

VLAAMSE OVERHEID

Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

[2010/205932]

12 NOVEMBER 2010. — Ministerieel besluit tot wijziging van artikelen 1, 2, 3 en 4 van het ministerieel besluit van 7 november 2008 met betrekking tot de vaststelling van de referentiehuren voor de sociale huurprijsberekening

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 99, § 1, vervangen bij het decreet van 15 december 2006;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, artikel 70, § 2;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2009 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009, 4 december 2009, 6 juli 2010 en 7 juli 2010;

Gelet op het ministerieel besluit van 7 november 2008 met betrekking tot de vaststelling van de referentiehurprijzen voor de sociale huurprijsberekening;

Gelet op het verzoek om spoedbehandeling, gemotiveerd door de omstandigheid dat in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode onder meer een nieuwe huurprijsberekening wordt ingevoerd voor de sociale huurwoningen;

Overwegende dat de huurprijsberekening is ingevoerd met een vastgestelde overgangperiode van drie jaar en volledige inwerkingtreding vanaf 1 januari 2011, dat er afgesproken is dat de evolutie en impact van de invoering van de nieuwe huurprijsberekening in de overgangperiode worden gevolgd en indien nodig worden bijgestuurd;

Overwegende dat de nieuwe huurprijsberekening, in samenhang met het nieuwe financieringssysteem, vermeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten, zowel de betaalbaarheid voor de huurder en de huurinkomsten en rentabiliteit van de investeringen in sociale woonprojecten voor de verhuurder als de budgettaire impact voor de Vlaamse overheid via de gewestelijke sociale correctie bepaalt;

Overwegende dat de verzameling van de nodige betrouwbare gegevens over het lopende werkjaar 2010, met het oog op een accurate analyse van de impact van de nieuwe huurprijsberekening en financiering, vertraging heeft opgelopen, en dat de meest recente data voor het jaar 2010 niet betrouwbaar bleken; dat die data echter cruciaal zijn om de degelijke analyse van de evoluties tot vlak voor de finale overgang in 2011 mogelijk te maken;

Overwegende dat de sociale huisvestingsmaatschappijen tegelijkertijd in staat moeten zijn om de huurders op tijd op de hoogte te brengen van de nieuwe huurprijs die ze vanaf januari 2011 zullen moeten betalen;

Overwegende dat de nodige richtlijnen met betrekking tot de vaststelling van de huurprijs 2011 met spoedeisend karakter moeten worden bekendgemaakt;

Overwegende dat enerzijds om een accurate analyse van de impact te kunnen doorvoeren, en anderzijds om niet het risico te lopen dat de sociale huisvestingsmaatschappijen op tijd de huurprijzen voor 2011 kunnen vaststellen en niet op tijd de huurders kunnen informeren, de Vlaamse Regering ervoor heeft geopteerd om voor 2011 in een standstill voor de huurprijsberekening te voorzien; dat aan die standstill een volledige impactanalyse wordt gekoppeld met eventuele bijsturingen van het regelgevende kader;

Overwegende dat de vooropgestelde standstill van de huurprijsberekening een aantal beperkte wijzigingen van de regelgeving vergt;

Overwegende dat die wijzigingen zo snel mogelijk moeten worden doorgevoerd, zodat in het bijzonder de sociale huisvestingsmaatschappijen in staat worden gesteld de huurprijzen voor 2011 te bepalen en zodat de sociale huisvestingsmaatschappijen hun huurders op tijd kunnen informeren over de huurprijs die ze vanaf januari 2011 zullen moeten betalen;

Besluit :

Artikel 1. In artikel 1 van het ministerieel besluit van 7 november 2008 met betrekking tot de vaststelling van de referentiehurprijzen voor de sociale huurprijsberekening worden de woorden "2009 en 2010" vervangen door de woorden "2009 tot en met 2011".

