

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

- Betreft:**
- **Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van artikel 1, 3, 6 en 10 van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 december 2015 houdende de subsidiëring van de verwerving, de inrichting, de renovatie en de uitbreiding van terreinen voor woonwagengebouwen**
 - **Principiële goedkeuring**

1. INHOUDELIJK

Eind 2015 keurde de Vlaamse Regering het besluit houdende de subsidiëring van de verwerving, de inrichting, de renovatie en de uitbreiding van terreinen voor woonwagengebouwen goed. Sinds 1 januari 2016 behandelt het agentschap Wonen-Vlaanderen subsidieaanvragen die worden ingediend i.h.k.v. het bovenvermelde besluit van de Vlaamse Regering (BVR). Uit de toepassingspraktijk blijkt dat het besluit enkele onduidelijkheden bevat die bij een rigide interpretatie tot gevolg zouden hebben dat geen subsidie kan worden toegekend aan initiatiefnemers die bereid zijn om op hun grondgebied een woonwagenterrein in te richten. Gezien de prangende situatie door het geringe aanbod aan standplaatsen, dienen deze beletsels te worden weggewerkt. Ze worden hierna in een artikelsgewijze bespreking opgesomd:

1. In artikel 3, § 5 is sprake van het afsluiten van een overeenkomst met een private eigenaar om het aanbod aan woonwagenterreinen uit te breiden. Uit de tekst blijkt niet duidelijk welke vormen van verwerving in aanmerking komen. Het is mijn bedoeling om uitdrukkelijk te voorzien dat naast volle eigendomsverwerving ook subsidie kan worden gegeven voor het verwerven van het recht van erfpacht en het recht van opstal. Een strikte interpretatie van artikel 3, § 5 zou er echter toe leiden dat enkel de verwerving van volle eigendom in aanmerking komt voor de subsidie voor de verwerving. Punt 1^o van artikel 6, § 1 spreekt immers van de aankoopprijs. Bij de vestiging van een recht van erfpacht of een recht van opstal zou de initiatiefnemer, de erfpachthouder of de opstalhouder enkel aanspraak kunnen maken op de subsidie voor de inrichting, de renovatie en de uitbreiding, zoals vermeld in artikel 6, § 2 van het BVR. Om hierover duidelijkheid te scheppen wordt de verwerving van een onroerend goed gedefinieerd als “het verkrijgen van het zakelijk recht van eigendom, erfpacht of opstal op het onroerend goed”. Artikel 3, § 5 van het BVR dat aanleiding zou kunnen geven tot onduidelijkheid wordt opgeheven. Andere overeenkomsten dan erfpacht of opstal leiden tot onzekerheid

over het gebruik wat gelet op de investeringen die met de inrichting van een woonwagenterrein gepaard gaan, niet aangewezen is. In punt 1° van artikel 6, § 1 wordt de “aankoopprijs” vervangen door “prijs”.

2. Het tweede lid van artikel 6, § 1 van het BVR bepaalt dat de initiatiefnemer beroep moet doen op de Vlaamse commissarissen voor de raming van de aankoopprijs of de kosten van de onteigeningsvergoeding. Als de onteigeningsvergoeding niet minnelijk maar gerechtelijk wordt vastgesteld wordt deze geschat door een deskundige. De vergoeding kan dan lager of hoger liggen dan de vergoeding geschat door de Vlaamse commissarissen. Om de onzekerheid voor de initiatiefnemers weg te nemen wordt bepaald dat als de rechter de onteigeningsvergoeding vaststelt, de door de rechter vastgestelde vergoeding in aanmerking komt voor de subsidie.
3. In artikel 5 wordt verduidelijkt dat de subsidie “maximaal” 100% van de kostprijs kan bedragen voor de verwerving, inrichting of uitbreiding van een woonwagenterrein. De subsidie voor de renovatie van een woonwagenterrein kan “maximaal” 90% van de kostprijs bedragen. De subsidie voor de individuele of collectieve nutsvoorzieningen, de individuele of collectieve dienstgebouwen en de wegen-, riolerings- en omgevingswerken wordt immers begrensd op 55.000 euro per standplaats, zoals bepaald in artikel 7.

Daarnaast wordt in hetzelfde artikel een regeling voorgesteld voor de berekening van de subsidie die kan toegekend worden wanneer de initiatiefnemer niet de volle eigendom zou verwerven, maar wel het recht van erfpacht of het recht van opstal op de grond. Hiervoor wordt beroep gedaan op de regeling die vandaag is voorzien in artikel 5, § 2, zesde lid van het BVR van 21 december 2012 houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten en de daaraan verbonden werkingskosten (“Financieringsbesluit”) dat voor erfpacht- of opstalrechtovereenkomsten van maximaal 40 jaar het prijsplafond beperkt tot 25% van het plafond bij volle eigendomsverwerving, verhoogd met 0,5% per bijkomend jaar.

De Inspectie van Financiën heeft in zijn advies van 8 mei jl. gesuggereerd om aan de hand van enkele concrete voorbeelden en simulaties na te gaan in hoeverre de regeling voorzien in het Financieringsbesluit, kan aangehouden worden in de huidige marktomstandigheden.

Op basis van gegevens van Statbel, kennen we het gemiddelde KI en de gemiddelde oppervlakte (in ha) per perceel voor onbebouwde percelen in het algemeen, en woeste gronden en akkerland in het bijzonder. We refereren naar de prijszetting bij pacht om een aftoetsing van het beoogde rendement te doen. We passen op dit gemiddelde KI/perceel de gemiddelde pachtprijscoëfficiënt voor de periode 2014-2016 toe, dan kunnen we voor de drie categorieën een pachtprijs bepalen. Om tot een geraamde investeringskost te komen, vermenigvuldigen we vervolgens de gemiddelde oppervlakte/perceel met een geraamde grondprijs. De rendementen variëren van 0,02% voor woeste grond tot 0,76% voor onbebouwde percelen.

	Totaal (1TOT)	Woeste grond (1H)	Akkerland (1AE)
Gemiddeld KI/perceel *	35,99	0,72	31,82
Pachtprijscoëfficiënt **	5,99	5,99	5,99

<i>Pachtprijs</i>	<i>215,57</i>	<i>4,29</i>	<i>190,59</i>
Gemiddelde oppervlakte/perceel in ha *	0,57	0,49	0,62
Gemiddelde oppervlakte/perceel in m ²	5 702,68	4 882,89	6 174,11
Grondprijs in € per m ² (assumptie)	5	5	5
Investering (= grondprijs * oppervlakte)	28 513	24 414	30 871
Rendement (= pachtprijs/investering)	0,76%	0,02%	0,62%

* Bron: <https://bestat.economie.fgov.be/bestat/crosstable.xhtml?view=0dade6ed-61fd-4316-84d2-1a8f4af2ef40>

** Bron: <http://lv.vlaanderen.be/nl/voorlichting-info/marktinfo-prijzen-pacht/pachtprijzen/coefficienten-2014-2016>

De formule voor de prijsbepaling van erfpacht en opstal uit het ontwerpbesluit gaat uit van een rendement tussen 0,63% en 1,25% (25% van de aankoopprijs over een periode van 20 jaar tot 40 jaar), en komt overeen met de regeling voorzien in het Financieringsbesluit van 21 december 2012. Uit de bovenstaande analyse blijkt dat een rendement tussen 0,63% en 1,25% een redelijke raming is.

Ten slotte wordt, zoals gevraagd door de Inspecteur van Financiën de impact op de verkooprechten/registratierechten verduidelijkt. Bij een verkoop bedragen de registratierechten 10% op de overeengekomen prijs met lasten. In het geval van erfpacht of opstal bedragen de registratierechten 2% op het totaal van de vergoedingen die de erfpachthouder of opstalhouder betaalt aan de eigenaar.

- In artikel 10 wordt bepaald hoe de subsidie voor de verwerving wordt uitbetaald. Voorgesteld wordt te preciseren dat de subsidie in zoveel schijven wordt uitbetaald als de prijs. Zo kan in het geval van erfpacht of opstal de prijs worden betaald door middel van een jaarlijks bedrag.

De Inspecteur van Financiën merkt in zijn advies op dat in het ontwerpbesluit het begrip “wederbeleggingsvergoeding” wordt gebruikt naast het begrip “onteigeningsvergoeding”. Het begrip “wederbeleggingsvergoeding” werd geschrapt. De onteigeningsvergoeding bevat immers eveneens de wederbeleggingsvergoeding.

2. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE BEGROTING VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

Het is moeilijk om op basis van het beschikbare cijfermateriaal te voorspellen wat het verschil zal zijn tussen de door de rechter vastgestelde onteigeningsvergoeding en de door de Vlaamse commissarissen geraamde aankooprijzen. De wijziging heeft voornamelijk tot doel om een onzekerheidsfactor bij kandidaat-initiatiefnemers weg te nemen. Vandaag aarzelen initiatiefnemers om hun aanvraag in te dienen als zij niet over de zekerheid beschikken dat de door de rechter vastgestelde prijs lager of tenminste even hoog zal zijn als de schatting.

Het is evenmin mogelijk om precieze inschattingen te maken van het beperken van de subsidie in functie van de gebruiksduur. Momenteel is één aanvraag gekend die gebruik wil maken van een erfpachtovereenkomst.

De eventuele weerslag van voorliggend ontwerpbesluit zal opgevangen worden binnen de beschikbare begrotingskredieten.

3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN

Het besluit heeft geen weerslag op de lokale besturen.

4. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP HET PERSONEELSBESTAND EN DE PERSONEELSBUDGETTEN

Het besluit heeft geen weerslag op het personeelsbestand en de personeelsbudgetten.

5. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING

Het taalkundig en wetgevingstechnisch advies met nr. 2017/111 is bekomen op 10 april 2017.

6. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van artikel 1, 3, 6 en 10 van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 december 2015 houdende de subsidiëring van de verwerving, de inrichting, de renovatie en de uitbreiding van terreinen voor woonwagengewoners;
2. de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding te gelasten over het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering vermeld in punt 1°, het advies in te winnen van de Vlaamse Woonraad met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen;
3. de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding te gelasten over het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering vermeld in punt 1°, het advies in te winnen van de Raad van State, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, op voorwaarde dat het advies van de Vlaamse Woonraad geen aanleiding geeft tot wijziging van de door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst.

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen,
Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS

Bijlagen

1. Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van artikel 1, 3, 6 en 10 van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 december 2015 houdende de subsidiëring van de verwerving, de inrichting, de renovatie en de uitbreiding van terreinen voor woonwagenbewoners;
2. Advies van de Inspectie van Financiën van 8 mei 2017;
3. Akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, van 12 juni 2017.