3.2

Les données telles que reprises dans la liste des sites et/ou habitations inoccupées, stipulées à l'article 28, § 1^{er}, alinéa premier du décret du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996, sont transférées vers et reprises dans le registre des biens inoccupés. En ce qui concerne les données qui sont reprises sur la base de ce transfert dans le registre des biens inoccupés, la procédure, stipulée à l'article 2.2.7 ne s'applique pas. Le Gouvernement flamand peut déterminer des règles plus précises en ce qui concerne la méthode de transfert des données.

Aussi longtemps que ce transfert et cette intégration ne sont pas finalisés, la liste des sites et/ou habitations inoccupées est considérée comme registre des biens inoccupés pour l'application de ce décret et du Code flamand du Logement.

Le premier et le deuxième alinéa sont d'application conforme sur les registres de biens inoccupés communaux qui sont obtenus au cours de l'année 2009 dans les communes qui disposent d'une imposition autonome sur les biens inoccupés. Cette réglementation ne peut cependant jamais avoir pour conséquence qu'un site ou une habitation sera considérée comme inoccupée à partir du 1^{er} janvier 2010 sur la base d'autres critères d'inoccupation que ceux, stipulés à l'article 2.2.6.

CHAPITRE 3. — *Projets d'activation pour une politique du logement centrée sur des groupes cibles*

Article 7.3.3

§ 1^{er}. Jusqu'à l'année budgétaire 2016 incluse, en vertu de l'article 3.1.2, § 2, deuxième alinéa, des appels sont au moins lancés pour des projets d'activation qui se concentrent principalement sur :

1° d'une part, la rénovation de biens immobiliers qui sont repris pour un maximum de quatre années consécutives dans un ou plusieurs des registres, inventaires ou listes suivants, de manière simultanée ou consécutive :

a) le registre des biens inoccupés;

b) l'inventaire des sites industriels inoccupés et/ou abandonnés, stipulé à l'article 3, § 1^{er}, du décret du 19 avril 1995 contenant des mesures visant à lutter contre l'abandon et le délabrement des sites industriels;

c) les listes des habitations inappropriées et/ou insalubres et des bâtiments et/ou habitations abandonnées, stipulées à l'article 28, § 1^{er}, du décret du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996;

2° d'autre part, la mise à disposition des biens immobiliers rénovés pour la création d'une offre de logement moyen ou social.

§ 2. Dans les demandes sur la base des appels, stipulées au § 1^{er}, il faut démontrer que les organisateurs des projets ne sont pas à l'origine de l'intégration des biens immobiliers dans le registre des biens inoccupés, l'inventaire, stipulé au § 1^{er}, 1° *b*), vu les listes, stipulées au § 1^{er}, 1° *c*).

À cette fin, une déclaration sur l'honneur est au moins reprise, dans laquelle il est stipulé qu'aucun organisateur du projet n'a été le propriétaire des biens immobiliers concernés pendant une période plus longue que le délai maximal à déterminer par le Gouvernement flamand.

Pour l'application de cette disposition, les personnes morales ou personnes physiques suivantes ne sont pas considérées comme nouveau propriétaire :

1° une société à propos de laquelle l'ancien propriétaire exerce le contrôle, stipulé à l'article 5 du Code des sociétés;

2° les héritiers et les parents de l'ancien propriétaire jusqu'au troisième degré, sauf dans le cas d'un transfert en raison d'une succession ou d'un testament.

CHAPITRE 4. — *Introduction de l'imposition d'activation*

Article 7.3.4

Les règlements d'imposition communaux qui ont donné lieu le jour précédant l'entrée en vigueur de ce décret à l'article 143 du décret relatif à l'aménagement du territoire en vigueur à ce moment restent soumis à cet article du décret, et ceci pour la durée prévue du règlement.

CHAPITRE 5. — *Introduction de l'impôt communal sur les biens inoccupés*

Article 7.3.5

Les impôts régionaux ou communaux sur les sites ou habitations inoccupés pour lesquels le rôle est déclaré exécutable au plus tard le 31 décembre 2009 sont traités conformément aux dispositions décrétales ou réglementaires en fonction desquelles ces impôts sont fixés.

Il en va de même à l'encontre des centimes additionnels communaux qui sont levés sur la taxe régionale, stipulée à l'alinéa premier.

CHAPITRE 6. — *Position zéro et objectif social contraignant*

Article 7.3.6

En dérogation à l'article 4.1.1, deuxième alinéa, la première position zéro au niveau de l'offre de logement social existante, ajoutée comme annexe à ce décret, est entérinée. Les résultats de cette position zéro sont valables pour la période allant de 2009 jusqu'au 31 décembre 2020 inclus.

