

A. RUIMTELIJKE ORDENING

Bodembestemmingsplannen versus structuurplannen

HET NDRO VAN 1999 EN DE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN EN RUP'S

- bij inwerkingtreding van het nieuwe decreet:
 - bestaande bestemmingsplannen opgenomen in plannenregister
- Er komen **vervangende plannen** ipv de bestemmingsplannen
 - deze zullen wel gebaseerd zijn op de oude plannen

→ Structuurplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

KARAKTERISTIEKEN VAN DE STRUCTUURPLANNEN EN RUP'S

- Ruimtelijk structuurplan:
 - geeft kader aan voor gewenste ruimtelijke structuur
 - langetermijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling
 - bestaat uit 3 delen: informatief gedeelte, richtinggevend gedeelte, bindend gedeelte
- Ruimtelijk uitvoeringsplan
 - zorgen voor de realisatie van de structuurplannen
 - vergelijkbaar met een BPA, maar meer visie
 - zeer dynamisch
 - het nieuwe planninginstrument
- Bestaan op 3 bestuursniveau's:
 - Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen → gewestelijke RUP's
 - Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan → provinciale RUP's
 - Gewestelijk Ruimtelijk Structuurplan -> gemeentelijke RUP's
 - (verkavelingsplannen)
 - (bouwplannen)

WELKE PLANNEN BEPALEN HET HEDENDAAGS BELEID

Het gewestplan

- vroeger steunde bijna alle R.O. op het gewestplan

- geen wijzigingen meer aan het gewestplan: er zijn RUP's
- blijven dikwijls wel nog een rol spelen
- 99,9% van de gebruikswaarde: cartografisch document

5. BESTEMMINGEN OP HET GEWESTPLAN VERSUS ZONEVREEMD

5.2. Zonevreemde woningen en gebouwen

- op gewestplan worden **verschillende zones** vastgelegd
- bv woongebied, industriegebied, agrarisch gebied, militaire gebieden, ... (± 40 zones)
- Als een gebouw in een zone ligt waar het niet thuishoort → **zonevreemd**
 - woning in landbouwgebied
 - kasteel in natuurgebied
 - winkel in industriegebied
- meestal stonden deze gebouwen er al van **voor** de gewestplannen
- **Zonevreemd ≠ illegaal!**
- alle gebouwen van voor **1962(!)** zijn bij wet gelegaliseerd (maar kunnen wel zonevreemd zijn)
- om deze gebouwen te kunnen beheren → uitzonderingsregeling voor zonevreemde gebouwen
- bij aanvragen vormt de **bestemming** op zichzelf **geen voldoende basis voor weigering**
- deze regeling blijft gelden tot zolang de bestemming van de zone niet aangepast wordt
- ze vervalt wel wanneer er een RUP opgemaakt wordt waarin het gebouw ligt
 - *moet namelijk duidelijke voorschriften bevatten voor zonevreemde gebouwen*
- perceel in goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling → verkaveling voorrang op gewestplan → bouwen mag indien je de verkavelingsvoorschriften respecteert
- een woning in woonuitbreidingsgebied is **nooit** zonevreemd!

5.3. Zonerings op het Gewestplan

- **Ruimtelijk functionele** zonering van het grondgebied
- Opmaak gestart in de **jaren '70**
- **geen veranderingen** meer aangebracht sinds 1999
- Indien er een RUP opgemaakt is, gebruikt met het RUP
- Waar er geen RUP's zijn, blijft het gewestplan van kracht

5.3.1. De woongebieden

- **Rode** gebieden op het gewestplan
- Bestemd voor **wonen, handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf**
 - tenzij deze beter in een andere zone passen
- Deze bedrijven, handel, ... mogen in woonzone
- Voor het vergunningen van handel, kleinbedrijven, ... in woongebieden: **voorwaarden:**
 - moeten behoren tot de **normale uitrusting** van een woongebied
 - mogen de woonfunctie niet **storen**

- oppervlaktebehoefte dient **beperkt** te zijn
- groene ruimten binnen het woongebied
 - gewestplan slechts algemene maatregelen voor ordening
 - BPA of RUP geeft een gedetailleerde bestemming van de percelen
- sociaal culturele inrichtingen
 - inrichtingen die door hun relaties met het publiek deel uit maken van een woongebied
 - veelvuldig bezocht door de bewoners
 - centrumvormende elementen
- toeristische voorzieningen
 - enkel die wegens hun aard kunnen thuishoren in woonzone
 - vakantiehuizen, hotels, informatiekantoren, ...
 - **niet** in woonzone: kampeerterreinen, weekendverblifparken, ...
 - te oppervlaktebehoefstig
- agrarische bedrijven
- woonuitbreidingsgebieden
 - **Wit met rode arcering**
 - reservezone van het woongebied
 - eerst wonen in woonzone stimuleren, nadien woonuitbreidingsgebied aansnijden
 - belangrijk element in het grondbeleid!
 - uitsluitend bestemd voor **groepswoningbouw**
 - tenzij:**
 - er door de overheid van de ordening van het gebied anders beslist. BPA, RUP, verkaveling
 - de uitgaven voor de voorzieningen vastgelegd zijn in de begroting
 - er een verbintenis met een promotor is aangegaan ivm de voorzieningen
 - atlas van de woonuitbreidingsgebieden
- woonparken
 - 'zeldzame' zone
 - louter residentiële aard, rustig verblijven in het groen
 - nieuwe woonparken: richtlijnen:
 - woondichtheid: 5 tot 10 woningen per ha (cfr geringe woondichtheid <15 woningen/ha)
 - kaveloppervlakte: 1000 tot 2000 m²
 - bebouwde oppervlakte : max 250 m²
 - max 2 bouwlagen
 - percelen palend aan verharde weg
 - niet-bebouwde oppervlakte:
 - × hoogstammig groen

× max. 10% grasperken, speelruimten, tennisvelden

- woongebieden met landelijk karakter
 - **schuine wit-rood arcering**
 - Soorten: landelijke dorpen en landelijke gehuchten
 - bestaande en af te werken lintbebouwing
 - op gewestplan **geen onderscheid** tussen deze 2
 - **Landelijke dorpen en gehuchten:**
 - inhoud van de termen varieert sterk naargelang de streek
 - **Lintbebouwing:**
 - het bouwen langs wegen
 - zeer nefaste gevolgen voor de open ruimte in Vlaanderen (cfr. Nederland)
 - bevorderen van dergelijke bebouwing is dus planologisch niet verantwoord
 - alle constructies binnen **50m** vanaf de rooilijn
 - vergunningen af te toetsen aan de goede plaatselijke ruimtelijke ordening
- gebieden van culturele, historische en/of esthetische waarde
 - **schuine zwarte arcering** op rode achtergrond (FOUT IN CURSUS)
 - wijziging van de bestaande toestand (nieuwbouw of verbouwing)
→ voldoen aan bijzondere voorwaarden
 - voorwaarden afhankelijk van de plaats en tijd
 - best **M&L raadplegen**