Art. 2. In artikel 2 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid wordt het woord "derde" vervangen door het woord "vierde";

2° tussen het tweede en het derde lid wordt een lid ingevoegd, dat luidt als volgt :

"Voor de toepassing van het tweede lid in het jaar 2011 worden de bedragen 250 euro en 650 euro respectievelijk vervangen door de bedragen 255 euro en 662 euro en wordt de breuk (marktwaarde - 250)/400 vervangen door de breuk (marktwaarde - 255)/407";

3° in het bestaande derde lid, dat het vierde lid wordt, worden in punt 2° de woorden "door hem te vermenigvuldigen met de gezondheidsindex van de maand juni 2009 (basis 2004) en vervolgens te delen door het cijfer 105,28" vervangen door de woorden "door hem te vermenigvuldigen met het cijfer 1,050";

4° aan het bestaande derde lid, dat het vierde lid wordt, wordt een punt 3° toegevoegd, dat luidt als volgt :

"3° voor de toepassing in het jaar 2011 wordt de richtreferentiehurprijs geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex van de maand juni 2007 naar de maand juni 2010 door hem te vermenigvuldigen met het cijfer 1,071. Het resultaat wordt afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal."

Art. 3. In artikel 3 van hetzelfde besluit wordt het tweede lid vervangen door wat volgt :

"De geadviseerde referentiehurprijs voor de toepassing in respectievelijk de jaren 2010 en 2011 wordt mutatis mutandis vastgesteld zoals de referentiehurprijs voor de toepassing in het jaar 2009, met dien verstande dat, als er voor de bepaling van de geadviseerde referentiehurprijs in 2009 rekening wordt gehouden met :

1° de richtreferentiehurprijs die van toepassing is in 2009, er nu rekening wordt gehouden met de richtreferentiehurprijs die van toepassing is in 2010, respectievelijk in 2011;

2° de in 2008 gehanteerde referentiehurprijs, er nu rekening wordt gehouden met de in 2009 respectievelijk 2010 gehanteerde referentiehurprijs;

3° een derde van het verschil tussen de in 2008 gehanteerde referentiehulprijs en de richtreferentiehulprijs voor 2009, er in 2010 rekening wordt gehouden met de helft van het verschil tussen de in 2009 gehanteerde referentiehulprijs en de richtreferentiehulprijs voor 2010, en in 2011 met de helft van het verschil tussen de in 2010 gehanteerde referentiehulprijs en de richtreferentiehulprijs voor 2011.”

Art. 4. Aan artikel 4 van hetzelfde besluit wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

“Voor de huurprijsberekening in 2011 wordt voor iedere woning waarvoor in 2010 al een referentiehulprijs werd vastgesteld, de nieuwe referentiehulprijs gelijkgesteld met de geadviseerde referentiehulprijs. Als er voor een woning in 2010 nog geen referentiehulprijs werd vastgesteld, wordt de referentiehulprijs gelijkgesteld met de richtreferentiehulprijs. Als die woning omgeven is door andere woningen waarvoor wel een referentiehulprijs werd bepaald in het voorgaande jaar, kan de verhuurder een referentiehulprijs vaststellen die in verhouding staat tot de referentiehulprijzen van die andere woningen in dezelfde omgeving, die niet gelijk is aan de richtreferentiehulprijs.”

Art. 5. Dit besluit heeft uitwerking met ingang van 1 januari 2011.

Brussel, 12 november 2010.

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,
Mevr. F. VAN DEN BOSSCHE

REGION WALLONNE — WALLONISCHE REGION — WAALS GEWEST

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

[2010/205933]

Aménagement du territoire. — Plans de secteur

Un arrêté du Gouvernement wallon du 30 septembre 2010 décide la mise en révision du plan de secteur de Nivelles et adopte l'avant-projet de révision du plan de secteur de Nivelles (planche 39/3), de manière à :

* supprimer :

- le tracé et du périmètre de réservation de la voirie en projet entre la chaussée d'Ophain et la chaussée de Tubize sur le territoire de la commune de Braine-l'Alleud;
- le tracé de la voirie existante entre la ligne de chemin de fer n° 124 et l'intersection avec la chaussée d'Ophain sur le territoire de la commune de Braine-l'Alleud;

* et à inscrire, conformément à la carte annexée au présent arrêté :