Article 7.3.7

En dérogation de l'article 4.1.2, § 1^{er}, les premiers objectifs sociaux contraignants pour la période à partir de l'entrée en vigueur de ce décret jusqu'au 31 décembre 2020 inclus s'appliquent, étant bien entendu qu'ils sont adaptés le cas échéant en fonction de l'application de l'article 4.1.4, § 1^{er}, alinéa deux, de l'article 4.1.5, § 1^{er}, troisième alinéa, ou de l'article 4.1.6, § 1^{er}, troisième alinéa, de ce décret, et/ou de l'article 22/1, § 1^{er}, deuxième alinéa, du Code flamand du Logement.

Article 7.3.8

En 2012, les lettres de politique à introduire auprès du Parlement flamand à propos du domaine de politique « aménagement du territoire, politique du logement et patrimoine immobilier » comprendront un rapport de progression à propos de la nature et de l'intensité des processus communaux en cours et planifiés qui réalisent l'objectif social contraignant.

CHAPITRE 7. — *Normes relatives à l'offre de logement social et moyen*

Article 7.3.9

Le premier calcul communal de la surface collective des terrains et lotissements non bâtis appartenant aux administrations flamandes et à des personnes morales semi-publiques flamandes se fait en dérogation de l'article 4.1.7, alinéa premier, au cours du mois qui suit le moins civil au cours duquel ce décret entre en vigueur. Les résultats sont valables jusqu'au 31 décembre 2020 inclus.

Article 7.3.10

Les articles 4.1.12 et 4.1.13 sont valables à l'encontre de tous les plans d'exécution spatiaux et des plans d'aménagement qui sont provisoirement déterminés ou acceptés à partir de l'entrée en vigueur de ce décret.

Article 7.3.11

Les obligations déterminées dans le cadre de ce décret d'associer les charges sociales et les charges relatives à la réalisation d'une offre de logement social à des permis de lotir et des permis de bâtir spécifiques sont valables à l'encontre de toutes les demandes de permis concernés qui sont introduites en première instance administrative à partir de l'entrée en vigueur de ce décret. La date d'introduction et la date à laquelle la demande est notifiée régulièrement auprès de l'organe d'administration donnant l'autorisation. La réintroduction d'un dossier déclaré auparavant non recevable et/ou non complet est considérée comme une nouvelle demande.

A l'encontre des demandes de modification de lotissements qui sont introduites en première instance administrative à partir de l'entrée en vigueur de ce décret, le premier alinéa s'applique uniquement si la modification du lotissement donne lieu à un élargissement du projet, en ce qui concerne le nombre de lots et/ou la superficie au sol, qui a pour conséquence que la partie du lotissement non bâtie, non vendue, non louée ou non soumise à un droit de préemption ou à un droit de superficie satisfait aux conditions, stipulées à l'article 4.1.8, alinéa premier. L'importance des charges sociales est calculée sur la base de cette partie non bâtie, non vendue, non louée ou non soumise à un droit d'emphytéose ou un droit de superficie.

Article 7.3.12

Au niveau de l'imposition d'une charge sociale ou d'une charge dans le but de la réalisation d'une offre de logement moyen, il n'est pas tenu compte des terrains dans le cadre desquels il est satisfait à toutes les conditions suivantes :

1° l'acte sous seing privé relatif à l'achat des terrains s'est vu conférer une date fixe dans la période à partir du 1^{er} janvier 2003 jusqu'au jour préalable à l'introduction du projet de décret relatif à la politique foncière et immobilière au sein du Parlement flamand;

2° au moment de la signature de l'acte sous seing privé, les terrains sont situés dans une zone d'habitat;

3° au plus tard le jour préalable à l'introduction du projet de décret relatif à la politique foncière et immobilière auprès du Parlement flamand, il y a eu une transaction financière entre l'acheteur et le vendeur, en particulier le paiement d'un acompte.

S'il s'agit d'un achat en vertu d'une condition suspensive, outre les conditions, stipulées à l'alinéa premier, il y a l'exigence complémentaire que le délai entre la signature de l'acte et la date de réalisation ultime de la condition s'élève à un maximum de deux ans.

La charge de la preuve repose sur le demandeur du permis de bâtir ou du permis de lotir.

Article 7.3.13

Les règlements et ordonnances communaux qui comprennent déjà des normes le jour précédant l'entrée en vigueur de ce décret en ce qui concerne la création d'une offre de logement social ou moyen peuvent rester inchangés et le cas échéant en dérogation des articles 4.1.8 et 4.2.1 au plus tard jusqu'au 30 juin 2013.

CHAPITRE 8. — *Introduction de compensations pour les dégâts de capital*

Article 7.3.14

Les compensations pour les dégâts de capital, stipulées au livre 6, peuvent être attribuées, à la suite des plans d'exécution spatiaux et des plans d'aménagement qui sont fixés ou autorisés définitivement à partir du 1^{er} janvier 2008.