5.3.2. De industriegebieden

- **Paars** op de gewestplannen
- voor industrie en ambachtelijke bedrijven die moeten afgezonderd worden omwille van:
 - aard van de activiteiten
 - economische of sociale redenen
 - bedrijf behoort niet tot de normale uitrusting van een andere zone
- een bufferzone schermt de zone af van de aangrenzende zones
- Bufferzone
 - Verplichte afbakening van de zone
 - ligt in industriegebied zelf, geen aparte zone
 - geen overgangsgebied → esthetische en stedenbouwkundige functie
- HUISVESTING VAN HET BEWAKINGSPERSONEEL
 - er moet bewezen worden dat huisvesting noodzakelijk is
 - meestal is beveiliging noodzakelijk, maar huisvesting zelden

- indien bewezen is dat huisvesting noodzakelijk is >> **geïntegreerd deel van het bedrijfsgebouw**
- bewakingspersoneel: firma of eigenaar
- complementaire dienstverlenende bedrijven
 - bedrijven die noodzakelijk zijn voor de goede werking van de eigenlijke industriële bedrijven
 - bv bankagentschappen, transportbedrijven, collectieve restaurants
 - vergunning voor die bedrijven kan pas afgegeven worden indien er reeds industrie bestaat
- indeling van de industriegebieden
 - gebieden voor vervuilende industrie: bedrijven die afgezonderd moeten worden owv het milieu
 - gebieden voor milieubelastende industrie: afgezonderd om sociale of economische redenen
 - gebieden voor ambachtelijke bedrijven en KMO's

5.3.3. Dienstverleningsgebieden

NIET TE KENNEN

5.3.4. Landelijke gebieden

- enkel handelingen en werken die noodzakelijk zijn voor het behoud van de huidige bestemming
- onderverdeeld in:
 - agrarische gebieden
 - bosgebieden
 - groengebieden
- agrarische gebieden
 - geel op het gewestplan
 - bestemd voor landbouw in de ruime zin
 - enkel voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen (+para-agrarische bedrijven)
 - indien woning uitbaters
 - indien verblijfsgelegenheid
moeten steeds een **integrerend deel** van een *leefbaar* bedrijf uitmaken
 - info ivm de "niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven" NIET KENNEN
 - bedrijfsgebouwen
NIET KENNEN
 - woning voor exploitanten

- bedrijfsuitbater moet op het bedrijf kunnen wonen → integrerend deel van het bedrijf
- bij generatie-wissel kunnen problemen optreden:
 - splitsing van bedrijf: kind start ander bedrijf op naast dat van ouders
 - stedenbouwkundige vergunning nodig voor de exploitatie-woning
 - overname van het bedrijf:
 - naast elkaar gelegen woningen is van tijdelijke aard
 - nieuwe woning: max 30m van bedrijf
 - blijvende 2^{de} woning:
- verblijfsgelegenheid:
 - integrerend deel van een leefbaar bedrijf
 - toeristen: hoevetoerisme, kampeerboerderij, molentoeerisme, ...
 - verblijf voor arbeidskrachten is onrealistisch in de Vlaamse landbouw context
- para-agrarische bedrijven:
NIET KENNEN
-
- bosgebieden
 - donker groen op het gewestplan
 - gebouwen toegelaten bestemd voor exploitatie en toezicht
 - ook jagers- en vissershutten (niet als woonverblijf!)
 - bossen kunnen ook voorkomen in andere gebieden (owv de vele functies: economisch, recreatief,...)
- groengebieden
 - licht groen op het gewestplan

5.3.5. Recreatiegebieden

- Oranje op het gewestplan
- recreatieve of toeristische accommodaties (al dan niet met inbegrip van verblijfsaccommodatie)
- onderscheid:
 - gebieden voor dagtoerisme
 - gebieden voor verblijfstoerisme

5.3.6. Gebieden bestemd voor ander grondgebruik

- MILITAIRE GEBIEDEN
NIET KENNEN
- gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen
 - blauwe gebieden
 - ziekenhuizen, universiteiten, ...
- ontginningsgebieden
NIET KENNEN

5.3.7. Aanvullende gebieden

- uitbreidingsgebieden van de ontginningsgebieden
NIET KENNEN
- waterwinningsgebieden
NIET KENNEN
- reservatie- en erfdienstbaarheidgebieden
NIET KENNEN
- renovatiegebieden
NIET KENNEN
- overstromingsgebieden
 - Opdruk H op grondkleur
- eigen gebieden
NIET KENNEN
- landschappelijk waardevolle gebieden
 - zwart schuine arcering (op een grondkleur)
 - er gelden beperkingen om het landschap te beschermen
 - alle handelingen van de grondkleur zijn toegelaten tenzij ze het landschap in gevaar brengen
 - landschapsbepalende elementen

5.4. Beheer van zonevreemde woningen en gebouwen

- steeds rekening houden met de volgende indeling

- zonevreemd buiten ruimtelijk kwetsbare gebieden en recreatiegebied (industriegebied, parkgebied, (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied, ...)
- zonevreemd binnen ruimtelijk kwetsbare gebieden en recreatiegebied (bosgebied, groengebied, natuurgebied, ...)

5.4.1. Beheer van zonevreemde woningen

- BUITEN RUIMTELIJK KWETSBARE GEBIEDEN EN RECREATIEGEBIED

- mogen wel uitgevoerd worden:
 - zonder vergunning:
 - ✓ in alle gebieden: onderhouds- en instandhoudingswerken (géén stabiliteit)
 - ✓ in alle gebieden: kleine werken vrijgesteld van vergunning (kleine tuinhuisjes, gedenktekens, kleine reclameborden)

(vervangen kapotte dakpannen, ramen, pleisterwerk; plaatsen badkamer, gipskartonwand, ..)

- met vergunning
 - ✓ in alle gebieden: onderhouds- en instandhoudingswerken met stabiliteit
 - niet verkrotte¹ bestaande vergunde² woning (cfr 1962)
 - geen schending van de goede ruimtelijke ordening
- in de meeste gebieden: **verbouwen, herbouwen en uitbreiden voorwaarden(!)**:
 - . niet verkrotte bestaande vergunde woning
 - . nieuw volume beperkt tot 1000 m³
 - . geen uitbreiding aantal woongelegenheden
 - . (andere 2 in cursus schrappen)

- HERBOUWEN

- **zelfde plaats**
 - $\geq \frac{3}{4}$ overlappend met bestaande woonopp.
- **gewijzigde plaats**
 - $< \frac{3}{4}$ overlappend met bestaande woonopp.
 - enkel indien: wenzelijk zijn(rooilijn)
 - voorwaarde: betere ruimtelijke ordening

¹ verkrot = problemen met de stabiliteit, als het gebouw morgen kan invallen

² vergund = woningen die een vergunning hebben, of woningen die gebouwd zijn voor 1962 die vergund geacht zijn

na brand: specifieke voorwaarden

meestal geen planbaten indien bestemming verandert (bv. van landbouw- naar woongebied)

