

BOEK 5. WONEN IN EIGEN STREEK

TITEL 1. MONITORING

Art. 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

Art. 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.

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.

Art. 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.

Art. 5.2.3. De provinciale beoordelingscommissie en derden-benadeelden kunnen de nietigheid vorderen van de overdracht die plaatsvond in strijd met deze titel.

Art. 5.2.4. De Vlaamse Regering kan nadere methodologische en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van deze titel.

TITEL 3. VERRUIMD TOEPASSINGSGEBIED

Art. 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 op artikel 8, §2, van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, toegekend bij een vanaf de datum van inwerkingtreding van dit decreet voorlopig vastgesteld of aangenomen bestemmingsplan, met dien verstande dat de door het bestemmingsplan toegekende afwijking 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 aantoonde dat de toepassingsmogelijkheden van artikel 5.1.1 voldoende ruim zijn om te voldoen aan endogene woonbehoeften. Zij wint over deze afwijking het bindend oordeel van de Vlaamse Regering in.

Art. 5.3.2. De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van deze titel. Zij kan daarbij inzonderheid bepalen op welke wijze de inwinning van het bindend oordeel van de Vlaamse Regering, vermeld het tweede lid, geïntegreerd wordt in de planningsprocedure.