

Grond en Pandendecreet - Wonen in eigen streek – Moet ik een band hebben met de gemeente om een onroerend goed te kunnen kopen.

Bij het Grond en Pandendecreet van 27 maart 2009 werden er maatregelen genomen om een groter aanbod van sociale woningen te voorzien per gemeente en de aanpak van verwaarloosde en verkrotte woningen fiscaal te stimuleren. Deze regelgeving is van kracht sinds 1 september 2009.

Er werd in dat kader ook een concept ingevoerd voor de Vlaamse gemeenten met de hoogst gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter en de hoogste migratiedruk. De verkoop van bepaalde gronden in die gemeenten en de daarop opgerichte constructies is slechts mogelijk aan personen die volgens de provinciale beoordelingscommissie over een **voldoende band met de desbetreffende gemeente** beschikken.

De maatregel geldt voor elke verkoop van een onroerend goed waarbij een onderhans overdrachtsakte wordt getekend vanaf 22 september 2009, de dag waarop de doelgemeenten bekend zijn gemaakt in het Belgisch Staatsblad.

Wat behelst dit nu?

Het decreet voorziet een voorrangsregel voor mensen als zij in hun eigen streek willen wonen.

Hoofdzakelijk in woonuitbreidingsgebieden van de bepaalde gemeenten, kan een natuurlijke persoon of een rechtspersoon slechts een grond of woning kopen, huren als woongelegenheden voor meer dan 9 jaar, of bezwaren met een erfpacht of een opstal, indien men een voldoende band heeft met de gemeente.

Daarover zullen provinciale commissies op basis van één van deze 3 criteria beslissen:

Voor natuurlijke personen:

1. indien men in de gemeente of een aangrenzende gemeente uit de lijst ten minste 6 jaar onafgebroken woonachtig is
2. men minstens half time werkzaam is in de gemeente

voor natuurlijke personen en rechtspersonen:

1. een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de gemeente hebben opgebouwd op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid

Als meerdere personen het goed samen willen overnemen, of de overname gebeurt door een natuurlijke persoon of diens rechtspersoon, volstaat de band van 1 van die personen.

Over welke gemeenten gaat het? De Vlaamse Regering heeft een lijst opgesteld van 69 gemeenten waar het voorkeursregime van “wonen in eigen streek” geldt. De Vlaamse Regering stelt driejaarlijks een lijst vast van de betrokken gemeenten. De gemeenten zijn thans: Aartselaar, Affligem, Antwerpen, Arendonk, Asse, Baarle-Hertog, Beersel, Bertem, Bierbeek, Blankenberge, Boechout, Boom, Boortmeerbeek, Borsbeek, Brasschaat, Bredene, De Haan, De Panne, Destelbergen, Dilbeek, Drogenbos, Duffel,

Edegem, Essen, Gent, Grimbergen, Hemiksem, Herent, Hoeilaart, Hoogstraten, Hove, Kalmthout, Kapellen, Koksijde, Kortenberg, Kraainem, Leuven, Liedekerke, Linkebeek, Lovendegem, Machelen, Meise, Melle, Merchtem, Merelbeke, Middelkerke, Mortsel, Niel, Nieuwpoort, Oudenburg, Ravels, Rumst, Schelle, Sint-Genesius-Rode, Sint-Martens-Latem, Sint-Pieters-Leeuw, Stabroek, Steenokkerzeel, Tervuren, Vilvoorde, Waasmunster, Wachtebeke, Wemmel, Wezembeek-Opem, Wijnegem, Wommelgem, Zaventem, Zingem, Zuienkerke.

Deze lijst van gemeenten geldt tot 21.09.12, maar elke latere overdracht van diezelfde onroerende goederen is eveneens onderworpen aan de regeling, ook al komt de gemeente waarin het onroerend goed gelegen is, niet meer voor op de meest recente in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakte lijst.

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

Gelden deze voorwaarden voor alle gronden in die gemeenten? Neen.

De bijzondere overdrachtsvoorwaarde geldt in Vlaanderen enkel voor woonuitbreidingsgebieden of voor (gedeelten van) door een bestemmingsplan afgebakende woongebieden of (gedeelten van) verkavelingen waarop de bijzondere overdrachtsvoorwaarde van toepassing verklaard is. In dit geval is het de gemeente die bij reglement beslist om de bijzondere overdrachtsvoorwaarde toe te passen.

De bijzondere overdrachtsvoorwaarde in een gemeente kan nooit van toepassing worden op een oppervlakte die ten opzichte van de op 1 september 2009 bestaande totale gemeentelijke oppervlakte van woongebieden en woonuitbreidingsgebieden groter is dan 10 %.

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

Naar aanleiding van kritieken zou men willen vermijden dat ook oude woonuitbreidingsgebieden nog onder deze regel vallen en wil men het decreet verduidelijken, zodat enkel nieuwe woonuitbreidingsgebieden eronder vallen.

Zijn er uitzonderingen?

De overdrachtsvoorwaarde is niet van toepassing:

1. In het geval van een gedwongen overdracht;
2. Indien de overdracht geschiedt op grond van een krachtens decreet vastgesteld toewijzingsreglement. Zo heeft een sociale huisvestingsmaatschappij een eigen toewijzingsreglement, waardoor de bijzondere overdrachtsvoorwaarde niet van toepassing is;
3. Indien de overdracht geschiedt aan een beroepsverkoper, in zoverre de overdracht gericht is op de ontwikkeling van een bouw- of verkavelingsproject en met dien verstande dat de bijzondere overdrachtsvoorwaarde wel geldt ten aanzien van het overdragen van onroerende goederen binnen dat project.

4. Indien de overdracht geschiedt aan een sociale woonorganisatie, aan Vlabinvest of aan een openbaar bestuur.

Guy Baelde