Les commissions pour les dégâts de capital, stipulées à l'article 6.1.1, établissent en priorité un rapport sur les dégâts de capital à propos des plans d'exécution spatiaux et des plans d'aménagement fixés ou autorisés définitivement en 2008.

En ce qui concerne les dégâts de capital issus de plans d'exécution spatiaux ou de plan d'aménagement fixés ou autorisés définitivement en 2008, le délai de demande déterminé en vertu de l'article 6.2.12 commence seulement à courir à partir de l'entrée en vigueur de ce décret.

CHAPITRE 9. — *Soutien de l'implémentation de ce décret***Article 7.3.15**

Le Gouvernement flamand détermine dans les crédits de budget disponibles la manière avec laquelle les communes sont soutenues à l'aide de l'attribution de moyens financiers, personnels ou matériels au niveau de l'implémentation de ce décret.

TITRE 4. — Mission de codification**Article 7.4.1**

Le Gouvernement flamand rassemble les dispositions de ce décret et des décrets et lois suivants, pour autant qu'ils aient un rapport avec la politique foncière et immobilière, dans un code flamand de la politique foncière et immobilière :

- 1° la loi du 22 juillet 1970 sur le remembrement légal des biens ruraux;
- 2° la loi du 12 juillet 1976 portant des mesures particulières en matière de remembrement légal de biens ruraux lors de l'exécution de grands travaux d'infrastructure;
- 3° la loi du 10 janvier 1978 portant les mesures spéciales en matière de remembrement à l'amiable de propriétés terriennes;
- 4° la loi du 27 avril 1978 encourageant les échanges d'immeubles ruraux et forestiers non bâtis;
- 5° le décret du 19 avril 1995 contenant des mesures visant à lutter contre l'abandon et le délabrement des sites industriels;
- 6° la section 2 du chapitre VIII du décret du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996;
- 7° le décret du 21 décembre 1998 portant création d'une société flamande du logement;
- 8° le décret du 27 juin 2003 contenant diverses mesures d'accompagnement de l'ajustement du budget 2003;
- 9° le décret du 16 juin 2006 portant création de la Vlaamse Grondenbank (Banque foncière flamande) et portant modification de diverses dispositions.

Le Gouvernement flamand prend à ce niveau en considération les modifications qui sont apportées formellement ou tacitement dans les lois et décrets susmentionnés ou qui sont apportées jusqu'au moment de la codification.

En fonction de la mission de codification, le Gouvernement flamand peut :

- 1° changer l'ordre et la numérotation des dispositions à codifier et en général modifier les textes au niveau de la forme;
- 2° transposer les références qui proviennent des dispositions à codifier, avec la nouvelle numérotation;
- 3° sans porter préjudice aux principes qui sont contenus dans les dispositions à codifier, modifier la rédaction de celles-ci afin d'avoir une certaine unité au niveau de la terminologie, de faire correspondre les dispositions entre elles et de les mettre en conformité avec la situation actuelle de la réglementation;
- 4° adapter, dans les dispositions qui ne sont pas reprises dans la codification, les références aux dispositions codifiées.

TITRE 5. — Dispositions relatives à l'entrée en vigueur**Article 7.5.1**

Ce décret entre en vigueur le 1^{er} septembre 2009, à l'exception :

- 1° des articles 2.2.6 à 2.2.9, des articles 3.2.17 à 3.2.29 et des articles 7.2.5 à 7.2.15, qui entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2010;
- 2° de l'article 2.2.5 et de l'article 2.2.10, qui entrent en vigueur à une date indéterminée par le Gouvernement flamand.

Si les normes réglementaires qui sont valables dans le chef des sociétés de logement social au niveau de la date générale d'entrée en vigueur, stipulé à l'alinéa premier, ne sont pas encore en vigueur, l'article 4.1.15, l'article 4.1.17, 1°, les articles 4.1.20 à 4.1.24, et l'article 7.2.22 auront d'abord une conséquence à partir de l'entrée en vigueur de l'arrêté qui fixe les normes réglementaires susmentionnées.

Promulguons le présent décret, ordonnons qu'il soit publié au *Moniteur Belge*.

Bruxelles, le 27 mars 2009.

Le ministre-président du Gouvernement flamand,
K. PEETERS

Le ministre flamand des Finances, du Budget et de l'Aménagement du Territoire,
D. VAN MECHELEN

—
Note

(1) *Session 2008-2009*

Documents. — Projet de décret : 2012 - N° 1. — Amendements : 2012 - N° 2. — Rapport auditions : 2012 - N° 3. — Amendements : 2012 - N° 4. — Rapport : 2012 - N° 5. — Texte adopté en séance plénière : 2012 - N° 6.