- **BINNEN RUIMTELIJK KWETSBARE GEBIEDEN EN RECREATIEGEBIED**

- herbouwen en uitbreiden: **niet vergunbaar!**
- verbouwen enkel binnen bestaand bouwvolume
- geen functiewijziging mogelijk
- geen uitbreiding aantal woongelegenheden

SLIDES:

situatie: woning 620 m³ bruto

- uitbreiden met losstaand gebouw is verboden
- uitbreiden met aangebouwd volume tot 1 000 m³ is toegestaan
→ uitbreiding dus max 380 m³

situatie: 530 m³ woning met een schuur van 1050 m³ aangebouwd

Woning	schuur
--------	--------

- woning kan in de schuur uitbreiden tot 1000 m³ bruto
- uitbreiden in nieuw volume mag niet, indien andere mogelijkheden

5.4.2. Beheer van zonevreemde bedrijven en gebouwen

BUITEN RUIMTELIJKE KWETSBARE GEBIEDEN EN RECREATIEGEBIED

- dezelfde mogelijkheden als bij woningen behalve:
 - onbeperkte uitbreidingsmogelijkheden (voor zover noodzakelijk)
 - enkel bij respecteren milieuwetgeving

BINNEN RUIMTELIJKE KWETSBARE GEBIEDEN EN RECREATIEGEBIED

- herbouwen en uitbreiden: **niet vergunbaar!**
- verbouwen enkel binnen het bestaand bouwvolume
- geen functiewijzigingen mogelijk

6. Stedenbouwkundige misdrijven

6.2. Toezicht

- wetgeving op ruimtelijke ordening moet nageleefd worden !
 - kan enkel indien de besturen over de nodige middelen beschikken (controle, sanctie)
- wie is bevoegd voor de controles?
 - stedenbouwkundige inspecteurs
 - officiers van de gerechtelijke politie (opstellen PV's)
- de bevoegde ambtenaren hebben toegang tot de werf
- indien de controle het karakter aanneemt van een huiszoeking, controle mogelijk
 - enkel indien ernstige aanwijzingen van een misdrijf (aanwezigheid van bouwmaterialen, werklieden, ...)
 - enkel indien machtiging van de politierechter
- bij elke vastgestelde overtreding: PV (naast bouwheer ook de medeplichtigen in PV)

6.3. Strafsancties

- voor personen die
 - bouwen zonder vergunning of in strijd met de vergunning
 - handelingen uitvoeren in strijd met het BPA, het RUP of de verordeningen
 - als eigenaar toestaan dat onwettige handelingen uitgevoerd worden
 - inbreuk plegen op de informatieplicht (als verkoper of ambtenaar)
 - handelingen verderzetten na bevel tot staking van de werken
 - gevangenisstraf van 8 dagen tot 5 jaar
 - geldboete van 26€ tot 400.000€

FOUT IN DE CURSUS: deze geldboetes dienen nog vermenigvuldigd te worden met de opcentiemen (actualisering van de boetes)

 - x 5,5 → 143 euro tot 2.200.000 euro
- voor professionelen in de bouw (staat anders in cursus):
 - architecten
 - aannemers
 - **makelaars**
 - promoten
 - notarissen,...
 - gevangenisstraf van 15 dagen tot 5 jaar
 - geldboete van 2.000€ tot 400.000€

- deze geldboetes dienen ook vermenigvuldigd te worden met de opcentiemen (actualisering van de boetes)
- x 5,5 → 11.000€ tot 2.200.000€
- werken uitgevoerd conform een niet reglementair verkregen vergunning
 - ook strafbaar!
- probleem: "in goeder trouw" van de uitvoerder der werken
 - geen misdadig opzet → niet strafbaar
- instandhouding van deze werken zijn wel strafbaar

6.3.1. Mededaders en medeplichtigen

fout in cursus: zie vorige slides i.v.m. strafsancties!

(tekst in cursus dus niet kennen)

→ architecten en aannemers meestal zwaarder bestraft dan bouwheer...

6.4. Herstelmaatregelen

- deze maatregelen zijn belangrijker dan de eigenlijke straffen
- doel: bebouwde toestand terug conform de goede ruimtelijke ordening brengen
- naast de straf kan de rechtbank bevelen:
 - plaats in oorspronkelijke toestand herstellen (bv slopen woning in natuurgebied)
 - strijdig gebruik staken (bv weekendverblijf niet meer permanent bewonen)
 - aanpassingswerken uitvoeren
 - meerwaarde uitbetalen aan de overheid

6.4.1. Overzicht van de herstelmaatregelen

REGULARISATIE MITS VERGELIJK

- werken geen inbreuk op BPA, RUP, verordeningen, verkavelingsvoorschriften, ...
 - dus bv bij werken waar geen vergunning voor aangevraagd werd
 - *mogelijkheid tot regularisatie*
- eerst betalen van een transactiesom (50€ tot 25.000€)
- hoe gaat zo een regularisatie in zijn werk?
 - *zelfde procedure als een gewone stedenbouwkundige vergunningsaanvraag* (dossier indienen op gemeente, adviezen, beslissing CBS)

REGULARISATIE MITS UITVOEREN AANPASSINGSWERKEN

- idem aan vorige maatregel maar eerst aanpassingswerken of herstelling in vorige staat

MEERWAARDE

- overheid kan geldsom vorderen = meerwaarde die het goed door het misdrijf heeft bekomen
- deze maatregel wordt uitgevaardigd
 - wanneer de werken niet volkomen onverenigbaar zijn met het BPA of RUP én aanpassingswerken onmogelijk zijn
 - wanneer de verkavelingsvergunning niet volkomen onverenigbaar is met de goede RO én wanneer aanpassingswerken onmogelijk zijn
 - wanneer sloping niet wenselijk is
- deze maatregel mag NIET uitgevaardigd worden
 - bij niet naleven van bevel tot staking
 - indien het misdrijf onaanvaardbare stedenbouwkundige hinder veroorzaakt (omwonenden)
 - indien het misdrijf een ernstige inbreuk vormt op het BPA of het RUP

STAKING DER WERKEN

- als de werken nog bezig zijn: stopzetting uitgevaardigd door de bevoegde ambtenaar
- indien geen naleving: boete!

PLAATS IN DE VORIGE STAAT HERSTELLEN

- indien het misdrijf volkomen onverenigbaar met BPA, RUP of verkavelingsvergunning
- indien het misdrijf ernstige hinder vormt voor de omgeving
→ vorderen van het herstel

6.4.2. Herstelmaatregelen en goede trouw

- goede trouw kan een rechtvaardigheidsgrond zijn voor bestrafing van bouwmisdrijven
→ niet voor herstelmaatregelen
- kosten voor herstel → eventueel opgelegd aan de vergunnende overheid

6.4.3. Mededaders en medeplichtigen

- cfr “strafsancties”
- zowel bouwheer, architect, aannemer, ... kunnen veroordeeld worden tot betaling van de kosten
- dit geldt niet voor meerwaarde! (verrijking via misdrijf komt enkel ten goede aan de bouwheer)
- wat met herstelmaatregelen tov een nieuwe eigenaar?
→ deze houdt het misdrijf in stand en kan dus wel veroordeeld worden

6.4.4. Procedure en bevoegde rechtbank

(niet kennen wat in cursus staat, wel wat hieronder staat!)

- wie kan herstel vorderen voor een rechtbank?
 - stedenbouwkundige inspecteur
 - CBS
 - derden, die zich burgerlijke partij stellen
- verplicht advies vragen aan Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid: bindend
- rechter legt herstelmaatregelen op (+ eventuele dwangsom)
- indien de overtreder in gebreke blijft → overheid kan herstelling uitvoeren op kosten overtreder
- **Verjaring:**
 - strafrechtelijke verjaring bouwovertrading: 5 jaar
 - verjaring herstellvordering door *overheidsinstantie*:
 - nultolerantie in ruimtelijk kwetsbaar gebied
 - 5 jaar in woongebied, industrie en gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen
 - 10 jaar in openruimtegebieden, zoals landbouw

vanaf plegen overtrading

gewone burger heeft tot 5 jaar na de kennisname van de overtrading (tot max 20 jaar na het ontstaan van de overtrading)

- verjaring ≠ vergunning
- overtrading voor 2009: overgangsregeling

B. NATUURBESCHERMING

7. Energiebeleid

7.2. Inleiding

- Reeds van ver voor 2006 waren er energienormen waar iedere bouwer diende aan te voldoen
 - nieuwbouw : elke woning diende een globaal K-peil halen (K-55)
 - verbouwing: elk nieuw element diende een bepaalde K-waarde te hebben
- wat is nu die K-waarde?
 - heeft betrekking op de isolatiewaarde van een gebouw
 - is de maat voor het gemiddelde warmteverlies van een gebouw via de buitenomhulling
 - hoe lager de K-waarde, hoe beter het gebouw geïsoleerd is!!
 - hoeveelheid warmte (in Watt) die per uur en per m² bij elke graad verschil tussen binnen- en buitentemperatuur naar buiten verloren gaat
 - eenheid: W/m²K
- K-waarde van de Vlaamse woningen ligt veel hoger dan in de andere Europese landen
- Men kan dus energie (en geld) besparen door (cfr Kyoto)
 - *meer te isoleren*
 - *superisolerende beglazing te gebruiken*
 - *hoogrendementsketels te gebruiken*
 - *zonnecellen te gebruiken*
 -
- maar: hoe meer je (luchtdicht) isoleert, hoe meer je de (gebruikte) lucht opsluit in je woning!
 - ook nood aan goede **ventilatie**
- Vlaamse overheid wil energiezuinige en gezonde woningen stimuleren (verplichten vanaf de vergunning)
 - EnergiePrestatieregelgeving en Binnenklimaat (EPB) (1 januari 2006)

- Drieluik:
 - Isoleren (K-waarde)
 - Ventileren (E-peil)
 - Manier van verwarmen

7.3. Energieprestatie­regelgeving

- sinds 1 januari 2006: alle gebouwen die verwarmd of gekoeld worden voor mensen die er wonen, werken, sporten,... en waarvoor een vergunning wordt aangevraagd
 - voldoen aan een bepaald niveau van thermische isolatie en ventilatie
 - voldoen aan de EPB-normen
- een goed evenwicht tussen isolatie en ventilatie → bevordert het algemeen comfort
- EPB: niet enkel K-waarden maar ook E-peil!
- E-peil: niveau energie verbruik (kWh/m²) → type verwarming, type ventilatie, airco
 - hoe lager het E-peil, hoe zuiniger het gebouw verwarmd/gekoeld wordt!!
- Huidige normen (sinds 2010): **K45 – E80**
 - toekomst (01.01.2012): K40 – E70

7.4. Gevolgen voor het ruimtelijk beleid

- bij het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning dien je volgende stappen te doorlopen
- <http://www.energiesparen.be/epb/energieprestatie­regelgeving>

STAP 1: De verklaring

- Op het stedenbouwkundig aanvraagformulier
 - aanduiden of het gebouw moet voldoen aan de EPB-eisen
- Dit moet wanneer:
 - het gaat om een vergunning voor een gebouw dat verwarmd of gekoeld wordt voor mensen
- (wat in cursus staat niet kennen)

STAP 2: De startverklaring

- bewijs dat de start van de werken gemeld is aan het Vlaams Energie­eigenschap
- bevat de gegevens van het bouwproject, gegevens van de bouwheer én de te realiseren K-waarden

STAP 3: De EPB-aangifte

- conformiteitsdossier: verslaggever beschrijft de maatregelen en kijkt of ze conform de eisen zijn
- verslaggever stuurt dit verslag na de ingebruikneming door naar de Energieprestatiedatabank

STAP 4: Het energieprestatiecertificaat

- Gebaseerd op de Europese richtlijn
- ook verplicht bij verkoop én verhuur
- bevat informatie over de isolatie- en ventilatiemaatregelen genomen in het desbetreffende gebouw
- maximale geldigheidsduur: 10 jaar

8. Waterbeleid

8.2. Inleiding

- waterhuishouding is steeds belangrijker binnen de RO
- decreet van 18 juli 2003 betreffende integraalwaterbeleid
- zowel over waterkwaliteit als kwantiteit
- binnen RO hebben we het vooral over de kwantiteit
-

8.3. Waterkwaliteit

8.3.1. Waterwingebieden

niet kennen

8.3.2. Zuiveringszones

- Afbakening van belang voor de inplanting en inrichting van onroerende goederen
- indeling:
 - zuiveringszone A: geheel van rioleringen aangesloten op een waterzuiveringsinstallatie
 - zuiveringszone B: geheel van rioleringen waarvan de aansluiting is gepland (50m rond A)
 - zuiveringszone C: gedeelte van de rioleringen niet in zoneA of zoneB
- het afvalwater van zuiveringszone C komt dus in beken, grachten, ...
 - verplicht plaatsen van een individuele zuiveringsinstallatie
 - zeer duur voor een gemeente om riolering overal door te trekken
 - filtersystemen of rietvelden
 - subsidies!

8.4. Waterhoeveelheid

8.4.1. Gewestelijke verordening hemelwater

- 1 oktober 2004 : maatregel tegen wateroverlast (in werking: 1 februari 2005)
- minimale voorschriften voor de “lozing” van niet-verontreinigd hemelwater (dak + verhardingen)
- belangrijk: HERBRUIK! (toiletten, wasmachine, sproeien tuin, wassen auto, ...)
- na herbruik: infiltreren of bufferen
- belangrijkste principes:
 - verplicht indien: nieuw dak van min 75m² of uitbreiding met min 50m² (horizontale opp!)
 - (her)aanleggen van niet-waterdoorlatende verhardingen meer dan 200m²
 - bijvoegen bij de vergunning (nakijken of er geen gemeentelijke verordening is)
 - regenwaterput is (bijna) altijd verplicht (min 3000 liter)
 - infiltratie is dikwijls verplicht
 - vertraagde afvoer bij “normale” bouwprojecten niet nodig
 - verwarrend formulier waar de gemeenten zelf niet veel van snappen...

8.4.2. Watertoets

- decreet integraal waterbeleid : overheid is verplicht wateroverlast ten alle prijze te vermijden
- doel: onderzoeken of er schadelijke effecten zijn op het water bij de uitvoering van een project + formuleren van mogelijke remedies (bv. bouw van een woning)
- alle stedenbouwkundige vergunningen dienen onderworpen te worden aan de watertoets!
- vergunnende overheid voert de watertoets uit (meestal dus de gemeente)
- advies kan gevraagd worden
- Mogelijke indeling van de watertoets: (niet te kennen, wel weten dat er 4 verschillende zijn: A best mogelijk, D meest schadelijk)
- meer info: www.watertoets.be
- heel veel discussie rond!
 - bij elke ‘grote’ overstroming ...
- cfr nieuwsuitzendingen november 2010 (en december, januari, ... 2011)

8.4.3. Onteigeningen en recht op voorkoop

niet kennen

9. Bosgebieden

9.2. Bosdecreet

- Vlaanderen is een van de bosarmste streken in Europa
- ontbossen is in principe altijd verboden tenzij:
 - omwille van het algemeen belang
 - in niet-vervallen verkavelingen
 - in woongebieden of industriegebieden
- 'ontbossing' : iedere handeling waardoor het bos geheel of gedeeltelijk verdwijnt en aan de grond een andere bestemming of gebruik wordt gegeven
- er is steeds een stedenbouwkundige vergunning nodig
- bosdecreet van 13 juni 1990: compensatieregeling !

9.2.1. Gevolgen voor het ruimtelijk beleid: compensatieregeling

- vergunning tot ontbossing kan niet verleend worden vooraleer ANB goedkeuring geeft
→ Agentschap voor Natuur en Bos (fout in cursus)

COMPENSATIE-INHOUD

- **oppervlakte** compenserende bebossing is minstens gelijk aan de te ontbossen oppervlakte
- ook **boomsoorten** zijn belangrijk bij de compensatie
- compenserende bebossing kan enkel op een terrein dat **nog niet bebost** is
- kan slechts in bepaalde **zones** (groenzone, parkzone, recreatiezone, ...)
- compenserende bebossing dienst minstens **25 jaar** als bos in stand worden gehouden

COMPENSATIEMAATREGELEN

- bij aanvraag vergunning tot ontbossing: toevoegen voorstel tot compensatiemaatregelen:
 - compenserende bebossing uitgevoerd door de aanvrager
 - compenserende bebossing uitgevoerd door een derde
 - compenserende bebossing uitgevoerd door de aanvrager én door een derde
 - verbintenis van de aanvrager om de bosbehoudsbijdrage te betalen
- **Oppervlakte compenserende bebossing** afhankelijk van compensatiefactor!
 - inheems loofbos x 2
 - gemengd bos x 1,5
 - niet-inheems bos x 1
- FOUT in cursus: bosbehoudsbijdrage is ook afhankelijk van de compensatiefactor!

- inheems loofbos x 2
- gemengd bos x 1,5
- niet-inheems bos x 1

→ bosbehoudsbijdrage = 1,98 euro x compensatiefactor x m²

- **termijnen:** compenserende bebossing: binnen de 2 jaar (bosbehoudsbijdrage: 4 maand)

10.Niet kennen

11.Niet kennen

12.Niet kennen

13. Bodemsaneringsdecreet

13.2. Algemene bepalingen

13.2.1.Principe

- 1996: in werking treding
- NIEUW!!! Decreet voor bodemsanering en bodembescherming van 27 oktober 2006
- uitvoeringsbesluiten gebundeld in : VLAREBO : NIEUW !! 1 juni 2008
→ Vlaams Reglement betreffende de Bodemsanering
- Het instrument om bodemverontreiniging aan te pakken (sanering = zuiveren, gezond maken)
- Ook : ruime informatieplicht ivm de bodemgesteldheid bij verkoop
- Principe: registreren van vervuilde gronden + vervuilende exploitant moet saneren (indien eigenaar niet kan bewijzen dat hij niet verantwoordelijk is: zelf saneren)
- vervuilde gronden = brownfields

13.2.2.Begrippenkader

- bodem: het vast deel van de aarde met inbegrip van het grondwater en de organismen
- gronden: bodem + inrichtingen op de bodem
- bodemverontreiniging: schadelijke stoffen in de bodem door menselijke activiteit
- ernstige verontreiniging: contact met grond schadelijk voor mens of dier *of* verontreiniging tot in het grondwater
- nieuwe verontreiniging: verontreiniging van na 29.10.1995
- historische verontreiniging: verontreiniging van voor 29.10.1995
- gemengde verontreiniging: combinatie van nieuwe en historische
- gebruiker: persoon die de zakelijke rechten heft op de grond en de erop staande inrichtingen
- bodemsanering: geheel van onderzoeken en alle technische werken om een bodem te saneren
- voorzorgsmaatregelen: voorschriften opgelegd om mens + milieu te beschermen voor de sanering

13.3. Verontreinigde gronden

13.3.1. Identificatie van verontreinigde gronden

- Vlaamse regering: lijst van activiteiten die verontreiniging kunnen veroorzaken
- opgemaakt door OVAM (Openbare Vlaamse Afvalstoffen Maatschappij)
- Inrichtingen en activiteiten op deze lijst worden onderworpen aan een oriënterend onderzoek:

- bij overdracht van gronden
- bij stopzetting van de activiteit
- bij een lopende activiteit op vraag van de Vlaamse Overheid (+periodiek onderzoek)
- Oriënterend onderzoek: moet uitmaken of er aanwijzingen zijn voor bodemverontreiniging
 - beperkt historisch onderzoek + monsterneming (± 3000 euro)
- periodiek onderzoek: onderzoek om de 5, 10 of 20 jaar (monsternemingen)

13.3.2. Register van verontreinigde gronden

- OVAM legt lijst aan van de verontreinigde gronden
 - voor alle bekende verontreinigde gronden een dossier met:
 - *kadastrale gegevens*
 - *identiteit van de eigenaar en gebruiker*
 - *omschrijving van de ernst van de verontreiniging*
 - *eventuele voorzorgsmaatregelen*
 - *(verslagen bodemonderzoeken)*
 - *(bodemsaneringsproject)*
 - *(inhoud conformiteitsattest)*
 - bij opstart dossier → direct verwittigen van eigenaar+gebruiker+gemeente
 - OVAM geeft bodemattest af van de gronden op deze lijst (op aanvraag)

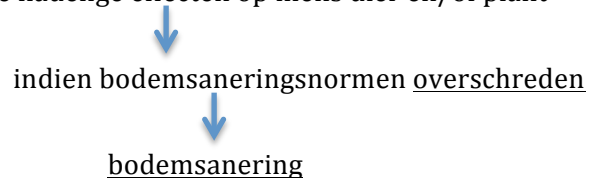
13.3.3. Beperking in gebruik van verontreinigde gronden – voorzorgsmaatregelen

- Bij te ernstige verontreiniging: OVAM verwittigt de minister
- minister kan na horen van de partijen voorzorgsmaatregelen opleggen in afwachting van sanering
- bij herziening BPA of opmaak RUP
→ OVAM kan voorstellen om de verontreinigde gronden specifiek aan te duiden

13.3.4. Nieuwe verontreiniging

ALGEMENE PRINCIPES

- Vlaamse regering stelt bodemsaneringsnormen op: bepalen niveau van verontreiniging
- bij overschrijding normen → ernstige nadelige effecten op mens, dier en/of plant



- Om te weten of de normen overschreden zijn: beschrijven bodemonderzoek
- indien dan blijkt dat de normen overschreden zijn
→ opstellen van een bodemsaneringsproject + uitvoeren van bodemsaneringswerken

VERPLICHTING TOT UITVOERING BODEMSANERING

- VERPLICHTING OM OP EIGEN KOSTEN TOT SANERING OVER TE GAAN *RUST* OP VOLGENDE PERSONEN:
 - exploitant
 - eigenaar: tenzij hij kan bewijzen dat iemand anders verantwoordelijk is
 - noch exploitant, noch eigenaar: OVAM zal kosten proberen te verhalen op vervuiler
 - wie exploitatie overneemt of grond koopt: kosten proberen te verhalen op eerdere vervuiler

VERLOOP VAN DE BODEMSANERING

stap -1: lijst met risicovolle activiteiten

stap 0 : oriënterend bodemonderzoek

- stap 1: beschrijvend bodemonderzoek
 - vaststellen ernst verontreiniging
 - beschrijving van de aard, hoeveelheid, concentratie, oorsprong
 - mogelijkheid tot verspreiding + gevaar voor mens, dier, plant

- prognose van evolutie
 - onderzoek kan pas na de conform verklaring met het decreet door OVAM
 - door bodemsaneringsdeskundige: binnen 30 dagen verslag aan OVAM
 - 5000 à 10 000 euro
- stap 2: bodemsaneringsproject
 - wijze waarop de sanering zal gebeuren
 - opgesteld en uitgevoerd door bodemsaneringsdeskundige
 - bevat de volgende gegevens
 - resultaten beschrijvend onderzoek
 - relevante technische mogelijkheden tot uitvoering
 - raming kostprijs
 - termijnen
 - impact op leefmilieu
 - adviezen van: CBS, Vlaamse regering, andere instanties (LNE, NMBS, ...)
- stap 3: bodemsaneringswerken
 - eigenlijke uitvoering der werken
 - onder toezicht van OVAM

13.3.5. Historische verontreiniging

- zelfde werkwijze als 'nieuwe verontreiniging'
- men kan wel sneller opteren om niet te gaan saneren

13.4. Overdracht van gronden

13.4.1. Algemene bepalingen

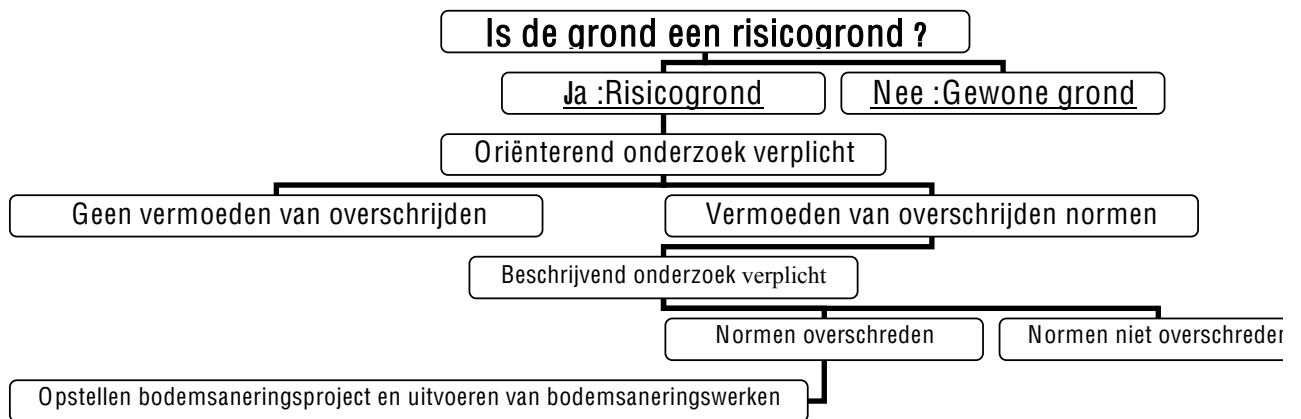
- in het verleden zijn er veel gronden verkocht die vervuild waren
- processen voor de rechtbank!
- nu: informatieplicht van de verkoper over de bodemgesteldheid
→ een document via OVAM

13.4.2. Bodemattest

- wanneer je een stuk grond verkoopt, moet je een bodemattest aanvragen
- bij OVAM
- door de verkoper (realiteit: notaris) via een standaard formulier
- 32 euro (!) per kadastraal perceelnummer (meerdere nummers per aanvraag mag)
- hoeft niet aangetekend verzonden te worden naar OVAM (*samen met kadastrale gegevens*)
- wettelijke termijn:
 - indien geen risico activiteiten: 30 dagen
 - indien wel risico activiteiten: 60 dagen
- bij privé woning (gewone bouwgrond) zijn er zéér zelden 'problemen'

13.4.3. Taak overdragende partij

- eerst nagaan of grond een risicogrond is: opgenomen in de VLAREBO lijst
 - gewone grond: onmiddellijke overdracht, bodemattest zonder verder onderzoek
 - risicogrond: overdracht enkel moelijk na orienterend bodemonderzoek
aanwijzingen dat normen werden overschreden: beschrijvend bodemonderzoek
 - . normen niet overschreden: bodemattest kan afgeleverd worden
 - . normen wel overschreden:
 - opstellen bodemsaneringsproject
 - overdrager moet verbintenis aangaan sanering te zullen uitvoeren
 - beschrijvend onderzoek opnemen in de akte
 - notaris neemt in akte op dat de koper op de hoogte is



13.5. Sluiting of stopzetting

NIET KENNEN

C. BESCHERMDE

ONROERENDE GOEDEREN

14. Monumenten, stads- en dorpsgezichten

14.2. Wetgeving

- dateert reeds van het decreet van 1976
- gewijzigd door het decreet van 22.02.1995
- opnieuw gewijzigd in 2006!!

