

Uitvoering van de sociale last - Handleiding bij de aanbiedingen van gronden aan sociale huisvestingsmaatschappijen of andere sociale woonorganisaties

Deze handleiding heeft als doel een praktisch richtlijnenkader te bieden voor private verkavelaars en bouwheren die de aan hun verkavelings- of bouwproject verbonden sociale last wensen uit te voeren door de gronden die nodig zijn voor de realisatie van het vooropgestelde sociaal woonaanbod te verkopen aan de sociale huisvestingsmaatschappijen of andere sociale woonorganisaties, en dit volgens het cascadesysteem zoals omschreven in artikel 4.1.25 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (kortweg “DGPB”).

De desbetreffende aanbieding dient te gebeuren als volgt:

1 AANBIEDING AAN EEN SOCIALE HUISVESTINGSMATSCHAPPIJ (SHM):

- a) In eerste instantie dienen de gronden te worden aangeboden aan de SHM die binnen de gemeente projecten heeft verwezenlijkt of waarvan de gemeente aandeelhouder is. Om te weten te komen welke SHM's geraadpleegd moeten worden, kan men zich wenden tot de gemeentebesturen en/of de website van de VMSW. (<http://www.vmsw.be/partners/shmkm.aspx#|10011111111>). De vraag wordt bij voorkeur eerst aan de gemeente gesteld, aangezien zij richtinggevend is: zowel m.b.t. de in te vullen ruimtelijke randvoorwaarden algemeen en meer specifiek voor het sociaal woonaanbod (omvangsnormen en dichtheid), als m.b.t. de aard van het te verwezenlijken sociaal woonaanbod (huur/koop). Sowieso moet de realisatie van het vooropgesteld sociaal woonaanbod er uitvoerbaar zijn!
- b) De aanbieding gebeurt bij voorkeur per aangetekende brief of tegen ontvangstmelding.
- c) De brief dient te vermelden welke de aard is van het sociaal woonaanbod dat op deze grond(en) moet gerealiseerd worden (sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, en/of sociale kavels).
- d) Aan deze brief wordt een kopie van het verkavelingsplan gehecht waarop de betreffende grond(en) ondubbelzinnig zijn geïdentificeerd.
- e) De instantie(s) aan wie het betreffende aanbod gedaan wordt, moet worden verzocht om hun antwoord(en) binnen een redelijke termijn (bijvoorbeeld dertig kalenderdagen) kenbaar te maken.
- f) Indien er een SHM tot overname bereid is, stopt het doorlopen van het cascadesysteem hier, en worden de gronden verkocht aan de venale waarde (zoals geraamd door de ontvanger der registratie en domeinen of een commissaris van het comité tot aankoop¹).

¹ Deze raming wordt aangevraagd door de kopende instantie.

2 AANBIEDING AAN EEN ANDERE SOCIALE WOONORGANISATIE:

- a) Indien geen lokaal actieve SHM bereid is tot overname, wordt de VMSW hiervan best in kennis gesteld (dit om de projectvertraging tot een minimum te beperken) en biedt men de gronden aan andere **sociale woonorganisaties** aan, met uitzondering van de VMSW. Dit zijn de organisaties waarvan sprake in artikel 1, 26° van de Vlaamse Wooncode, met name: het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, de sociale verhuurkantoren en de huurdersorganisaties. Ook SHM's tot wiens werkgebied de betreffende gemeente niet behoort, kunnen in de mogelijkheid gesteld worden aan te kopen (zie <http://www.vmsw.be/partners/shmkm.aspx#|1001111111>).
- b) Deze aanbieding gebeurt op de wijze zoals omschreven onder 1, b) tot e). Aan de brief worden bovendien ook de weigeringen tot overname, uitgaande van de SHM's, gehecht.
- c) Indien er een sociale woonorganisatie tot overname bereid is, stopt het doorlopen van het cascadesysteem hier. Deze verkoop geschiedt aan de prijsmodaliteiten zoals omschreven onder 1, f).

3 AANBIEDING AAN DE VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN (VMSW):

- a) Indien binnen een termijn van vier maanden na de eerste aanbieding geen sociale woonorganisatie bereid gevonden wordt om de gronden over te nemen, moeten deze worden aangeboden aan de VMSW, die op dat moment tot aankoop gehouden is.
- b) Ook deze aanbieding gebeurt op de wijze zoals omschreven onder 1, b) tot e). Aan de brief worden bovendien ook de weigeringen tot overname, uitgaande van de lokaal actieve SHM's en andere sociale woonorganisaties, gehecht.
- c) De verkoop geschiedt aan de prijsmodaliteiten zoals omschreven onder 1, f).

Aandachtspunten:

1. In de meeste gevallen is het aangewezen om, voorafgaand aan het indienen van de aanvraag voor het verkrijgen van een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning, oriënterende gesprekken te hebben met zowel de gemeente als de potentiële overnemers (lokaal actieve SHM's, andere sociale woonorganisaties of de VMSW). Op die manier kunnen snel en flexibel oplossingen gevonden worden die in het belang zijn van alle partijen.
2. Gronden kunnen, krachtens art. 4.1.25, § 1, tweede lid DGPB, worden aangeboden en overgenomen alvorens de verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd. De aanbieding hiervan dient dan eveneens volgens het cascadesysteem te gebeuren en dit volgens dezelfde modaliteiten zoals hierboven omschreven. Indien stedenbouwkundige ambtenaren zouden vragen om een (princiële) verkoopsovereenkomst te voegen bij het aanvraagdossier, kan hierop dan ook worden ingegaan. Let wel: de stedenbouwkundig ambtenaar kan hier enkel om verzoeken, *niet* eisen. Het ontbreken hiervan in het aanvraagdossier is dan ook onvoldoende grond om het verlenen van een vergunning te weigeren.

3. De densiteit binnen het sociaal gedeelte van een bouw- of verkavelingsproject bedraagt ten minste 35 en ten hoogste 100 woningen in stedelijk gebied, en ten minste 25 en ten hoogste 35 woningen in buitengebied. Deze normen vormen immers het uitgangspunt voor vergunningverlenende bestuursorganen bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van het sociaal gedeelte van een verkavelings- of bouwproject dat onderworpen is aan een norm sociaal woonaanbod (art. 4.1.24 DGPB). Deze normen hebben *geen* voorrang op de in de gemeente geldende stedenbouwkundige voorschriften inzake densiteit (cf. Omzendbrief RW/2010/01).

Voor meer info kan men contact opnemen met de VMSW:

- Cel Onroerende Transacties: 02 505 42 87 - marc.bernaert@vmsw.be of 02 505 45 52
- bert.landuyt@vmsw.be