Annales. — Discussion et adoption : Séance du 18 mars 2009.

Annexe au décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière

Annexe. Position zéro 2009-'20

commune	logements sociaux d'achat 31/12/2007	lots sociaux 31/12/2007	logements sociaux de location (shn) 31/12/2007	logements sociaux de location (svk) 31/12/2007	position zéro chiffres absolus	ménages 01/01/2008	part location sociale	part achat/ lot social	part offre de logements sociaux
AALST	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%
BALEN	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%
BEKEVOORT	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%

commune	logements sociaux d'achat 31/12/2007	lots sociaux 31/12/2007	logements sociaux de location (shn) 31/12/2007	logements sociaux de location (svk) 31/12/2007	position zéro chiffres absolus	ménages 01/01/2008	part location sociale	part achat lot social	part offre de logements sociaux
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%
DENDERLEEJW	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%

commune	logements sociaux d'achat 31/12/2007	lots sociaux 31/12/2007	logements sociaux de location (shm) 31/12/2007	logements sociaux de location (svk) 31/12/2007	position zéro chiffres absolus	ménages 01/01/2008	part location sociale	part achat lot social	part offre de logements sociaux
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%
DIENPENBEEK	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%
DIKSMUIJDE	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%
EEKLO	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%
GEEL	35	0	667	34	736	14 820	4.73%	0.24%	4.97%
GEETBETS	0	0	0	7	7	2 352	0.30%	0.00%	0.30%
GENK	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%

commune	logements sociaux d'achat 31/12/2007	lots sociaux 31/12/2007	logements sociaux de location (shn) 31/12/2007	logements sociaux de location (svk) 31/12/2007	position zéro chiffres absolus	ménages 01/01/2008	part location sociale	part achat lot social	part offre de logements sociaux
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%	1.31%	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%
HOEILAART	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%
HOLSBEEK	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%

commune	logements sociaux d'achat 31/12/2007	lots sociaux 31/12/2007	logements sociaux de location (shn) 31/12/2007	logements sociaux de location (svk) 31/12/2007	position zéro chiffres absolus	ménages 01/01/2008	part location sociale	part achat lot social	part offre de logements sociaux
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%
KORTEMARK	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%
KRUISSHOUTEM	48	0	0	0	48	3 098	0.00%	1.55%	1.55%

commune	logements sociaux d'achat 31/12/2007	lots sociaux 31/12/2007	logements sociaux de location (shm) 31/12/2007	logements sociaux de location (svk) 31/12/2007	position zéro chiffres absolus	ménages 01/01/2008	part location sociale	part achat lot social	part offre de logements sociaux
KUURNE	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%

commune	logements sociaux d'achat 31/12/2007	lots sociaux 31/12/2007	logements sociaux de location (shn) 31/12/2007	logements sociaux de location (svk) 31/12/2007	position zéro chiffres absolus	ménages 01/01/2008	part location sociale	part achat lot social	part offre de logements sociaux
MAARKEDAL	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%
MEUWEN-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	3	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%

commune	logements sociaux d'achat 31/12/2007	lots sociaux 31/12/2007	logements sociaux de location (shm) 31/12/2007	logements sociaux de location (svk) 31/12/2007	position zéro chiffres absolus	ménages 01/01/2008	part location sociale	part achat lot social	part offre de logements sociaux
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%
OPGLABBEK	68	0	2	7	77	3 646	0,25%	1,87%	2,11%
OPWIJK	0	0	43	17	60	5 055	1,19%	0,00%	1,19%
OUDENAARDE	8	18	477	9	512	12 223	3,98%	0,21%	4,19%
OUDENBURG	44	0	22	9	75	3 598	0,86%	1,22%	2,08%
OUD-HEVERLEE	0	0	25	2	27	4 100	0,66%	0,00%	0,66%
OUD-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%
RETIÉ	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%
RONSE	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%

commune	logements sociaux d'achat 31/12/2007	lots sociaux 31/12/2007	logements sociaux de location (shm) 31/12/2007	logements sociaux de location (svk) 31/12/2007	position zéro chiffres absolus	ménages 01/01/2008	part location sociale	part achat lot social	part offre de logements sociaux
TURNHOUT	113	0	1 243	62	1 418	17 984	7,26%	0,63%	7,88%
VEURNE	61	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%
VOSSELAAR	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%
WIELSBEKE	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%
ZEDGEM	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%

commune	logements sociaux d'achat 31/12/2007	lots sociaux 31/12/2007	logements sociaux de location (shm) 31/12/2007	logements sociaux de location (svk) 31/12/2007	position zéro chiffres absolus	ménages 01/01/2008	part location sociale	part achat lot social	part offre de logements sociaux
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	2	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%
ZUIJENKERKE	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%

Vu pour être annexé au décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière