



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

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport,

OMZENDBRIEF RW/2010/01

Betreft: De activering van gronden en panden, maatregelen betreffende het betaalbaar wonen en het wonen in eigen streek in het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	3
BEGRIPPEN	4
BOEK 2. - MONITORING VAN HET GROND- EN PANDENBELEID	6
BOEK 3. - ACTIVERING VAN GRONDEN EN PANDEN	10
3.1. De belastingvermindering voor renovatieovereenkomsten	10
3.2. De activeringsheffing	10
3.3. De leegstandsheffing op woningen en gebouwen	11
BOEK 4. - MAATREGELEN BETREFFENDE BETAALBAAR WONEN	14
4.1. De uitbreiding van het sociaal woonaanbod	14
<u>4.1.1. De nulmeting van het sociaal woonaanbod en het bindend sociaal objectief van een gemeente</u>	14
<u>4.1.2. Normen voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod</u>	16
<u>4.1.3. De uitvoering van sociale lasten</u>	22
4.2. De verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod	27
<u>4.2.1. Het bescheiden woonaanbod en het bindend sociaal objectief van een gemeente</u>	27
<u>4.2.2. Normen voor de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod</u>	27
<u>4.2.3. De uitvoering van lasten bescheiden woonaanbod</u>	31
<u>4.2.4. Indicatieve streefprijzen</u>	33
BOEK 5. - WONEN IN EIGEN STREEK	35

Deze omzendbrief is bestemd voor:

- de colleges van burgemeester en schepenen en de gemeentelijke huisvestingsambtenaren en stedenbouwkundige ambtenaren;
- de deputaties en de provinciale huisvestingsambtenaren en stedenbouwkundige ambtenaren;
- de intergemeentelijke administratieve eenheden.

INLEIDING

Voorliggende ministeriële omzendbrief verduidelijkt de interpretatie en toepassing van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, hierna het decreet Grond- en Pandenbeleid genoemd. Deze omzendbrief heeft tot doel een eenvormige toepassing van het decreet te garanderen.

Een officieus gecoördineerde versie van het decreet Grond- en Pandenbeleid kan geraadpleegd worden op de portaalwebsite van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed: www.rwo.be.

BEGRIPPEN

Bestemmingsplan: een plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Bindend sociaal objectief: een gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat in de periode 2009-2020 ten minste moet worden verwezenlijkt. Het bindend sociaal objectief van een gemeente is samengesteld uit een deelobjectief voor sociale huurwoningen, een deelobjectief voor sociale koopwoningen en een deelobjectief voor sociale kavels.

Departement: het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.

Heffingsdecreet: afdeling 2 van hoofdstuk VIII van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

Last bescheiden woonaanbod: een last in de zin van artikel 4.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Zij verplicht de verkavelaar of bouwheer ertoe handelingen te stellen opdat een bescheiden woonaanbod zou worden verwezenlijkt dat in lijn is met het op het verkavelingsproject of bouwproject toepasselijke percentage.

NFS2-besluit: 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.

Norm bescheiden woonaanbod: percentage bescheiden woonaanbod dat moet worden verwezenlijkt in elk van de verkavelingsprojecten en bouwprojecten, vermeld in artikel 4.2.1, eerste lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Norm sociaal woonaanbod: percentage sociaal woonaanbod dat moet worden verwezenlijkt in elk van de verkavelingsprojecten en bouwprojecten, vermeld in artikel 4.1.8, eerste lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Openbaar bestuur: een van de volgende besturen, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode:

- een gemeente;
- een intergemeentelijk samenwerkingsverband in de zin van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking;
- een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn;
- een vereniging als vermeld in artikel 118 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn.

Merk op dat een openbaar bestuur niet hetzelfde is als een Vlaams bestuur in de zin van artikel 1.2, eerste lid, 20°, van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Overdrachtenbesluit: het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode.

Plangebied: het gebied waarop een bestemmingsplan betrekking heeft.

Programmatiebesluit: het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten.

SHM: een erkende sociale huisvestingsmaatschappij in de zin van artikel 40 van de Vlaamse Wooncode.

Sociaal Huurbesluit: 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.

Sociale last: een last in de zin van artikel 4.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Zij verplicht de verkavelaar of bouwheer ertoe handelingen te stellen opdat een sociaal woonaanbod zou worden verwezenlijkt dat in lijn is met het op het verkavelingsproject of bouwproject toepasselijke percentage.

Sociale woonorganisatie: een van de volgende organisaties, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 26°, van de Vlaamse Wooncode, telkens voor zover ze optreden volgens de bepalingen van titel V van de Vlaamse Wooncode:

- de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, opgericht bij artikel 30 van de Vlaamse Wooncode;
- een sociale huisvestingsmaatschappij in de zin van artikel 40 van de Vlaamse Wooncode;
- het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, vermeld in artikel 50 van de Vlaamse Wooncode;
- een sociaal verhuurkantoor of een huurdersorganisatie in de zin van artikel 56 van de Vlaamse Wooncode.

Vlaamse Wooncode: het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Vlabinvest: het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, opgericht bij artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992.

VMSW: de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, opgericht bij artikel 30 van de Vlaamse Wooncode.

VWF: het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, vermeld in artikel 50 van de Vlaamse Wooncode.

BOEK 2. - MONITORING VAN HET GROND- EN PANDENBELEID

Het tweede boek van het decreet Grond- en Pandenbeleid bevat een aantal monitoringsinstrumenten voor het voeren van een geobjectiveerd grond- en pandenbeleid. Naast een nieuwe module in het register van onbebouwde percelen wordt het leegstandsregister als nieuw monitoringsinstrument geïntroduceerd. Beide registers zijn parameters voor de activeringsmogelijkheden op lokaal niveau.

Hoe moet de overdracht van gegevens van “oude” gewestelijke en gemeentelijke inventarissen naar en de opname in het leegstandsregister gebeuren?

- ✓ De gegevens uit de **gewestelijke inventarislijst** leegstand (de zogenoemde HOLV-toepassing) en de gemeentelijke inventarissen worden overgedragen naar en opgenomen in het leegstandsregister (d.i. het GEO-loket Leegstand). De leegstand moet dus niet opnieuw bewezen worden. Het is dan ook niet nodig om voor die dossiers alsnog een beschrijvend verslag of fotodossier op te stellen.
- ✓ Voor de leegstaande panden die worden overgedragen vanuit een bestaande gewestelijke of gemeentelijke inventaris, wordt als **datum van opname** steeds de initiële datum van vaststelling van de leegstand overgenomen. Er is dus geen sprake van een zogenoemde nulregistratie. Dat betekent ook dat een eventuele leegstandsheffing rekening kan houden met de initiële datum van opname¹.
- ✓ De gegevensoverdracht gebeurt zonder verdere vormvereisten. Tegen de overdracht is **geen administratief beroep** in de zin van artikel 2.2.7, §2 en §3, van het decreet Grond- en Pandenbeleid mogelijk.

Mag een gemeente het beheer van het leegstandsregister toevertrouwen aan een intergemeentelijke administratieve eenheid?

- ✓ De regeling m.b.t. het leegstandsregister is opgenomen in de artikelen 2.2.6 tot en met 2.2.9 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, de overgangsregeling is vervat in artikel 7.3.2.
- ✓ Het was de bedoeling van de decreetgever om gemeenten toe te laten intergemeentelijke administratieve eenheden te belasten met het **beheer van het leegstandsregister**, maar de initiële formulering in het decreet Grond- en Pandenbeleid maakte dit nagenoeg onmogelijk. Daarom werden via het decreet van 18 december 2009 “houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2010”² een aantal bijstellingen aan de bepalingen m.b.t. het leegstandsregister doorgevoerd, meer bepaald aan artikel 2.2.6, §1 en §7, artikel 2.2.8 en artikel 7.3.2, eerste lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid. Die wijzigingen zijn, samen met de volledige regeling m.b.t. het leegstandsregister en de leegstandsheffing, in werking getreden op 1 januari 2010.

¹ Cf. infra.

² B.S. 30 december 2009.

Daardoor is het thans mogelijk om het beheer van het leegstandsregister toe te vertrouwen aan een **intergemeentelijke administratieve eenheid** met of zonder rechtspersoonlijkheid. De intergemeentelijke instanties worden in dat geval gelijkgesteld met de daarmee overeenstemmende gemeentelijke instanties die betrokken zijn bij het beheer van het leegstandsregister.

Dat betekent concreet dat de intergemeentelijke administratieve eenheid belast kan worden met:

- de opsporing en vaststelling van leegstand;
 - de opmaak van de administratieve akte;
 - de kennisgeving van de beslissing tot opname in het leegstandsregister aan de zakelijk gerechtigden;
 - de behandeling van beroepen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister;
 - de opname van gebouwen en woningen in het leegstandsregister;
 - de beoordeling van verzoeken tot schrapping uit het leegstandsregister;
 - de schrapping van gebouwen en woningen uit het leegstandsregister;
 - de administratieve afhandeling van aanvragen tot en toekenning van vrijstellingen van de leegstandsheffing.
- ✓ Het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid is bevoegd om uitspraak te doen over **beroepen** tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het kan deze bevoegdheid niet delegeren aan een personeelslid. Artikel 2.2.7, §5, van het decreet Grond- en Pandenbeleid is immers niet van toepassing op intergemeentelijke administratieve eenheden. De andere taken uit voorgaande lijst kunnen wel gedelegeerd worden aan één of meer personeelsleden.

Hoe wordt beoordeeld of een pand bestaande uit woningen en niet-woongelegenheden al dan niet leegstaat?

- ✓ Conform artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid worden gebouwen en woningen als leegstaand beschouwd als ze voldoen aan een van de volgende criteria:

§2. Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.

[...]

§3. Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met:

1° hetzij de woonfunctie;

2° hetzij elke andere door de Vlaamse Regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt.

§4. In afwijking van §2 en §3, wordt een nieuw gebouw of een nieuwe woning als leegstaand beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig §2, eerste lid, respectievelijk §3.

Dat betekent dat de leegstand van woningen enerzijds en van het geheel van niet-woongelegenheden anderzijds (alle niet-bedrijfsruimten) **apart beoordeeld** moeten worden.

Voorbeeld: een pand bestaat uit een winkel van 100 m² op het gelijkvloers, een kantoorruimte van 80 m² op de eerste verdieping en een appartement op de tweede verdieping. Het pand heeft een totale oppervlakte van minder dan 500 m².

- enkel het appartement staat leeg: opname van het appartement in de inventaris "leegstaande woningen";
 - enkel de winkel staat leeg: aangezien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte van het gebouw (= winkel + kantoorruimte) leegstaat, opname van het gebouw in de inventaris "leegstaande gebouwen";
 - winkel en kantoorruimte staan leeg, het appartement is bewoond: opname van het gebouw in de inventaris "leegstaande gebouwen";
 - kantoorruimte en appartement staan leeg, winkel niet: opname van het appartement in de inventaris "leegstaande woningen", geen opname van het gebouw in de inventaris "leegstaande gebouwen", aangezien minder dan de helft van de totale vloeroppervlakte van het gebouw leegstaat.
- ✓ Merk op dat conform artikel 2.2.6, §5, eerste lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid een gebouw dat of een woning die in aanmerking komt voor opname op de **inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten**, nooit als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning in de zin van het decreet Grond- en Pandenbeleid kan worden beschouwd.

Het decreet van 19 april 1995 "houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten"³ zegt het volgende over de leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten:

Art. 2. In dit decreet wordt verstaan onder:

1° bedrijfsruimte: de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en waar een economische activiteit heeft plaatsgevonden of plaatsvindt. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 aren.

[...]

3° geheel of gedeeltelijk leegstaande bedrijfsruimte: vanaf het ogenblik dat meer dan 50 % van de totale vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen niet effectief wordt benut;

4° gehele of gedeeltelijke verwaarlozing: het vertonen van uitgesproken gebreken van algemene of beperkte omvang aan het bedrijfsgebouw.

Conform artikel 2.2.6, §5, tweede lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid worden de bedrijfsruimten die uitgesloten worden van het toepassingsgebied van het decreet van 19 april 1995, evenmin beschouwd als leegstaande gebouwen of woningen. Het gaat meer in het bijzonder om de bedrijfsruimten waarin de woning van de eigenaar een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt van het bedrijfsgebouw en dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats.

- ✓ De gemeente kan zelf bepalen aan de hand van welke aanwijzingen de leegstand van een gebouw of woning beoordeeld zal worden. Die **objectieve indicaties van leegstand** moeten worden vastgelegd in een gemeentelijk reglement, dat wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 186 van het

³ B.S. 13 september 1995.

Gemeentedecreet van 15 juli 2005⁴. Een intergemeentelijke administratieve eenheid kan dit desgewenst voorbereiden, maar het reglement moet door de gemeenteraad worden goedgekeurd. Pas als de gemeenteraad dit reglement heeft goedgekeurd, kan de leegstand van woningen en gebouwen worden vastgesteld.

De gemeente die een heffingsreglement wenst uit te werken, kan de indicaties van leegstand daarin opnemen. Een niet-limitatieve lijst van indicaties van leegstand is opgenomen in artikel 3, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2009 “houdende nadere regelen betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen”⁵. De gemeente kan deze lijst geheel of gedeeltelijk overnemen, ze verfijnen of ervoor opteren andere indicaties van leegstand te hanteren.

Wat als een ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woning eveneens leegstaat?

- ✓ Woningen die eerst opgenomen zijn in de **gewestelijke inventarislijst van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen**, mogen conform artikel 2.2.6, §6, tweede lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid niet opgenomen worden in het leegstandsregister.

Woningen die eerst opgenomen zijn in het leegstandsregister, mogen wel opgenomen worden in de gewestelijke inventarislijst van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

Er kunnen zich twee situaties voordoen:

1. Een woning is opgenomen op de gewestelijke inventarislijst van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en komt daarna leeg te staan:
 - De woning kan niet worden opgenomen in het leegstandsregister, ook niet als de leegstand werd vastgesteld.
 - Als de woning na verloop van tijd geschrapt wordt uit de gewestelijke inventarislijst van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, moet de eventuele leegstand opnieuw vastgesteld worden. De eerdere vaststellingen kunnen niet gebruikt worden.
2. Een woning is opgenomen in het leegstandsregister en wordt daarna ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard: de woning kan wel degelijk opgenomen worden in de gewestelijke inventarislijst van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen. De opname in het leegstandsregister blijft behouden.

⁴ Artikel 3, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2009. Cf. infra.

⁵ B.S. 23 september 2009.

BOEK 3. - ACTIVERING VAN GRONDEN EN PANDEN

Boek 3 van het decreet Grond- en Pandenbeleid bevat een instrumentarium van stimulerende en bindende maatregelen om “slapende” gronden en panden te activeren. Stimulerende maatregelen zijn de subsidiëring van activeringsprojecten, de belastingvermindering voor renovatieovereenkomsten en de vermindering van de heffingsgrondslag van de registratierechten ten behoeve van de activering van panden. Bindende maatregelen zijn het activeringstoezicht, de activeringsheffing en de leegstandsheffing.

3.1. De belastingvermindering voor renovatieovereenkomsten

Kan men een belastingvermindering krijgen voor een pand dat op de gemeentelijke inventaris van verwaarlozing staat?

- ✓ Ja, conform artikel 3.1.4, §1, van het decreet Grond- en Pandenbeleid moet het pand – opdat de renovatie ervan het voorwerp kan uitmaken van een renovatieovereenkomst – sinds ten hoogste vier opeenvolgende jaren opgenomen zijn in één of meer van volgende registers, inventarissen of lijsten:
 - het leegstandsregister;
 - de gewestelijke inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten;
 - de gewestelijke, gemeentelijke of intergemeentelijke inventarislijst van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen;
 - de gewestelijke, gemeentelijke of intergemeentelijke inventarislijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

3.2. De activeringsheffing

Mag een gemeente haar heffingsreglement m.b.t. niet bebouwde percelen, respectievelijk niet bebouwde gronden in woongebied dat dateert van vóór 1 september 2009, behouden?

- ✓ Ja, conform artikel 7.3.4 van het decreet Grond- en Pandenbeleid blijven de gemeentelijke belastingsreglementen die op 31 augustus 2009 uitvoering gaven aan het op dat ogenblik geldend artikel 143 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, onderworpen aan dat decreetartikel, en dit voor de vooropgestelde duur van het reglement. Een wijziging van een “oud” belastingsreglement is niet mogelijk voor zover de gemeente zich daarbij wil baseren op het genoemde artikel 143.
- ✓ Als een gemeente een “oud” belastingsreglement wil aanpassen, dient zij daarvoor een beroep te doen op de nieuwe rechtsgrond, artikel 5.6.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Eenzelfde werkwijze dient gehanteerd te worden als de vooropgestelde duur van het “oude” belastingsreglement verstreken is.
- ✓ Een “oud” belastingsreglement waar geen duurtijd wordt vooropgesteld, blijft van kracht totdat de gemeente beslist het reglement in te trekken of aan te passen.

3.3. De leegstandsheffing op woningen en gebouwen

Mag een gemeente haar heffingsreglement m.b.t. leegstaande gebouwen en woningen dat dateert van vóór 1 januari 2010, behouden?

- ✓ Als de bepalingen uit dat heffingsreglement in overeenstemming zijn met de dwingende bepalingen inzake leegstand van het decreet Grond- en Pandenbeleid, kan de gemeente het reglement ook in 2010 aanhouden. Dat wil zeggen dat artikel 2.2.6 (criteria voor opname van een gebouw of woning in het leegstandsregister), artikel 3.2.17 (de minimale heffingsbedragen) en artikel 3.2.22 (de toepasselijke procedureregels) gerespecteerd moeten worden. Zo niet, zal de gemeente het reglement moeten aanpassen alvorens voor 2010 een leegstandsheffing te kunnen invoeren. De juridische grondslag voor dat heffingsreglement is wel degelijk het decreet Grond- en Pandenbeleid, en niet meer het Heffingsdecreet.

Mag een gemeente in 2010 nog kohieren vaststellen en uitvoerbaar verklaren voor aanslagjaar 2009?

- ✓ Het **decreet van 30 mei 2008** “betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen”⁶, dat de algemene regeling bevat voor de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van gemeentebelastingen, bepaalt dat een gemeente in principe de kohieren (lijsten van belastingplichtigen voor een bepaald aanslagjaar) kan vaststellen en uitvoerbaar verklaren tot 30 juni van het jaar volgend op het aanslagjaar.
- ✓ Conform artikel 7.3.5 van het decreet Grond- en Pandenbeleid worden heffingen waarvoor het **kohier uiterlijk op 31 december 2009 uitvoerbaar is verklaard**, nog afgehandeld volgens de bepalingen uit de “oude regeling”. Voor heffingen waarvoor het kohier vanaf 1 januari 2010 uitvoerbaar is verklaard (ook als ze gebaseerd zijn op de oude regeling), geldt die regeling niet meer, waardoor alle bindende bepalingen over de gemeentelijke leegstandsheffing uit het decreet Grond- en Pandenbeleid toegepast moeten worden.

Dat betekent dat de juridische grondslag van de gemeentelijke leegstandsheffing op 1 januari 2010 wijzigt. Daardoor kan niet zonder meer gesteld worden dat de voornoemde algemene regeling uit het decreet van 30 mei 2008 onverkort van toepassing is. Conform artikel 3.2.17 van het decreet Grond- en Pandenbeleid worden de gemeenteraden gemachtigd worden om een leegstandsheffing in te voeren op gebouwen en woningen die opgenomen zijn in het leegstandsregister, op voorwaarde dat de minimale heffingsbedragen gerespecteerd worden.

- ✓ Als een heffingsreglement dat van kracht was vóór 1 januari 2010, geen bepalingen bevat die strijdig zijn met het decreet Grond- en Pandenbeleid (bv. geen andere definitie van leegstand, noch lagere heffingsbedragen dan de minimumbedragen uit het decreet), is er geen probleem met inkohiering voor aanslagjaar 2009 tot 30 juni 2010. Als het heffingsreglement wel in strijd is met het decreet Grond- en Pandenbeleid, bestaat er een risico op juridische complicaties.

⁶ B.S. 4 juli 2008.

Moet het nieuwe gemeentelijke heffingsreglement in werking treden op 1 januari 2010?

- ✓ Conform artikel 3.2.17 van het decreet Grond- en Pandenbeleid kiest de gemeente zelf of ze al dan niet een leegstandsheffing invoert. Ze hoeft dat **niet noodzakelijk vanaf 1 januari** te doen. Ze kan op elk moment beslissen om een heffingsreglement op te maken. Als de gemeente (op 1 januari 2010 of later) beslist om het bedrag van de heffing afhankelijk te maken van het aantal verjaardagen van de opname in het leegstandsregister, kunnen alle heffingen berekend worden op basis van de initiële datum van opname (ook al was er op die datum nog geen gemeentelijk heffingsreglement van kracht).
- ✓ Als de gemeente pas later een leegstandsheffing invoert en ze voert heffingsplicht in bij elke verjaardag van de opname in het leegstandsregister, kan zij geen heffing meer innen voor verjaardagen die voorbij zijn.

Voorbeeld: de leegstandsheffing wordt ingevoerd op 1 april 2010 en de zakelijk gerechtigde is heffingsplichtig bij elke verjaardag van opname. In dat geval kan de gemeente voor het jaar 2010 geen heffing meer innen voor de panden met een verjaardag van opname tussen 1 januari en 31 maart 2010.

Hoe moet een gemeente omgaan met de vrijstellingen en schorsingen die in het kader van het Heffingsdecreet door de gewestelijke inventarisbeheerder werden toegekend aan de zakelijk gerechtigden van leegstaande panden?

- ✓ Het Heffingsdecreet, dat de vroegere regeling m.b.t. de inventarisatie van leegstand en de heffing op leegstaande gebouwen en woningen bevatte, voorzag in een aantal **vrijstellings- en schorsingsgronden**.
- ✓ Conform artikelen 3.2.18 en 3.2.21 van het decreet Grond- en Pandenbeleid beslist de gemeente autonoom welke **vrijstellingen** zij wenst toe te staan. Dit kan gevolgen hebben voor zakelijk gerechtigden die in het verleden een (gewestelijke) vrijstelling kregen. De gemeente kan beslissen om toegestane vrijstellingen stop te zetten. Het spreekt voor zich dat de gemeente hierbij handelt conform de beginselen van behoorlijk bestuur (redelijkheid, zorgvuldigheid). Dat wil zeggen dat zij de zakelijk gerechtigden tijdig en correct moet informeren over de veranderingen inzake vrijstellingsgronden en de concrete gevolgen ervan. Het is aangewezen dat daarover een overgangsbepaling in het heffingsreglement opgenomen wordt en dat de zakelijk gerechtigden tijdig en correct geïnformeerd worden.
- ✓ Aangezien gemeenten **geen schorsingen** meer mogen toestaan, zullen zij moeten beslissen wat er met de toegekende schorsingen zal gebeuren. Het is aangewezen dat daarover een overgangsbepaling in het heffingsreglement opgenomen wordt en dat de zakelijk gerechtigden tijdig en correct geïnformeerd worden.

Mogelijkheden:

- De toegekende **schorsing stopzetten**: het is niet mogelijk om heffing met terugwerkende kracht te innen voor de periode van schorsing.

Voorbeeld: een woning is sinds 1 januari 2006 geïnteriseerd, sinds 1 januari 2007 werd een gewestelijke schorsing toegekend wegens renovatiewerken. In principe liep de schorsingsperiode tot 31 december 2010, waarna de geldigheid van de destijds toegekende schorsing geëvalueerd zou worden. Als de gemeente de toegekende schorsing stopzet, dan kan zij vanaf de inwerkingtreding van het heffingsreglement heffing innen. Bovendien kan de gemeente die in een jaarlijkse verhoging van de heffing voorziet, desgewenst meteen anciënniteit 4 toepassen. Maar voor de aanslagjaren 2007, 2008 en 2009 kan ze geen heffing meer opleggen, aangezien de gewestelijke inventarisbeheerder voor die periode volkomen rechtsgeldig een schorsing had toegekend.

- De toegekende schorsing **omzetten in een vrijstelling**. Dit wordt als een tijdelijke grond voor vrijstelling opgenomen in het heffingsreglement.

BOEK 4. - MAATREGELEN BETREFFENDE BETAALBAAR WONEN

4.1. De uitbreiding van het sociaal woonaanbod

4.1.1. De nulmeting van het sociaal woonaanbod en het bindend sociaal objectief van een gemeente

Wat zit er in de nulmeting van het sociaal woonaanbod en hoe verhoudt die zich tot het bindend sociaal objectief van een gemeente?

- ✓ De **eerste nulmeting** op het vlak van het bestaande sociaal woonaanbod, zoals vermeld in artikel 4.1.1 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, is als bijlage bij dat decreet gevoegd.

Voor elke gemeente bevat de nulmeting achtereenvolgens:

- het aantal sociale koopwoningen van de VMSW en de SHM's, gerealiseerd in de afgelopen twintig jaar (situatie 31 december 2007);
- het aantal sociale kavels van de VMSW en de SHM's, gerealiseerd in de afgelopen tien jaar (situatie 31 december 2007, met dien verstande dat slechts gegevens beschikbaar waren vanaf 1 januari 2001);
- het aantal sociale huurwoningen in eigendom of in beheer van de VMSW en de SHM's (situatie 31 december 2007);
- het aantal sociale huurwoningen die worden verhuurd door erkende sociale verhuurkantoren (situatie 31 december 2007);
- het totale bestaande sociaal woonaanbod in eigendom of in beheer van de VMSW, de SHM's en de erkende sociale verhuurkantoren in absolute cijfers (situatie 31 december 2007);
- het aantal huishoudens (situatie 1 januari 2008);
- het aandeel sociale huur (= aantal sociale huurwoningen van de VMSW, de SHM's en de erkende sociale verhuurkantoren/aantal huishoudens);
- het aandeel sociale koop (= aantal sociale koopwoningen en sociale kavels van de VMSW en de SHM's/aantal huishoudens);
- het aandeel sociaal woonaanbod (het totale bestaande sociaal woonaanbod/aantal huishoudens).

ADL-woningen⁷ zijn in de nulmeting opgenomen, meer bepaald bij het aantal sociale huurwoningen in eigendom of in beheer van de VMSW en de SHM's.

Conform artikel 7.3.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid gelden de resultaten van de nulmeting voor de periode 2009-2020. Bij de eerstvolgende algehele herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen vanaf 1 januari 2021 zal in toepassing van artikel 4.1.1, tweede lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid een nieuwe nulmeting van het bestaande sociaal woonaanbod vastgesteld worden.

⁷ ADL-woningen zoals bedoeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken, B.S. 23 oktober 1998.

- ✓ De **bindende sociale objectieven**, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, gelden eveneens voor de periode 2009-2020. De objectieven voor sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en/of sociale kavels waaruit het bindend sociaal objectief van een gemeente is samengesteld, dienen beoordeeld te worden ten opzichte van de nulmeting van het bestaande sociaal woonaanbod voor die gemeente.

Voorbeelden:

- het objectief voor sociale huurwoningen van een gemeente is gelijk aan het aantal te verwezenlijken sociale huurwoningen ten opzichte van het sociaal huuraanbod in de nulmeting. Sociale huurwoningen die na 31 december 2007 (datum van de nulmeting) in de gemeente verwezenlijkt zijn, tellen mee voor het bereiken van het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen – op voorwaarde dat ze verhuurd worden volgens het Kaderbesluit Sociale Huur.
 - het objectief voor sociale koopwoningen van een gemeente is gelijk aan het aantal te verwezenlijken sociale koopwoningen ten opzichte van het aantal sociale koopwoningen in de nulmeting. Sociale koopwoningen die na 31 december 2007 (datum van de nulmeting) in de gemeente verwezenlijkt zijn, tellen mee voor het bereiken van het gemeentelijk objectief voor sociale koopwoningen – op voorwaarde dat ze overgedragen worden volgens het Overdrachtenbesluit. Eenzelfde redenering gaat op voor het objectief voor sociale kavels.
- ✓ **ADL-woningen, serviceflats⁸, assistentiewoningen⁹** en woningen die ter beschikking gesteld worden in het kader van **Beschermd Wonen¹⁰, Geïntegreerd Wonen¹¹ en Beschut Wonen¹²**, die worden verhuurd volgens het Sociaal Huurbesluit, vallen onder het begrip sociaal woonaanbod en tellen mee voor het bereiken van het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen.

⁸ Woningen die deel uitmaken van serviceflatgebouwen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen, *B.S.* 20 augustus 1992.

⁹ Assistentiewoningen in de zin van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009, *B.S.* 14 mei 2009.

¹⁰ Woningen die ter beschikking gesteld worden door een dienst in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 1998 betreffende de erkenning en subsidiëring van diensten voor beschermd wonen voor personen met een handicap, *B.S.* 20 februari 1999.

¹¹ Woningen die ter beschikking gesteld worden door een voorziening in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 betreffende de goedkeuring en subsidiëring van geïntegreerde woonprojecten voor personen met een handicap, *B.S.* 10 januari 2007.

¹² Woningen die ter beschikking gesteld worden door een initiatief van beschut wonen in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 februari 1997 tot vaststelling van de procedure voor de erkenning en de sluiting van rust- en verzorgingstehuizen, psychiatrische verzorgingstehuizen, initiatieven van beschut wonen en samenwerkingsverbanden van psychiatrische instellingen en diensten, *B.S.* 17 mei 1997.

4.1.2. Normen voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod

Welke soorten normen sociaal woonaanbod moeten er opgelegd worden?

- ✓ Als een project dat behoort tot een van de categorieën, vermeld in artikel 4.1.8, eerste lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid, niet gelegen is in een plangebied waar eigenstandige normen gelden, en evenmin in een gemeente die beschikt over een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen, zijn de **gewestelijke normen** van toepassing. In dat geval legt het vergunningverlenende bestuursorgaan een percentage sociaal woonaanbod op volgens de marges, vermeld in artikel 4.1.8, tweede lid, van dat decreet:

In elk van de verkavelingsprojecten en bouwprojecten, vermeld in het eerste lid, wordt een sociaal woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan:

- 1° ten minste twintig en ten hoogste veertig procent van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
- 2° ten minste tien en ten hoogste twintig procent van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn overige natuurlijke of rechtspersonen.

- ✓ Als een project niet gelegen is in een plangebied waar specifieke normen gelden, maar wel in een gemeente die beschikt over een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen, zijn de **gemeentelijke normen** van toepassing. In dat geval legt het vergunningverlenende bestuursorgaan een percentage sociaal woonaanbod op volgens de normering van het gemeentelijk Reglement Sociaal Wonen.

Conform artikel 4.1.9 van het decreet Grond- en Pandenbeleid kan een gemeente een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen vaststellen, waarin zij concrete percentages sociaal woonaanbod kan opnemen die in de in artikel 4.1.8, eerste lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid genoemde projecten verwezenlijkt dienen te worden. Dit reglement heeft dezelfde rechtskracht en bindende waarde als een stedenbouwkundige verordening, maar is wel degelijk onderworpen aan de procedure voor opmaak van een gemeentelijk reglement.

Mogelijkheden en beperkingen van een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen

Wat kan er wel?

Een gemeentelijk reglement de volgende aspecten behandelen, mits de keuze voor die aspecten duidelijk gemotiveerd wordt:

- Op basis van de bevolking in de gemeente en het aandeel van bepaalde categorieën bevolkingsgroepen (grote gezinnen met kinderen, jongeren, mensen met een handicap...) vorken bepalen voor de typologie van woningen in functie van de woonnoden van die bepaalde categorieën van bevolkingsgroepen.
- Op basis van de omvang van de opgelegde deelobjectieven voor sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels vorken bepalen waardoor voor de deelobjectieven waarvoor de meeste inspanningen gedaan moeten worden, hogere percentages sociaal woonaanbod voorzien worden, binnen de marges van artikel 4.1.8, tweede lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid. Eventueel kan ook, op basis van een sociale mix en/of een bestaande situatie in een wijk of deelgemeente, een argumentatie worden opgebouwd om van dit principe af te wijken en bv. een hoger aandeel sociale huurwoningen te voorzien dan voor sociale koopwoningen en sociale kavels, of omgekeerd.
- Op basis van het principe van spreiding van het sociaal woonaanbod over de ganse gemeente, of op basis van de ruimtelijke mogelijkheden in wijken of deelgemeenten, uitgaan van hogere percentages in een aantal wijken of deelgemeenten en van lagere percentages in andere wijken of deelgemeenten.

Wat kan er niet?

- Een of meer categorieën van projecten, vermeld in artikel 4.1.8, eerste lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid, vrijstellen van de verplichting een sociaal woonaanbod te realiseren.
- Andere categorieën van projecten dan deze, vermeld in artikel 4.1.8, eerste lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid, verplichten een sociaal woonaanbod te realiseren.
- Concrete percentages sociaal woonaanbod vaststellen, gelegen boven of onder de marges van artikel 4.1.8, tweede lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid.
- Concrete percentages vaststellen voor plangebieden in de gemeente die onder toepassing van artikel 4.1.12 of 4.1.13 van het decreet Grond- en Pandenbeleid vallen.
- Zones volledig vrijstellen van de verplichting een sociaal woonaanbod te realiseren.
- Toestaan van afwijkingen lager dan de helft van het krachtens het gemeentelijk reglement toepasselijke percentage.
- Stedenbouwkundige voorschriften m.b.t. het te realiseren sociaal woonaanbod opnemen.

Vanaf de bekendmaking van de realisatie van het bindend sociaal objectief kan het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen afzien van het opnemen van percentages sociaal woonaanbod, of lagere percentages sociaal woonaanbod opnemen dan de decretaal vastgestelde minimumpercentages. Zolang dit niet gebeurt, blijven de percentages sociaal woonaanbod van toepassing.

Conform artikel 7.3.13 van het decreet Grond- en Pandenbeleid kunnen gemeentelijke reglementen die op 31 augustus 2009 reeds normen sociaal woonaanbod omvatten, uiterlijk tot 30 juni 2013 ongewijzigd en desgevallend in afwijking van artikel 4.1.8 worden aangehouden. Daaruit volgt dat de gewestelijke normen niet van toepassing zijn, maar wel de normen uit het gemeentelijk reglement. Deze **gemeentelijke normen 'oude stijl'** gelden niet in een plangebied waar eigenstandige normen gelden.

- ✓ Als een project gelegen is in een plangebied waar eigenstandige normen gelden, zijn de **normen van het plangebied** (en dus niet de gewestelijke of gemeentelijke normen) van toepassing, zelfs als het project gelegen is in een gemeente die beschikt over een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen. In dat

geval legt het vergunningverlenende bestuursorgaan een percentage sociaal woonaanbod op volgens de normering van het bestemmingsplan.

Conform artikel 4.1.12 van het decreet Grond- en Pandenbeleid moet – om normen in een plangebied te kunnen opleggen – voldaan zijn aan elk van de volgende voorwaarden:

- 1° de bestemmingswijziging gebeurt door middel van:
 - a) hetzij een gewestelijk plan;
 - b) hetzij een provinciaal of gemeentelijk plan, in welk geval er sprake moet zijn van een omzetting van woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied, of van een zone die geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan en sorteert onder de categorie van gebiedsaanduiding “landbouw”, “bos”, “overig groen” of “reservaat en natuur”, of geordend wordt door een plan van aanleg en aangewezen is als landelijk gebied overeenkomstig het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;
- 2° het door middel van het plan gecreëerde woongebied heeft een oppervlakte van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen;
- 3° het objectief betreft:
 - a) hetzij ten minste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
 - b) hetzij ten minsten twintig en ten hoogste vijfentwintig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

Als aan één van de genoemde voorwaarden niet is voldaan, is er geen decretale basis om normen in een plangebied vast te stellen. Dat is onder meer het geval bij een bestemmingsplan dat een bestaand (woon)gebied ordent zonder dat er een bestemmingswijziging doorgevoerd wordt, en bij een bestemmingsplan dat een industriegebied (of ander gebied dat niet valt onder een van de in punt 1°, b), opgelijst categorieën van gebiedsaanduiding) omzet naar woongebied. In een dergelijke situatie zijn, al naargelang het geval, de gewestelijke of de gemeentelijke normen van toepassing.

In gemeenten waar het bindend sociaal objectief nog niet is bereikt, is de overheid die het plan opstelt, conform artikel 4.1.13 van het decreet Grond- en Pandenbeleid verplicht om normen vast te stellen in bestemmingsplannen die woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied omzetten naar woongebied. Die verplichting vervalt van zodra het bindend sociaal objectief wordt bereikt. Daarna is de gemeente vrij om te beslissen of zij nog normen sociaal woonaanbod wil vaststellen in bestemmingsplannen. Als zij normen willen blijven vaststellen, kan dat enkel op basis van artikel 4.1.12 van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Vanaf de realisatie van het bindend sociaal objectief in een gemeente kan een bestemmingsplan dat conform artikel 4.1.13 van het decreet Grond- en Pandenbeleid is opgesteld, afzien van het vaststellen van percentages sociaal woonaanbod, of lagere percentages sociaal woonaanbod vaststellen dan de decretaal vastgestelde minimumpercentages. Zolang dit niet gebeurt, blijven de in het bestemmingsplan vastgestelde percentages sociaal woonaanbod van toepassing.

Hoe kan een gemeente de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod op haar grondgebied sturen?

- ✓ Conform artikel 4.1.7 van het decreet Grond- en Pandenbeleid dient elke gemeente een **actieprogramma** op te stellen dat ervoor moet zorgen dat in de periode tot 31 december 2020 een sociaal woonaanbod wordt verwezenlijkt op 25 % van de gezamenlijke oppervlakte van de onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen en Vlaamse semipublieke rechtspersonen. Zij kan die (semi)publieke actoren daartoe aansporen in de hoedanigheid van regisseur van het lokaal woonbeleid.

Aangezien de decreetgever dit actieprogramma in de eerste plaats heeft geïntroduceerd in functie van het realiseren van het bindend sociaal objectief, is de gemeente vanaf de bekendmaking van de realisatie van het bindend sociaal objectief niet meer verplicht om te waken over de voortgang van deze 25%-norm. Als het bindend sociaal objectief niet tijdig gerealiseerd wordt, wordt nagegaan of de gemeente voldoende acties ondernomen heeft om haar actieprogramma uit te voeren. Indien niet, kan de Vlaamse regering conform artikel 3.2.1 tot en met 3.2.4 van het decreet Grond- en Pandenbeleid maatregelen van activeringstoezicht treffen.

- ✓ Een gemeente die conform artikel 4.1.9 van het decreet Grond- en Pandenbeleid een **gemeentelijk reglement Sociaal Wonen** vaststelt, kan daarin concrete percentages sociaal woonaanbod opnemen die verwezenlijkt moeten worden in de schoot van de genoemde categorieën van projecten¹³.
- ✓ Een gemeente die conform artikel 4.1.12 van het decreet Grond- en Pandenbeleid een **bestemmingsplan** vaststelt dat een bestemmingswijziging naar woongebied doorvoert, kan daarin eigenstandige percentages sociaal woonaanbod opnemen die verwezenlijkt moeten worden in de schoot van de genoemde categorieën van projecten. Zolang het bindend sociaal objectief in de gemeente niet gerealiseerd is, geldt er zelfs een verplichting om eigenstandige percentages sociaal woonaanbod op te nemen in bestemmingsplan die woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied omzetten naar woongebied¹⁴.
- ✓ Als **een sociale woonorganisatie in woonuitbreidingsgebied** een vergunningsaanvraag indient, is de gemeente als vergunningverlenend bestuursorgaan verplicht die aanvraag in te willigen als voldaan is aan elk van de vijf voorwaarden, vermeld in artikel 5.6.6, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening¹⁵. Het is niet mogelijk om in het kader van de vijfde voorwaarde, met name de aftoetsing van de inrichtingsaspecten van het bouw- of verkavelingsproject met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening, de locatie van het project in te roepen om de vergunningsaanvraag te weigeren. De mogelijkheid tot ontwikkelen kan niet meer in vraag gesteld worden, enkel de stedenbouwkundige modaliteiten ervan (o.m. bouwhoogte, bouwbreedte...).

¹³ Cf. supra.

¹⁴ Cf. supra.

¹⁵ Deze bepaling werd via artikel 7.2.31 van het decreet Grond- en Pandenbeleid ingeschreven in artikel 145/7 van het toenmalige decreet ruimtelijke ordening.

Hoe worden de normen sociaal woonaanbod opgelegd bij projecten waarbij er meerdere grondeigenaars zijn?

- ✓ Bij **gemengde projecten** – projecten waarbij er zowel grondeigenaars zijn die te beschouwen zijn als Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen als grondeigenaars die te beschouwen zijn als andere natuurlijke personen of rechtspersonen – dient er een onderscheid gemaakt te worden tussen de toepassing van een norm sociaal woonaanbod, en de berekening van de omvang van het te realiseren sociaal woonaanbod.
- ✓ Het al dan niet van toepassing zijn van een norm sociaal woonaanbod is enkel afhankelijk van het voldoen aan de kwantitatieve criteria voor bouwverkavelingsprojecten, vermeld in artikel 4.1.8, eerste lid, van het decreet Gronden en Pandenbeleid, ongeacht het eigendomsstatuut van de gronden die er deel van uitmaken. In een eerste stap wordt op het niveau van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning gekeken of de aanvraag onder het toepassingsgebied van een norm sociaal woonaanbod valt.
- ✓ Het eigendomsstatuut van de gronden is echter wel van belang om verhoudingsgewijs de omvang te bepalen van het te realiseren sociaal woonaanbod voor de totaliteit van het project. Op gronden van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen dient immers een hoger percentage sociaal woonaanbod gerealiseerd te worden dan op gronden van andere natuurlijke personen of rechtspersonen. Aangezien bij dergelijke projecten vaak abstractie gemaakt wordt van de oorspronkelijke perceelsgrenzen, wordt het te realiseren sociaal woonaanbod voor de totaliteit van het project berekend door de eigendomsverhouding te berekenen op het totale aantal loten/woningen.

Verder speelt het geen rol op wiens grond het sociaal gedeelte van het gemengde project uiteindelijk gerealiseerd wordt.

Voorbeeld:

Er wordt een aanvraag ingediend voor een verkaveling van in totaal 50 loten op een terrein dat voor 40% in handen is van een Vlaams bestuur en voor 60% in handen is van een private actor. De norm sociaal woonaanbod wordt als volgt berekend:

- voor het Vlaamse bestuur: verhoudingsgewijs 40% op het totaal van 50 loten, wat neerkomt op 20 loten. Op die 20 loten wordt een percentage sociaal woonaanbod opgelegd dat ten minste gelijk is aan 20% en ten hoogste 40%. Het te verwezenlijken sociaal woonaanbod bedraagt ten minste 4 en ten hoogste 8 sociale woningen/kavels.
- voor de private actor: verhoudingsgewijs 60% op het totaal van 50 loten, wat neerkomt op 30 loten. Op die 30 loten wordt een percentage sociaal woonaanbod opgelegd dat ten minste gelijk is aan 10% en ten hoogste 20%. Het te verwezenlijken sociaal woonaanbod bedraagt ten minste 3 en ten hoogste 6 sociale woningen/kavels.
- In het totale project dient er dus een sociaal woonaanbod verwezenlijkt te worden dat gelegen is tussen 7 (4+3) en 14 (8+6) sociale woningen/kavels.

Het sociaal woonaanbod kan willekeurig uitgevoerd worden binnen het project, zonder gebonden te zijn aan het eigendomsstatuut van de gronden.

Hoe verhouden de woningdichtheden, vermeld in artikel 4.1.24 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, zich tot stedenbouwkundige voorschriften in verband met dichtheid?

- ✓ Artikel 4.1.24 van het decreet Grond- en Pandenbeleid stelt dat bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van het sociaal gedeelte van een bouw- of verkavelingsproject dat onderworpen is aan een norm sociaal woonaanbod, te allen tijde wordt uitgegaan van volgende **woningdichtheden**:
 - ten minste 35 en ten hoogste 100 woningen per hectare, in stedelijke gebieden;
 - ten minste 25 en ten hoogste 35 woningen per hectare, in het buitengebied.

Deze bepaling geldt niet enkel voor bouw- en verkavelingsprojecten waarbij een sociale last in natura wordt uitgevoerd (zoals de plaats in het decreet suggereert), maar voor alle bouw- en verkavelingsprojecten die onderworpen zijn aan een **norm sociaal woonaanbod**, ongeacht de actor die het project ontwikkelt. Woonprojecten van sociale woonorganisaties zijn, zoals hoger vermeld werd, niet onderworpen aan een norm sociaal woonaanbod. Daardoor moeten zij de bijzondere woningdichtheden, vermeld in artikel 4.1.24 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, niet in acht nemen.

Omdat de realisatie van een sociaal woonaanbod niet ten koste mag gaan van een kwalitatief openbaar domein, worden de bijzondere woningdichtheden berekend **zonder** rekening te houden met de **oppervlakte bestemd voor het openbaar domein**.

- ✓ Artikel 4.1.24 van het decreet Grond- en Pandenbeleid heeft **geen voorrang** op de vigerende **stedenbouwkundige voorschriften** in het gebied waarin het project gelegen is. Voorschriften inzake dichtheid primeren dus op de decretaal opgelegde woningdichtheden; het genoemde artikel stelt immers uitdrukkelijk dat **bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening** – niet eerder – uitgegaan moet worden van de woningdichtheden in kwestie, en enkel voor wat het sociaal gedeelte van het bouw- of verkavelingsproject betreft.

Hierbij dient echter wel opgemerkt te worden dat:

- de vigerende stedenbouwkundige voorschriften er nooit toe kunnen leiden dat de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief van de gemeente onmogelijk gemaakt wordt;
- conform artikel 4.1.2, §2, eerste lid, 1°, van het decreet Grond- en Pandenbeleid de bestaande gemeentelijke plannen en reglementen met een invloed op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod, waar nodig afgestemd moeten worden op de realisatie van het bindend sociaal objectief van de gemeente.

Als de bijzondere woningdichtheden de uitvoering in natura van een sociale last onmogelijk maken, kan de verkavelaar of bouwheer de last uiteraard nog op een van de **andere decretaal voorziene wijzen**, zoals vermeld in de artikelen 4.1.17 tot en met 4.1.19 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, uitvoeren.

Zijn er mogelijkheden om in een plangebied waar eigenstandige normen kunnen of moeten worden opgelegd, gebiedsgericht te differentiëren?

- ✓ Wanneer in een bestemmingsplan m.b.t. het sociaal woonaanbod eigenstandige procentuele objectieven worden vastgesteld, gelden deze enkel **ten aanzien van de verkavelingsprojecten en bouwprojecten**, vermeld in artikel 4.1.8, eerste lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Dat heeft tot gevolg dat de mogelijkheden om in een plangebied gebiedsgericht te differentiëren eerder beperkt zijn. Als verschillende eigenaars vergunningsaanvragen indienen voor (kleine) projecten die niet onder het toepassingsgebied van artikel 4.1.8, eerste lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid vallen, kunnen geen normen sociaal woonaanbod worden opgelegd. Enkel voor de delen van het plangebied waarvoor vergunningsaanvragen voor (grotere) projecten ingediend worden die wel onder het toepassingsgebied van artikel 4.1.8, eerste lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid vallen, kunnen en moeten normen sociaal woonaanbod worden opgelegd. Als reeds op planniveau zou geregeld worden op welke percelen het sociaal woonaanbod gerealiseerd moet worden, zou afbreuk gedaan worden aan de bedoeling van de decreetgever om de vastgestelde percentages enkel op projectniveau te laten gelden, en enkel voor projecten met een zekere omvang.

- ✓ Het is wel mogelijk in een bestemmingsplan – zonder een specifiek gebied te bestemmen voor sociale huisvesting, waarvoor immers geen rechtsgrond bestaat – zodanige **stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot typologie, dichtheid en inrichting** op te nemen dat sociale huisvesting mogelijk is, door bv. oppervlakte- en volumennormen vast te stellen of loten te voorzien waar woningen a rato van een bepaalde dichtheid beoogd worden.
- ✓ Een beperkte vorm van differentiatie die wel mogelijk is in een bestemmingsplan, is dat – binnen de toegelaten marges van artikel 4.1.12 van het decreet Grond- en Pandenbeleid – **voor bepaalde deelgebieden** lagere objectieven en voor andere deelgebieden hogere objectieven.

4.1.3. De uitvoering van sociale lasten

Wanneer wordt er aan een vergunning een sociale last verbonden?

- ✓ Als een verkavelingsproject of een bouwproject onderworpen is aan een **norm sociaal woonaanbod**, wordt conform artikel 4.1.16, §1, van het decreet Grond- en Pandenbeleid aan de verkavelingsvergunning, respectievelijk de stedenbouwkundige vergunning in principe van rechtswege een sociale last verbonden.

Artikel 4.1.16, §4, van het decreet Grond- en Pandenbeleid vermeldt een aantal **uitzonderingen** op de toepassing van de sociale last:

§4. Van §1 wordt geen toepassing gemaakt:

1° indien de bouwheer of verkavelaar een sociale woonorganisatie is, of een openbaar bestuur, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, dat een sociaal woonproject wenst te realiseren.

2° indien het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992 [d.i. Vlabinvest] optreedt als bouwheer of verkavelaar;

3° indien de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning uitvoering geeft aan een verkavelingsvergunning waaraan reeds een sociale last is verbonden.

- ✓ Conform artikel 7.3.11 van het decreet Grond- en Pandenbeleid geldt de verplichting om een sociale last te verbinden aan verkavelingsvergunningen, respectievelijk stedenbouwkundige vergunningen ten aanzien van **vergunningsaanvragen** die na 1 september 2009 worden ingediend.

Ten aanzien van aanvragen voor **verkavelingswijzigingen** die na 1 september 2009 worden ingediend, geldt die verplichting enkel als de verkavelingswijziging leidt tot een uitbreiding van het project (m.b.t. de grondoppervlakte of het aantal loten) die tot gevolg heeft dat het gedeelte van de verkaveling dat nog niet bebouwd, verkocht of verhuurd is, onderworpen is aan een norm sociaal woonaanbod.

Voorbeelden:

- Er wordt een verkavelingsvergunning verleend voor een verkaveling van negen loten bestemd voor woningbouw, met een grondoppervlakte kleiner dan een halve hectare. De verkaveling is dus niet onderworpen aan een sociale last. Er worden drie loten verkocht, waarna dezelfde verkavelaar een aanvraag indient voor uitbreiding van de verkaveling met vijf loten. Samen met het gedeelte van oorspronkelijke verkaveling dat nog niet bebouwd, verkocht of verhuurd is (zes loten), bevat de verkavelingswijziging elf "nieuwe" loten, zodat er een sociale last moet worden opgelegd.
 - Een verkaveling heeft een grondoppervlakte groter dan een halve hectare. Er wordt een verkavelingswijziging aangevraagd waarbij vier loten bestemd voor woningbouw, die in totaal kleiner zijn dan een halve hectare, worden afgesplitst. Het bebouwde gedeelte wordt herbestemd naar een horecazaak. In dit geval is er geen sociale last.
- ✓ Artikel 7.3.12 van het decreet Grond- en Pandenbeleid voorziet echter in een belangrijke uitzondering. Bij het opleggen van een sociale last wordt **geen rekening** gehouden **met gronden** waarbij voldaan is aan elk van de volgende voorwaarden:

- de onderhandse akte betreffende de aankoop van de gronden heeft vaste datum gekregen in de periode vanaf 1 januari 2003 tot en met de dag voorafgaand aan de indiening van het ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid in het Vlaams Parlement [d.i. 16 december 2008];
- de gronden zijn op het ogenblik van de ondertekening van de onderhandse akte gelegen in woongebied;
- uiterlijk op de dag voorafgaand aan de indiening van het ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid in het Vlaams Parlement [d.i. 16 december 2008] heeft een financiële transactie tussen koper en verkoper plaatsgevonden, inzonderheid de betaling van een voorschot.

Indien het gaat om een aankoop onder opschortende voorwaarde geldt naast de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, de bijkomende eis dat de termijn tussen de ondertekening van de akte en de uiterste realisatiedatum van de voorwaarde ten hoogste twee jaar bedraagt.

De bewijslast rust op de aanvrager van de stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning.

Aan welke normen moet het sociaal woonaanbod beantwoorden dat bij de uitvoering in natura van een sociale last verwezenlijkt wordt?

- ✓ Het sociaal woonaanbod moet beantwoorden aan de **reglementaire normen** die gelden in hoofde van SHM's. Het gaat meer bepaald om de volgende normen:
 - de technische normen waaraan sociale woningen en sociale kavels moeten voldoen, vastgesteld bij of krachtens artikel 50/1 van het Programmatiebesluit;
 - de prijsnormen waaraan sociale woningen en sociale kavels moeten voldoen, opgenomen in bijlage I bij het Programmatiebesluit.

De VMSW spreekt zich vóór aanvang van de werkzaamheden uit over de conformiteit van het ontwerp dossier met de reglementaire normen. Na voltooiing van de werkzaamheden gaat de VMSW na of de werkzaamheden uitgevoerd zijn in overeenstemming met diezelfde reglementaire normen. Na de overdracht of indeplaatsstelling beoordeelt de VMSW de regelmatigheid ervan. Als de conformiteit of regelmatigheid wordt vastgesteld, verleent de VMSW daarover een deelattest. De procedure voor aanvraag en verkrijging van de drie deelattesten is eveneens opgenomen in het Programmatiebesluit.

Een officieus gecoördineerde versie van het Programmatiebesluit kan geraadpleegd worden op de portaalwebsite van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed: www.rwo.be.

Wat is het verschil tussen overdracht van sociale kavels in het kader van de uitvoering in natura van een sociale last en de verkoop van gronden aan een sociale woonorganisatie?

- ✓ De verkavelaar of bouwheer kan ervoor opteren om in het kader van de **uitvoering in natura van een sociale last** een of meer sociale kavels te verwezenlijken. Die sociale kavels wordt overeenkomstig artikel 4.1.22 van het decreet Grond- en Pandenbeleid in naam en voor rekening van de verkavelaar of bouwheer aangeboden door een SHM tot wiens werkgebied de gemeente behoort. De kavels worden aangeboden volgens de prijsnormen van de VMSW en de SHM's – verkoopprijs is gelegen tussen 50% en 85% van de lokale venale waarde van de bouwgrond in vrije verkoop.

- ✓ De verkavelaar of bouwheer kan ervoor opteren om zijn sociale last uit te voeren door de voor het vooropgestelde sociaal woonaanbod vereiste **gronden te verkopen aan een sociale woonorganisatie**. Die gronden, al dan niet uitgerust, worden aangeboden aan een schattingsprijs, die gelijk is aan de venale waarde van de gronden, zonder rekening te houden met de gevolgen van de sociale last.

Moet de uitvoering in natura van een sociale last gewaarborgd worden door een financiële waarborg te stellen?

- ✓ Artikel 4.1.20, §1, tweede lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid bepaalt hierover het volgende:

De naleving van de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt gegarandeerd binnen de financiële waarborgregeling, vermeld in artikel 112, §1, vijfde lid, van het decreet Ruimtelijke Ordening [*momenteel artikel 4.2.20, §1, vijfde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening*].

Het vergunningverlenende bestuursorgaan **kan, maar is niet verplicht** om te eisen dat de aanvrager **een financiële waarborg stelt** voor de uitvoering van een sociale last. Als de aanvrager geheel of gedeeltelijk verzuimt de voorgeschreven sociale last uit te voeren, maar wel een financiële waarborg verstrekt heeft, kan de overheid de werken in zijn plaats uitvoeren en ze met de waarborg betalen. Als er geen financiële waarborg gevraagd is en sociale last wordt niet of niet volledig uitgevoerd, kan de overheid de lasten niet zelf uitvoeren op kosten van de schuldenaar van de last. Het stelsel van de bestuursdwang geldt immers niet voor sociale lasten. Zie artikel 4.2.20, §4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waar voor toepassing van de bestuursdwang enkel wordt verwezen naar §1, tweede en derde lid. De sociale last en de last bescheiden woonaanbod zijn echter opgenomen in §1, vierde lid.

- ✓ Door middel van een **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening** kan de gemeenteraad de financiële waarborg, en de omvang ervan, op algemene wijze regelen conform artikel 2.3.2, §2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De gemeente is daartoe echter geenszins verplicht.
- ✓ Artikel 4.2.20, §1, vijfde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt echter wel uitdrukkelijk dat als de uitvoering van **diverse lasten** (bv. sociale last, last bescheiden woonaanbod + last inzake wegeniswerken) financieel moet worden gewaarborgd, het bestuur één waarborg moet hanteren voor de totaliteit van de betrokken lasten, waarbij aangegeven wordt welk waarborggedeelte betrekking heeft op elk van de lasten afzonderlijk.
- ✓ Als een vergunningverlenend bestuursorgaan grotere zekerheid wenst over de uitvoering in natura van een sociale last, is het aangewezen dat de vergunning melding maakt van **verschillende fasen van een bouw- of verkavelingsproject**, waarbij de sociale last de eerste of een van de eerste fasen van de vergunning uitmaakt.

Vervalt de vergunning als de uitvoering in natura van een sociale last niet of niet correct gebeurt?

- ✓ Conform artikel 4.6.2, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vervalt een **stedenbouwkundige vergunning** waaraan een sociale last verbonden is, van rechtswege als de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning, of na aanvang van de fase waarin het sociaal woonaanbod moet worden verwezenlijkt.

Voor het overige blijft de algemene vervalregeling, zoals opgenomen in artikel 4.6.2, §1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van toepassing.

- ✓ Conform artikel 4.6.4, §3, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vervalt een **verkavelingsvergunning** waaraan een sociale last verbonden is, van rechtswege als de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning, of na aanvang van de fase waarin het sociaal woonaanbod moet worden verwezenlijkt.

Voor het overige blijft de algemene vervalregeling, zoals opgenomen in artikel 4.6.4, §1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van toepassing.

- ✓ De correcte uitvoering in natura van een sociale last kan gegarandeerd worden binnen de hiervoor besproken **financiële waarborgregeling**.

Welke procedure is van toepassing voor de toekenning van vergunningen voor projecten die onderworpen zijn aan een norm sociaal woonaanbod?

- ✓ Artikel 4.7.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet in twee onderscheiden **administratieve procedures voor de toekenning van een vergunning**:
 - een reguliere procedure;
 - een bijzondere procedure, voor handelingen van algemeen belang of voor aanvragen ingediend door publiekrechtelijke of semipubliekrechtelijke rechtspersonen.

In de volgende gevallen is echter steeds de **reguliere procedure** van toepassing:

- aanvragen uitgaande van een sociale woonorganisatie;
 - aanvragen voor vergunningen waaraan een sociale last of een last bescheiden woonaanbod moet worden verbonden.
- ✓ Merk op dat bij **aanvragen ingediend door een gemeente** zowel de reguliere procedure als de bijzondere procedure van toepassing kan zijn.

Voorbeelden:

- De bouwheer of verkavelaar is een gemeente die een **sociaal woonproject** wenst te realiseren. Volgens artikel 4.1.16, §4, en artikel 4.2.5, §2, van het decreet Grond- en Pandenbeleid wordt er in dat geval noch een sociale last, noch een last bescheiden woonaanbod opgelegd. Daardoor is de bijzondere procedure van toepassing.

- De bouwheer of verkavelaar is een gemeente die een **klassiek woonproject** (dus geen sociaal woonproject) wenst te realiseren. Volgens artikel 4.1.16, §4, van het decreet Grond- en Pandenbeleid wordt er in dat geval een sociale last opgelegd. Daardoor is de reguliere procedure van toepassing.

4.2. De verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod

4.2.1. Het bescheiden woonaanbod en het bindend sociaal objectief van een gemeente

Bestaat er een verband tussen het bescheiden woonaanbod en de realisatie van het bindend sociaal objectief van een gemeente?

- ✓ Woningen en kavels die niet onder de omschrijving van het begrip 'sociaal woonaanbod' vallen (omdat ze bv. niet volledig onderhevig zijn aan het kaderbesluit sociale huur of aan het overdrachtenbesluit), kunnen als **bescheiden woonaanbod** beschouwd worden op voorwaarde dat ze voldoen aan de in de omschrijving van het begrip 'bescheiden woonaanbod' opgenomen oppervlaktenormen, respectievelijk volumennormen, opgesomd in artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het decreet Grond- en Pandenbeleid.
- ✓ De verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod in een gemeente is gekoppeld aan het **bindend sociaal objectief**. Zolang dat bindend sociaal objectief niet gerealiseerd is, gelden er conform artikelen 4.2.1 tot en met 4.2.4 van het decreet Grond- en Pandenbeleid normen bescheiden woonaanbod en worden conform artikel 4.2.5, §1, van het decreet Grond- en Pandenbeleid van rechtswege lasten verbonden aan bepaalde verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige vergunningen.

Artikel 4.2.1, derde lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid stelt dat er pas kan worden afgeweken van de normen bescheiden woonaanbod als de gemeente bekendgemaakt heeft dat het bindend sociaal objectief bereikt is. Een dergelijke afwijking kan enkel via de opmaak of aanpassing van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen. Zolang deze stedenbouwkundige verordening niet is opgemaakt, blijven de percentage bescheiden woonaanbod van toepassing. Ook de normen die conform artikel 4.2.4, §2, van het decreet Grond- en Pandenbeleid worden opgelegd in plangebied, kunnen pas worden verlaagd vanaf de bekendmaking door de gemeente dat het bindend sociaal objectief bereikt is.

4.2.2. Normen voor de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod

Welke soorten normen bescheiden woonaanbod moeten er opgelegd worden?

- ✓ Als een project dat behoort tot een van de categorieën, vermeld in artikel 4.2.1, eerste lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid, niet gelegen is in een plangebied waar eigenstandige normen gelden, en evenmin in een gemeente die beschikt over een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen, zijn de **gewestelijke normen** van toepassing. In dat geval legt het

vergunningverlenende bestuursorgaan een percentage bescheiden woonaanbod op volgens de marges, vermeld in artikel 4.2.1, tweede lid, van dat decreet:

In elk van de verkavelingsprojecten en bouwprojecten, vermeld in het eerste lid, wordt een bescheiden woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan:

- 1° voor wat betreft de gronden die eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen: veertig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod;
- 2° voor wat betreft de gronden die eigendom zijn overige natuurlijke of rechtspersonen: twintig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.

Zolang de gemeente geen gemeentelijk reglement Sociaal Wonen heeft vastgesteld, kunnen de percentages sociaal woonaanbod niet in mindering gebracht kunnen worden van de opgelegde percentages bescheiden woonaanbod. Als de gemeente in zo'n geval geen afwijking in min toestaat via een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen, moet een Vlaams bestuur of een Vlaamse semipublieke rechtspersoon op zijn gronden - naast het toepasselijke percentage sociaal woonaanbod – bijkomend een percentage bescheiden woonaanbod van 40 % verwezenlijken; voor andere rechtspersonen en natuurlijke personen is dat percentage gelijk aan 20 %.

- ✓ Als datzelfde project niet gelegen is in een plangebied waar specifieke normen gelden, maar wel in een gemeente die beschikt over een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen, zijn de **gemeentelijke normen** van toepassing. In dat geval legt het vergunningverlenende bestuursorgaan een percentage bescheiden woonaanbod op volgens de normering van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen.

Conform artikel 4.2.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid kan een gemeente een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen vaststellen, waarin zij concrete percentages bescheiden woonaanbod kan opnemen die in de schoot van de genoemde categorieën van projecten verwezenlijkt dienen te worden. Die verordening is wel degelijk onderworpen aan de procedure voor opmaak van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Mogelijkheden en beperkingen van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen

Wat kan er wel?

Een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kan de volgende aspecten behandelen, mits de keuze voor die aspecten duidelijk gemotiveerd wordt:

- Op basis van de bevolking in de gemeente en het aandeel van bepaalde categorieën bevolkingsgroepen (grote gezinnen met kinderen, jongeren, mensen met een handicap...) vorken bepalen voor de typologie van woningen in functie van de woonknoten van die bepaalde categorieën van bevolkingsgroepen.
- Op basis van het principe van spreiding van het bescheiden woonaanbod over de ganse gemeente, of op basis van de ruimtelijke mogelijkheden in wijken of deelgemeenten, uitgaan van hogere percentages in een aantal wijken of deelgemeenten en van lagere percentages in andere wijken of deelgemeenten.

Wat kan er niet?

- Een of meerdere categorieën van projecten, vermeld in artikel 4.2.1, eerste lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid, vrijstellen van de verplichting een bescheiden woonaanbod te realiseren.
- Andere categorieën van projecten dan deze, vermeld in artikel 4.2.1, eerste lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid, verplichten een bescheiden woonaanbod te realiseren.
- Concrete percentages bescheiden woonaanbod vaststellen, zonder rekening te houden met artikel 4.2.1, tweede lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid.
- Concrete percentages bescheiden woonaanbod vaststellen voor plangebieden in de gemeente die onder toepassing van artikel 4.2.4 van het decreet Grond- en Pandenbeleid vallen.
- Zones volledig vrijstellen van de verplichting een bescheiden woonaanbod te realiseren.
- Toestaan van afwijkingen lager dan de helft van het krachtens het overeenkomstig artikel 4.2.1, tweede lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid toepasselijke percentage.
- Een andere definitie van bescheiden woonaanbod formuleren.
- Voorwaarden opleggen met betrekking tot de verkoopprijs van het bescheiden woonaanbod. Kwaliteitsnormen opleggen kan uiteraard wel.

Vanaf de bekendmaking van de realisatie van het bindend sociaal objectief kan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen conform artikel 4.2.1, derde lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid afzien van het opnemen van percentages bescheiden woonaanbod, of lagere percentages bescheiden woonaanbod opnemen dan de decretaal vastgestelde minimumpercentages. Zolang dit niet gebeurt, blijven de percentages bescheiden woonaanbod van toepassing.

Conform artikel 7.3.13 van het decreet Grond- en Pandenbeleid kunnen gemeentelijke verordeningen die op 31 augustus 2009 reeds normen bescheiden woonaanbod omvatten, uiterlijk tot 30 juni 2013 ongewijzigd en desgevallend in afwijking van artikel 4.2.1 worden aangehouden. Daaruit volgt dat de gewestelijke normen niet van toepassing zijn, maar wel de normen uit de gemeentelijke verordening. Deze **gemeentelijke normen 'oude stijl'** gelden niet in een plangebied waar eigenstandige normen gelden.

- ✓ Als datzelfde project gelegen is in een plangebied waar eigenstandige normen gelden, zijn de **normen in plangebied** van toepassing (ongeacht of het project al dan niet gelegen is in een gemeente die beschikt over een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen). In dat geval legt het vergunningverlenende bestuursorgaan een percentage bescheiden woonaanbod op volgens de normering van het bestemmingsplan.

Conform artikel 4.2.4, §2, van het decreet Grond- en Pandenbeleid moeten bestemmingsplannen die normen voor het sociaal woonaanbod vaststellen, eveneens normen voor het bescheiden woonaanbod vaststellen. Het percentage bescheiden woonaanbod is gelijk aan veertig procent, verminderd met het vastgestelde percentage sociaal woonaanbod.

Vanaf de bekendmaking van de realisatie van het bindend sociaal objectief kan het bestemmingsplan afzien van het opleggen van percentages bescheiden woonaanbod, of lagere percentages bescheiden woonaanbod opleggen dan de decretaal vastgestelde minimumpercentages. Zolang dit niet gebeurt, blijven de in het bestemmingsplan opgelegde percentages bescheiden woonaanbod van toepassing.

Hoe kan een gemeente de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod op haar grondgebied sturen?

- ✓ Het decreet Grond- en Pandenbeleid voorziet niet expliciet in de mogelijkheid voor een gemeente om de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod te sturen via een **actieprogramma**, zoals dat wel het geval is bij het sociaal woonaanbod. Vanuit het oogpunt van subsidiariteit hebben gemeenten echter wel de mogelijkheid om de regie op te nemen voor de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod.
- ✓ Een gemeente die conform artikel 4.2.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid een **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen** vaststelt, kan daarin concrete percentages bescheiden woonaanbod opnemen die verwezenlijkt moeten worden in de schoot van de genoemde categorieën van projecten.
- ✓ Een gemeente die conform artikel 4.2.4, §1, van het decreet Grond- en Pandenbeleid een **bestemmingsplan** vaststelt, kan daarin eigenstandige percentages bescheiden woonaanbod opnemen die verwezenlijkt moeten worden in de schoot van de genoemde categorieën van projecten. Als in dat bestemmingsplan normen voor het sociaal woonaanbod kunnen of moeten worden vastgesteld, is de gemeente conform artikel 4.2.4, §2, van het decreet Grond- en Pandenbeleid verplicht om eveneens normen voor het bescheiden woonaanbod vast te stellen.

Hoe worden de normen bescheiden woonaanbod opgelegd bij projecten waarbij er meerdere grondeigenaars zijn?

- ✓ Bij **gemengde projecten** – projecten waarbij er zowel grondeigenaars zijn die te beschouwen zijn als Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen als grondeigenaars die te beschouwen zijn als andere natuurlijke personen of rechtspersonen – dient er een onderscheid gemaakt te worden tussen de toepassing van een norm bescheiden woonaanbod, en de berekening van de omvang van het realiseren bescheiden woonaanbod. Voor een toelichting en een voorbeeld wordt verwezen naar de vraag “Hoe worden de normen sociaal woonaanbod opgelegd bij projecten waarbij er meerdere grondeigenaars zijn?”.

Hoe verhouden de woningdichtheden, vermeld in artikel 4.2.6, §3, van het decreet Grond- en Pandenbeleid, zich tot de stedenbouwkundige voorschriften in verband met dichtheid?

- ✓ Artikel 4.2.6, §3, van het decreet Grond- en Pandenbeleid stelt dat bij **de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening** van het bescheiden gedeelte van een bouw- of verkavelingsproject dat onderworpen is aan een norm bescheiden woonaanbod, te allen tijde wordt uitgegaan van volgende **woningdichtheden**:
 - ten minste 35 en ten hoogste 100 woningen per hectare, in stedelijke gebieden;
 - ten minste 25 en ten hoogste 35 woningen per hectare, in het buitengebied.

Deze bepaling geldt niet enkel voor bouw- en verkavelingsprojecten waarbij een last bescheiden woonaanbod in natura wordt uitgevoerd (zoals de plaats in het decreet suggereert), maar voor alle bouw- en verkavelingsprojecten die onderworpen zijn aan een **norm bescheiden woonaanbod**. Projecten van Vlaamse besturen en Vlaamse semipublieke rechtspersonen die behoren tot een van de categorieën, vermeld in artikel 4.2.1, eerste lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid, zijn er dus eveneens aan onderworpen.

Omdat de realisatie van een bescheiden woonaanbod niet ten koste mag gaan van een kwalitatief openbaar domein, worden de woningdichtheden, vermeld in artikel 4.2.6, §3, van het decreet Grond- en Pandenbeleid, berekend zonder rekening te houden met de oppervlakte bestemd voor het openbaar domein.

- ✓ Voor een toelichting over de verhouding tussen artikel 4.2.6, §3, van het decreet Grond- en Pandenbeleid en de vigerende **stedenbouwkundige voorschriften** wordt verwezen naar de vraag “Hoe verhouden de woningdichtheden, vermeld in artikel 4.1.24 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, zich tot de stedenbouwkundige voorschriften in verband met dichtheid?”.

Zijn er mogelijkheden om in een plangebied waar eigenstandige normen kunnen of moeten worden opgelegd, gebiedsgericht te differentiëren?

- ✓ Anders dan het geval is bij de normen sociaal woonaanbod, is het in bestemmingsplannen wel **mogelijk om een ‘bescheiden’ woonaanbod ruimtelijk vast te leggen**, met name door het bepalen van oppervlakenormen en volumennormen voor woningen te realiseren in een bepaald gebied. Deze mogelijkheid bestond reeds vóór de totstandkoming van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

4.2.3. De uitvoering van lasten bescheiden woonaanbod

Wanneer wordt er aan een vergunning een last bescheiden woonaanbod verbonden?

- ✓ Als een verkavelingsproject of een bouwproject onderworpen is aan een **norm bescheiden woonaanbod**, wordt conform artikel 4.2.5, §1, van het decreet Grond- en Pandenbeleid aan de verkavelingsvergunning, respectievelijk de stedenbouwkundige vergunning in principe van rechtswege een last bescheiden woonaanbod verbonden.

Artikel 4.2.5, §2, van het decreet Grond- en Pandenbeleid vermeldt een aantal uitzonderingen op de toepassing van de last bescheiden woonaanbod:

§2. Van §1 wordt geen toepassing gemaakt:

1° indien de bouwheer of verkavelaar een sociale woonorganisatie is, of een openbaar bestuur, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode;

2° indien het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992 [d.i. Vlabinvest] optreedt als bouwheer of verkavelaar;

3° indien de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning uitvoering geeft aan een verkavelingsvergunning waaraan reeds een last in de zin van §1 is verbonden.

- ✓ Conform artikel 7.3.11 van het decreet Grond- en Pandenbeleid geldt de verplichting om een last bescheiden woonaanbod te verbinden aan verkavelingsvergunningen, respectievelijk stedenbouwkundige vergunningen ten aanzien van **vergunningsaanvragen** die na 1 september 2009 worden ingediend.

Ten aanzien van aanvragen voor **verkavelingswijzigingen** die na 1 september 2009 worden ingediend, geldt die verplichting enkel als de verkavelingswijziging leidt tot een uitbreiding van het project (m.b.t. de grondoppervlakte of het aantal loten) die tot gevolg heeft dat het gedeelte van de verkaveling dat nog niet bebouwd, verkocht of verhuurd is, onderworpen is aan een norm bescheiden woonaanbod. Voor een voorbeeld wordt verwezen naar de vraag "Wanneer wordt er aan een vergunning een sociale last verbonden?".

- ✓ Bij het opleggen van een last bescheiden woonaanbod dient eveneens rekening gehouden te worden met de **uitzonderingsbepaling**, opgenomen in artikel 7.3.12 van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Wat is het verschil tussen overdracht van kavels in het kader van de uitvoering in natura van een last bescheiden woonaanbod en de verkoop van gronden aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie?

- ✓ De verkavelaar of bouwheer kan ervoor opteren om in het kader van de **uitvoering in natura van een last bescheiden woonaanbod** een of meer kavels te verwezenlijken. De kavels worden vrij aangeboden door de verkavelaar of bouwheer.
- ✓ De verkavelaar of bouwheer kan ervoor opteren om zijn last bescheiden woonaanbod uit te voeren door de voor het vooropgestelde bescheiden woonaanbod vereiste **gronden te verkopen aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie**. Die gronden, al dan niet uitgerust, worden aangeboden aan de schattingsprijs, die gelijk is aan de venale waarde van de gronden, zonder rekening te houden met de gevolgen van de last bescheiden woonaanbod.

Vervalt de vergunning als de uitvoering in natura van de last bescheiden woonaanbod niet of niet correct gebeurt?

- ✓ In de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is **geen specifiek verval** van de stedenbouwkundige vergunning, noch van de verkavelingsvergunning ingeschreven voor de situatie waarin de last bescheiden woonaanbod niet of niet correct uitgevoerd wordt. De algemene vervalregeling zoals opgenomen in artikel 4.6.2, §1 (voor stedenbouwkundige vergunningen), en in artikel 4.6.4, §1 (voor verkavelingsvergunningen), van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, is wel van toepassing.
- ✓ De correcte uitvoering in natura van een last bescheiden woonaanbod kan gegarandeerd worden binnen de hiervoor besproken **financiële waarborgregeling**.

Welke procedure is van toepassing voor de toekenning van vergunningen voor projecten die onderworpen zijn aan een norm bescheiden woonaanbod?

- ✓ Artikel 4.7.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet in twee onderscheiden **administratieve procedures voor de toekenning van een vergunning**:
 - een reguliere procedure;
 - een bijzondere procedure, voor handelingen van algemeen belang of voor aanvragen ingediend door publiekrechtelijke of semipubliekrechtelijke rechtspersonen.

In de volgende gevallen is echter steeds de **reguliere procedure** van toepassing:

- aanvragen uitgaande van een sociale woonorganisatie;
 - aanvragen voor vergunningen waaraan een last bescheiden woonaanbod (of een sociale last) moet worden verbonden.
- ✓ Voor enkele voorbeelden wordt verwezen naar de vraag “Welke procedure is van toepassing voor de toekenning van vergunning voor projecten die onderworpen zijn aan een norm sociaal woonaanbod?”.

4.2.4. Indicatieve streefprijzen

Gelden er prijsnormen voor de verkoop of verhuur van het bescheiden woonaanbod?

- ✓ De Vlaamse overheid (en dus ook de lokale overheid) kan **geen prijsnormen** opleggen voor de verkoop of verhuur van bescheiden woningen of voor de verkoop van bescheiden kavels. Het prijsbeleid behoort immers tot de loutere bevoegdheid van de federale overheid. Uiteraard is het wel mogelijk dat de verkavelaar of bouwheer zelf prijsnormen koppelt aan het bescheiden woonaanbod dat op zijn gronden gerealiseerd is. In het kader van de vergunningverlening kunnen overigens wel op vrijwillige basis prijsafspraken gemaakt worden tussen het vergunningverlenend bestuursorgaan en de verkavelaar of bouwheer.

- ✓ Conform artikel 4.2.9 zal de Vlaamse overheid in de nabije toekomst wel **indicatieve streefprijzen** voor de verkoop of verhuur van bescheiden woningen en kavels opstellen. Die prijzen zijn niet bindend voor de partijen in hun contractsluiting, maar ze dichten wel in belangrijke mate de informatiekloof tussen de aanbieders en de afnemers van het bescheiden woonaanbod.

BOEK 5. - WONEN IN EIGEN STREEK

Het vijfde boek van het decreet Grond- en Pandenbeleid, dat het opschrift 'Wonen in Eigen Streek' meekreeg, bevat een specifieke regeling voor overdrachten van onroerende goederen in welbepaalde gebieden. Aan die overdrachten wordt voortaan een bijzondere voorwaarde gekoppeld: de onroerende goederen kunnen enkel worden overgedragen aan personen die beschikken over een voldoende band met de gemeente.

Op welke overdrachten is de regeling van toepassing?

- ✓ De regeling is van toepassing op **overdrachten**. Conform artikel 5.2.1, §1, tweede lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid wordt onder "overdragen" verstaan:
 - verkopen - zowel de volle eigendom als de loutere naakte eigendom;
 - verhuren voor meer dan negen jaar – enkel t.a.v. woninghuur en gemene huur (dus niet t.a.v. handelshuur en pacht);
 - bezwaren met een recht van erfpacht of een recht van opstal.

Een **schenking, erfenis of legaat** wordt beschouwd als een vorm van verkrijging 'om niet', waarvoor geen onderhandse akte moet worden opgesteld. De regeling is bijgevolg niet van toepassing op dergelijke vormen van overdracht.

- ✓ De regeling is van toepassing op overdrachten **in gebieden die** op het ogenblik van de ondertekening van de onderhandse overdrachtsakte **gelegen zijn in de doelgemeenten** die voorkomen op de meest recente in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakte lijst van gemeenten. De Vlaamse regering heeft de lijst van gemeenten op 19 juni 2009 formeel vastgesteld, op 22 september 2009 is de lijst bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. De lijst kan geraadpleegd worden op de portaalwebsite van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed: www.rwo.be.

Bijkomend moeten - voor toepassing van de regeling - de over te dragen gronden en de daarop opgerichte constructies gelegen zijn in één van de volgende gebieden:

- Gebieden die op 1 september 2009 bestemd waren als **woonuitbreidingsgebied**.
- Gebieden die het voorwerp uitmaken van een planologische afwijking, hervorming of vervanging van artikel 8, §2, van het **gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse**. Artikel 8, §2 bepaalt dat het aantal woonlagen van de woningen in het plangebied die gelegen zijn buiten de grenzen van de stadscentra Halle-Vilvoorde-Asse, ten hoogste twee mag bedragen. Als het toegelaten aantal woonlagen in dat deel van het plangebied wordt opgetrokken, is de regeling van toepassing. De regeling geldt dan niet alleen voor de bouw van nieuwe woonhuizen met meer dan twee woonlagen, maar ook voor de verbouwing van bestaande woonhuizen tot woonhuizen met meer dan twee woonlagen. Merk op dat het niet mogelijk is in gunstige zin af te wijken van het aantal woonlagen binnen de stadscentra Halle-Vilvoorde-Asse.
- **Woongebieden** (of gedeelten ervan) of **verkavelingen** (of gedeelten ervan), op voorwaarde dat het bestemmingsplan, respectievelijk de

verkavelingsvergunning de regeling van toepassing verklaart op grond van een gemeentelijk reglement. In dit geval is het dus de gemeente die ervoor opteert de regeling toe te passen binnen haar grondgebied.

Artikel 5.2.1, §1, eerste lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid wordt zo geïnterpreteerd dat de regeling van toepassing is als de over te dragen gronden **geheel of gedeeltelijk gelegen** zijn in één van de genoemde gebieden. Een gedeeltelijke ligging in bv. een woonuitbreidingsgebied geeft dus eveneens aanleiding tot de toepassing van de bijzondere overdrachtsvoorwaarde.

- ✓ De regeling is van toepassing op overdrachten waarbij de **onderhandse akte** wordt ondertekend **sinds 22 september 2009**. Vóór die datum was de lijst van gemeenten immers nog niet bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en konden de gebieden waarin de over te dragen gronden gelegen zijn, dus niet gelegen zijn in een gemeente op die lijst.

Wie bepaalt of een kandidaat-overnemer beschikt over een voldoende band met de gemeente?

- ✓ In vier van de vijf Vlaamse provincies heeft de deputatie een **beoordelingscommissie** samengesteld die moet oordelen of een kandidaat-overnemer beschikt over een voldoende band met de gemeente. Limburg beschikt niet over een provinciale beoordelingscommissie omdat er geen Limburgse gemeenten voorkomen op de lijst.

De adressen en contactpersonen van de verschillende beoordelingscommissies zijn raadpleegbaar via de portaalsite van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed: www.rwo.be

- ✓ Het decreet Grond- en Pandenbeleid bepaalt niet wie het **verzoek** tot beoordeling van de voldoende band met de gemeente bij de provinciale beoordelingscommissie moet **indienen**. In de praktijk zal het vaak de instrumenterende ambtenaar (de notaris) zijn, maar in principe kan (kunnen) ook de kandidaat-overnemer(s) zelf het verzoek indienen.

De kandidaat-overnemer van het onroerend goed kan zowel een **natuurlijke persoon** als een **rechtspersoon** zijn.

- ✓ Conform artikel 5.2.1, §2, van het decreet Grond- en Pandenbeleid beschikt een kandidaat-overnemer over een **voldoende band met de gemeente** als hij voldoet aan één of meer van de volgende voorwaarden:

- | |
|--|
| <p>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;</p> <p>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;</p> <p>3° op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de gemeente hebben opgebouwd.</p> |
|--|

Aan de eerste voorwaarde is voldaan als de kandidaat-overnemer achtereenvolgens gewoond heeft in twee gemeenten die aan elkaar grenzen (en

beide voorkomen op de lijst) gedurende opeenvolgende periodes die samen ten minste zes jaar bedragen,

Voorbeeld: als een persoon vier jaar onafgebroken in Bertem gewoond heeft, en de twee daaropvolgende jaren in Leuven, beschikt hij over een voldoende band met elk van beide gemeenten.

Als de kandidaat-overnemer een rechtspersoon is, kan hij enkel over een voldoende band met de gemeente beschikken als hij voldoet aan de derde voorwaarde, nl. op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de gemeente hebben opgebouwd.

Het is aangewezen dat de provinciale beoordelingscommissies ter zake een beoordelingskader opstellen.

- ✓ De provinciale beoordelingscommissie dient zich over de voldoende band met de gemeente uit te spreken binnen een termijn van **zestig kalenderdagen**, te rekenen vanaf de betekening van het verzoek daartoe. Als zij van oordeel is dat de kandidaat-overnemer niet beschikt over een voldoende band met de gemeente, kan de overdracht niet plaatsvinden. Als zij geen beslissing neemt binnen de gestelde termijn, wordt ze conform artikel 5.2.1, §4, van het decreet Grond- en Pandenbeleid geacht een voldoende band met de gemeente te hebben vastgesteld en kan de overdracht wel plaatsvinden.

Als **meerdere personen** het onroerend goed gezamenlijk willen overnemen (vb. een echtpaar), volstaat het dat één van hen beschikt over een voldoende band met de gemeente. Eenzelfde redenering gaat op als het onroerend goed wordt overgenomen met een splitsing van het eigendomsrecht in naakte eigendom en in vruchtgebruik.

Wanneer komt er een einde aan de toepassing van de regeling?

- ✓ Zoals hoger vermeld is, geldt de regeling initieel voor overdrachten van onroerende goederen in gebieden die op het ogenblik van de ondertekening van de onderhandse overdrachtsakte gelegen zijn in de doelgemeenten die voorkomen op de meest recente in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakte lijst. **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.
- ✓ Conform artikel 5.2.1, §1, vierde en vijfde lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid **vervalt** de bijzondere overdrachtsvoorwaarden in de volgende gevallen:

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 gronden die blijkens een voorlopig vastgesteld of aangenomen bestemmingsplan niet onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" zullen worden gebracht.

Volgens artikel 1328 van het Burgerlijk Wetboek kan een onderhandse akte op drie verschillende manieren een **vaste datum** krijgen:

- door registratie van de akte op het registratiekantoor;
- door het feit dat één (of meerdere) van de onderhandelaars van de akte overleden is;
- door het opnemen van de hoofdinhoud van de onderhandse akte in een authentieke akte.

Als tussen de datum van ondertekening van de onderhandse overdrachtsakte en de datum van het verkrijgen van een vaste datum meer dan zes maanden gelegen zijn (of als er nooit een vaste datum is verkregen), dan wordt de vaste datum voor de toepassing van de regeling geacht zes maanden na de ondertekening van de onderhandse akte verkregen te zijn. Zie artikel 5.2.1, §1, eerste lid, 2°, artikel 5.3.1, eerste lid, 2°, en artikel 5.3.3, §1, tweede lid, van het decreet Grond- en Pandenbeleid. Deze **juridische fictie** is geïntroduceerd om het beginpunt (en dus ook het eindpunt) van de twintigjarige termijn objectief te kunnen vaststellen.

Brussel,

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

Freya VAN DEN BOSSCHE

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport,

Philippe MUYTERS