14.2.1. Begrippen

- bescherming: *hier*: instandhouding, onderhoud en herstel
- instandhouding en onderhoud: behouden van de staat waarin het goed zich bevond op het ogenblik van het beschermingsbesluit
- herstel: restaureren: actieve vorm van behoud, streven naar een betere toestand
- monument: onroerend oed, werk van de mens of van de natuur of van beide samen
→ kan tegenwoordig *zéér ruim* zijn: artistiek, wetenschappelijk, industrieel-archeologisch, ...
- stads- en dorpsgezicht: *groepering* van één of meer onroerende goederen met omgevende bestanddelen, zoals beplantingen, wegen, pleinen

landschap <> stadsgezicht: primieren van open ruimte t.o.v. het bebouwde

14.2.2. Beschermingsprocedure

- indienen beschermingsvoorstel (afdeling M&L bestaat niet meer!)
sinds 1 juli 2011: Agentschap Onroerend Erfgoed
(inventarisatie, onderzoek, beheer, bescherming en erfgoedontsluiting)
- aanvullen voorontwerp van lijst en samenstellen dossier
- vaststelling voorontwerp van lijst
- Openbaar onderzoek (30 dagen)
- verzamelen en behandelen van bezwaren
- vaststelling ontwerp van lijst
- Advies van de KCML (Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen)
- Ondertekening door de minister

- Beschermingsbesluit

14.2.3.Rechtsgevolgen

BESCHERMINGSVOORSCHRIFTEN

- eigenaars en/of gebruikers: beschermde goederen in goede staat houden door:
 - instandhoudingswerken
 - onderhoudswerken
 - niet beschadigen of vernielen
- voor onderhoud of herstel: **premies en fiscale aftrek**
- bescherming doet **geen** recht op schadevergoeding ontstaan bij bv publiek maken van een tuin
- belangrijk advies bij vergunningsverlening ! (verbouwen mag, indien RO en AOE akkoord zijn)

MOGELIJKHEID TOT SPOEDPROCEDURE

- indien het goed waarvoor een beschermingsprocedure loopt plots bedreigd wordt
- minister: kan rechtsgevolgen **onmiddellijk** van toepassing verklaren (voor 120 dagen)
- geen bescherming binnen deze termijn: rechtsgevolgen vervallen!

OPMAKEN REGISTER EN HERKENNINGSTEKEN

- de administratie moet de lijst van beschermde goederen aanvullen
- indien mogelijk wordt op het onroerend goed een herkenningsteken aangebracht

MOGELIJKHEID TOT ONTEIGINING

- indien het goed zwaar **beschadigd** kan worden indien het in het bezit van de eigenaar blijft
 - mogelijkheid tot onteigining door de Vlaamse overheid

CONTROLE EN HANDHAVING

- eigenaars en gebruikers dienen de beschermingsvoorschriften na te leven: controles
- inbreuken: veroordeling: *in oorspronkelijke staat herstellen* op kosten van eigenaar en/of gebruiker

14.3. Financiële overheidssteun

14.3.1. Premiestelsels

- (er zijn premies en fiscale aftrek, eerste bespreken we de premies)
- 3 soorten premiestelsels:
 - onderhoudspremie: voor privé-sector
 - (onderhoudspremie voor publieke sector bestaat niet meer)
 - restauratiepremie: voor privé-eigenaars
 - restauratiepremie: voor openbare besturen

ONDERHOUDSPREMIE

- om werken te stimuleren die verval van het monument tegengaan
- voorwaarden: ondertekenen van een verbintenis
→ *premie zal gebruikt worden voor de voorgestelde werken + correcte uitvoering*
- **Hoe berekend?** (fout in cursus)
 - op basis van een kostenraming of offerte
 - maximaal 1x per jaar (maar mag wel elk jaar opnieuw)
 - goedgekeurde raming situeert zich tss 1000 en 3600€ excl. BTW
 - premie bedraagt **40%** van de uitgaven!!
→ dus minimaal 400 € en maximaal 12 000€
 - indien BTW niet te recupereren: dat bedrag eveneens in aanmerking voor de premie
 - niet gebonden aan inkomensgrenzen of kadastraal inkomen
 - **ZEN-monumenten**: monumenten Zonder Economisch Nut: 80% subsidie
 - . *zonder economisch nut + niet verhuurd*
 - . *zichtbaar zijn vanaf de openbare weg of voor het publiek toegankelijk*
 - . sinds 2010 niet meer verleend aan **openbare besturen**

RESTAURATIEPREMIE

- subsidie ter herstel van een monument
- minimum premie: 2500€ (geen maximum premie)
- **Hoe berekend?**
 - op basis van een kostenraming of offerte + verhoging van 10% (algemene kosten: architect, veiligheidscoördinator, drukwerk, ...)
indien BTW niet te recupereren: dat bedrag eveneens in aanmerking voor de premie
 - privé-sector: gewone premie: **40%** (25% - 7,5% - 7,5%)
verhoogde premie: **80%** (ZEN) (50% - 15% - 15%)
 - openbare sector:
 - gemeente: 60% - 20% - 20%

- provincie: 60% - 40%

14.3.2.Fiscale aftrek

- enkel bij gebouwde onroerende goederen
- via de **federale overheid** en niet de Vlaamse!
- uitgaven aftrekken van het belastbaar netto inkomen
- voorwaarden:
 - goederen mogen niet verhuurd worden
 - toegankelijk voor het publiek
 - werken ivm onderhoud of restauratie (bv geen nieuwe keuken)
- **Welk bedrag is aftrekbaar?(fout in cursus)**
 - jaarlijks **50%** van de uitgaven voor werken ivm onderhoud of restauratie
 - maximum bedragen van 25 000€ incl btw MAAR jaarlijks geïndexeerd sinds 1998
→ aanslagjaar 2011: 34 610€
 - geen minimumbedrag
 - vb. als een belastingplichtige voor 100 000€ werkzaamheden laat uitvoeren, mag hij het maximumbedrag fiscaal aftrekken. Laat u voor 10 000€ werkzaamheden uitvoeren, dan mag u 5 000€ fiscaal aftrekken (50%)
 - geen aftrek voor uitgaven die reeds gedekt zijn door de onderhoudspremie

15. Beschermd landschappen

15.2. Wetgeving

15.2.1. Begrippen

- administratie: vroeger administratie monumenten en landschappen
nu: agentschap onroerend erfgoed

15.2.2. Beschermingsprocedure

- indienen beschermingsvoorstel
- samenstellen beschermingsdossier
- voorlopige bescherming 1
- openbaar onderzoek
- verzamelen en behandelen van de bezwaren
- voorlopige bescherming 2
- advies van de KCML (Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen)
- ondertekening door de minister

15.3. Financiële overheidssteun

15.3.1. Premiestelsels

- voor de instandhouding, het onderhoud en/of het herstel van het landschap (of een onderdeel)
- 2 premiestelsels ivm landschapsbescherming:
 - onderhoudspremie
 - landschapspremie
- elke eigenaar of gebruiker kan ze aanvragen