- deux zones d'habitat sur le territoire de la commune de Braine-l'Alleud;
- deux zones de services publics et d'équipements communautaires sur le territoire de la commune de Braine-l'Alleud;
- une zone d'activité économique mixte sur le territoire de la commune de Braine-l'Alleud;
- trois zones d'aménagement communal concerté sur le territoire de la commune de Braine-l'Alleud;
- trois zones d'espaces verts sur le territoire de la commune de Braine-l'Alleud;
- une zone de parc sur le territoire de la commune de Braine-l'Alleud;
- ainsi que, au titre de compensation planologique, une zone agricole sur le territoire de la commune de Lasne.

La prescription supplémentaire, repérée par le sigle “*S.16”, est d'application dans la zone de services publics et d'équipements communautaires inscrite au plan par le présent arrêté à l'est de la ligne de chemin de fer n° 124 : “Toute construction est interdite le long de la zone d'espaces verts, sur une profondeur de 20 mètres. Des plantations ou boisements paysagers y seront réalisés.”

La prescription supplémentaire, repérée par le sigle “*S.49”, est d'application dans la zone d'activité économique mixte inscrite au plan par le présent arrêté : “La zone d'activité économique mixte est destinée aux activités de service. Les petits halls de stockage n'y sont pas admis. Le stationnement est interdit sur le domaine public et l'offre de stationnement limitée sur les parties privatives.”

La prescription supplémentaire suivante, repérée par le sigle “*S.48”, est d'application dans les trois zones d'aménagement communal concerté situées à proximité immédiate de la future gare RER : “La densité de logements des espaces affectés à la résidence est au moins de 80 logements à l'hectare, à l'exclusion des espaces publics (voiries et espaces verts). Un rapport urbanistique et environnemental couvrant toute la zone devra être élaboré préalablement à sa mise en œuvre. Les options d'aménagement du rapport urbanistique et environnemental relatives aux infrastructures et à l'urbanisme viseront à mettre en œuvre un projet urbain d'ensemble qui favorisera l'accès à la gare par les piétons et les cyclistes et limitera l'offre de stationnement sur les parties privatives.”

Le Gouvernement wallon impose à titre de compensation alternative, selon des modalités à déterminer, la construction d'une nouvelle voirie de liaison entre la N27 (et le R0) et la N5 en dehors du site protégé par la loi du 26 mars 1914.

L'arrêté du Gouvernement wallon du 19 avril 2007 (*Moniteur belge* du 8 juin 2007) décidant la mise en révision du plan de secteur de Nivelles et adoptant l'avant-projet de plan (planche 39/3) en vue de promouvoir l'usage du RER aux alentours de la future gare RER de Braine-l'Alliance par l'inscription de deux zones d'aménagement communal concerté, d'une zone d'habitat, de deux zones de services publics et d'équipements communautaires, d'une zone d'activité économique mixte, d'une zone de parc, d'une zone d'espaces verts, par la suppression du tracé existant et projeté et du périmètre de réservation du prolongement de la route de Piraumont vers la chaussée de Tubize sur le territoire de la commune de Braine-l'Alleud et, au titre de compensation planologique, par l'inscription d'une zone agricole sur le territoire de la commune de Lasne, est remplacé par le présent arrêté.

N'est pas poursuivie la procédure menée à la suite de l'arrêté du 19 avril 2007 précité et de laquelle résultent notamment l'arrêté du Gouvernement wallon du 14 juin 2007 décidant de faire réaliser une étude d'incidences sur l'avant-projet de révision du plan de secteur de Nivelles en vue de promouvoir l'usage du RER aux alentours de la future gare RER de Braine-l'Alliance et l'arrêté du Gouvernement wallon du 18 juin 2009 adoptant provisoirement le projet de révision du plan de secteur de Nivelles (planche 39/3) en vue de promouvoir l'usage du RER aux alentours de la future gare RER de Braine-l'Alliance.

Le Gouvernement wallon adopte le projet, annexé audit arrêté, de contenu d'étude d'incidences à laquelle sera soumis l'avant-projet de révision du plan de secteur de Nivelles.