ONDERHOUDSPREMIE

- stimuleren van onderhoudswerken aan het landschap
bv.: aarden dijken, beplantingen, knotten van wilgen, bouwen van constructie indien nodig voor onderhoud, ...
- op basis van een kostenraming of forfaitair bedrag (handig bij zelf uitvoeren van de werken)
- **40%** van de kosten met een maximum van 20 000€
- indien BTW niet te recupereren: dat bedrag eveneens in aanmerking voor de premie

LANDSCHAPSPREMIE (fout in cursus)

- stimuleren van opmaak van landschapsbeheersplannen **en** de uitvoering van een uitgebreidere reeks werken aan het landschap
- welke werken komen in aanmerking?
 - opmaken van een landschapsbeheersplan
 - werken die voorkomen in zo een goedgekeurd beheersplan
 - ontsluitings³- onderzoeks- en voorlichtingswerkzaamheden
- op basis van een kostenraming **of** forfaitair bedrag (handig bij zelf uitvoeren van de werken)
- Premie:
 - opmaak landschapsbeheersplan: **80%**
 - herstelwerkzaamheden: **70%**
 - onderzoek en voorlichting: **20%**
- minimum premie: 500 euro (geen maximum)

15.3.2. Fiscale aftrek

- zie "fiscale aftrek bij monumenten"

³ ontsluitingswerkzaamheden: PR-werkzaamheden voor of van dat landschap

16. Archeologisch patrimonium

16.2. Wetgeving

16.2.1. Begrippen

niet kennen

16.2.2. Beschermingsprocedure

niet kennen

16.2.3. Rechtsgevolgen

- zonder toestemming geen werken in archeologische sites
 - geen bestemde archeologische monumenten verwijderen of wijzigen
 - geen graafwerken
 - geen archeologische opgravingen doen
 - losliggende objecten verwijderen uit de archeologische site
- bij overdracht van een beschermd archeologisch goed: **opnemen in de akte**
- controles en boetes bij overtredingen (bv. herstellen in oorspronkelijke staat)
- mogelijkheid tot onteigening voor algemeen belang (Vlaamse overheid)
(liefst eerst komen tot een overeenkomst met de eigenaar ivm de vondsten)

16.3. Financiële overheidssteun

- ook voor de archeologische site geeft de Vlaamse overheid subsidies
 - instandhouding
 - onderhoud
 - herstelwerken
 - tentoonstelling...

Rest niet kennen

17. Decreet grond en pandenbeleid

17.2. Inleiding

De aankoop van een woning of bouwgrond is de afgelopen jaren een stuk duurder geworden. Ook een goede woning huren op de private huurmarkt is voor veel mensen moeilijker of zelfs onmogelijk geworden.

De Vlaamse overheid zoekt daarom instrumenten om wonen **betaalbaar** te maken.

→ Het decreet Grond- en Pandenbeleid moet die instrumenten in het leven roepen.
→ sinds 27 maart **2009**

- Bestaat uit 2 grote delen:
 - betaalbaar wonen
 - wonen in eigen streek

- Het deel **betaalbaar wonen** is op zich opnieuw ingedeeld in 3 delen:
 - *maatregelen die het aanbod aan sociale woningen fors laten stijgen*
 - *bescheiden woonaanbod*
 - *fiscale stimuli die het aandeel aan verwaarloosde of verkrotte woningen laten dalen*

17.3. Betaalbaar wonen

17.3.1. Maatregelen die het aanbod aan sociale woningen laten stijgen

- meer dan **55 000** gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning!
- tegen 2020
 - 43 000 sociale huurwoningen bijkomen
 - 21 000 sociale koopwoningen bijkomen
 - 1 000 sociale kavels bijkomen
- verdeling over alle Vlaamse gemeenten/provincies : nood aan “verdeelsleutel”
 - bindend sociaal objectief
 - gemeentelijk objectief voor *sociale huurwoningen*
 - provinciaal objectief voor *sociale koopwoningen*
 - provinciaal objectief voor *sociale kavels*

- Concrete sociale normen bij bouwprojecten en verkavelingen (sociaal woonaanbod):
 - o verkavelingen van min 10 loten (woningbouw) en verkavelingen > 5 000 m² grondopp.
 - o groepswoningbouwprojecten van min 10 wooneenheden
 - o bouw appartementsgebouwen van min 50 appartementen
 - min 20% en max 40% van aantal woningen/kavels: Vlaamse **overheid**
 - min 10% en max 20% van aantal woningen/kavels: natuurlijk **persoon**
- uitvoering door natuurlijk persoon kan door:
 - o uitvoering in natura
 - o verkoop gronden aan huisvestingsmaatschappij
 - o verhuren woningen aan huisvestingsmaatschappij

17.3.2. Bescheiden woonaanbod

- kavels van max 500 m²
- woningen van max 550 m³
- appartementen van max 240 m³
 - voor mensen die niet in aanmerking komen voor een sociale woning
 - 40% van aantal woningen/kavels: Vlaamse **overheid**
 - 20% van aantal woningen/kavels: natuurlijk **persoon**
 - **verminderd met het % te verwezenlijken sociaal woonaanbod**
- uitvoering door natuurlijk persoon kan door:
 - o uitvoering in natura
 - o verkoop gronden aan huisvestingsmaatschappij
 - o storting bijdrage aan gemeente

17.3.3. Fiscale stimuli om aandeel verkrotte woningen te laten dalen

- strijd tegen leegstaande, verkrotte of vervallen woningen opvoeren
- vooral 2 belangrijke maatregelen:
 - o renovatielening: grote belastingaftrek voor wie geld leent aan familie of vrienden voor de renovatie van vervallen woningen
 - o verlaging registratierechten: bij aankoop verkrotte woningen met oog op renovatie

17.4. Wonen in eigen streek

- in veel gemeenten is het voor de eigen bevolking moeilijk een betaalbare kavel of woning te vinden, terwijl meer kapitaalkrachtige bewoners van buiten de gemeente wel hun gading vinden.
 - gemeenten waar veel **migratie** is en die een **hoge grondprijs** kennen, kunnen voorwaarden stellen aan de koper van gronden of woningen die volgens het gewestplan in woonuitbreidingsgebied liggen.
(concreet: veel grensgemeenten met Nederland en gemeenten in de rand rond Brussel)
- kunnen alleen kopen als ze kunnen aantonen een sociale of economische binding te hebben met de betrokken gemeente
- beoordeling op basis van één van de volgende criteria:
 - ten minste 6 jaar **woonachtig** in de gemeente
 - ten minste half-time **werkzaam** in de gemeente
 - langdurige **familiale of sociale band** in de gemeente
- lijst met 69 gemeenten
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, Hooogstraten, 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-Oppem, Wijnegem, Wommelgem, Zaventem, Zingem, Zuienkerke