

---

## Omzendbrief

### RWO/WO/2014/02

Vlaams minister van Energie, Wonen,  
Steden en Sociale Economie  
Martelaarsplein 7, 1000 Brussel  
Tel. 02 552 61 00 - Fax 02 552 61 01  
kabinet.vandenbossche@vlaanderen.be

Omzendbrief "bestaande woonkern"  
Aan de initiatiefnemers van woonprojecten

Datum: 13 februari 2014

Betreft: Richtlijnen voor de beoordeling van het criterium van de ligging in een bestaande woonkern in het Financieringsbesluit

Dames en heren,

Artikel 2, §1, eerste lid, 3°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode geeft de volgende definitie aan het begrip "bestaande woonkern":

*"3° bestaande woonkern: een gebied met dichte bebouwing, bestemd voor bewoning, waar gemakkelijk een aansluiting op bestaande infrastructuur kan worden gerealiseerd en dat gekarakteriseerd wordt door de effectieve beschikbaarheid van primaire voorzieningen van dagelijkse, commerciële, dienstverlenende en socio-culturele aard;"*

Dat is een definitie die ruimte laat voor interpretatie. Nochtans wordt het criterium van de ligging in een bestaande woonkern gehanteerd in de regelgeving rond subsidies voor sociale woonprojecten en woonprojecten met sociaal karakter, hetzij als voorwaarde om in aanmerking te komen voor een subsidie, hetzij om het toepasselijke percentage van de tenlasteneming of de subsidie te bepalen. Een en ander is daaromtrent uitgewerkt in het Financieringsbesluit van 21 december 2012 (B.S. 15 januari 2013).

Artikel 1, 5°, van het Financieringsbesluit verwijst voor het begrip "bestaande woonkern" naar de voornoemde definitie uit de Vlaamse Wooncode.

Artikel 14 en 15 van het Financieringsbesluit bepalen dat het percentage van de tenlasteneming of de subsidie voor een aantal deelverrichtingen bij de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur (**SSI**) afhankelijk is van de ligging binnen of buiten een bestaande woonkern. Het gaat meer in het bijzonder over de uitvoering van infrastructuurwerken, de oprichting van gemeenschapsvoorzieningen en de uitvoering van aanpassingswerken aan de woonomgeving. In dat opzicht kunnen de volgende situaties onderscheiden worden:

- Als er sociale huur- of koopwoningen worden gerealiseerd binnen een bestaande woonkern, bedraagt de tenlasteneming of subsidie 100% van het subsidiabele bedrag.

- Dat percentage geldt eveneens als buiten een bestaande woonkern een gemengd sociaal woonproject wordt gerealiseerd dat voor ten minste 1/3 en ten hoogste 2/3 uit sociale koopwoningen bestaat en voor het overige uit sociale huurwoningen.
- Als er sociale huur- of koopwoningen worden gerealiseerd buiten een bestaande woonkern en het project voldoet niet aan de voorwaarde van het tweede streepje hierboven, bedraagt de tenlasteneming of subsidie 80% van het subsidiabele bedrag.
- Als er sociale kavels worden gerealiseerd, bedraagt de tenlasteneming of subsidie 60% van het subsidiabele bedrag, ongeacht de ligging binnen of buiten een bestaande woonkern.

Artikel 20, §1, eerste lid, 3°, van het Financieringsbesluit bepaalt dat de verwerving van een onbebouwd perceel, met het oog op de realisatie van sociale koopwoningen of sociale kavels, in aanmerking komt voor een verwervingssubsidie (**SV**), uitsluitend als dat perceel in een bestaande woonkern ligt.

Artikel 23, §3, van het Financieringsbesluit bepaalt dat het percentage van de subsidie voor de nieuwbouw of vervangingsbouw van sociale koopwoningen of de renovatie van gebouwen of woningen tot sociale koopwoningen (**SBE**) en zelfs de subsidieerbaarheid van die verrichting afhankelijk kan zijn van de ligging van het sociaal woonproject in een bestaande woonkern. Om in aanmerking te komen voor een subsidie, dient het project immers te beantwoorden aan ten minste twee van de volgende drie criteria:

- Het sociaal woonproject ligt in een woonvernieuwingsgebied of in een bestaande woonkern van een gemeente.
- Het sociaal woonproject omvat voor ten minste 70% vervangingsbouw of renovatie.
- Het sociaal woonproject omvat voor ten minste 70% rijwoningen of appartementen.

De subsidie bedraagt 25% van het subsidiabele bedrag als het project beantwoordt aan elk van de drie criteria. Als het project aan twee van de drie criteria beantwoordt, is de subsidie gelijk aan 20% van het subsidiabele bedrag. Als het project aan minder dan twee criteria beantwoordt, komt het niet in aanmerking voor een subsidie.

Gelet op wat voorafgaat, heb ik ervoor geopteerd om richtlijnen uit te werken voor de beoordeling van het criterium van de ligging in een bestaande woonkern. Het Agentschap Wonen-Vlaanderen zal instaan voor het onderzoek naar en de attestering van de ligging van een perceel / project in een bestaande woonkern. Dit blijft uiteraard vaak een evaluatie: het is onmogelijk om voor alle mogelijke situaties die zich voordoen, een sluitende richtlijn uit te werken.

Specifiek voor de verwervingsdossiers wil ik benadrukken dat initiatiefnemers de mogelijkheid hebben om, voorafgaand aan de aankoop van een grond, advies in te winnen bij Wonen-Vlaanderen. U kan dus vragen of de aankoop op basis van het criterium van de ligging in een bestaande woonkern in aanmerking kan komen voor een verwervingssubsidie. De subsidieerbaarheid is immers een essentieel criterium bij de beslissing om een grond al dan niet aan te kopen.

Ik wens u veel succes bij de verdere indiening van subsidieaanvragen voor verrichtingen waarvoor de ligging in een bestaande woonkern een criterium is hetzij om in aanmerking te komen voor een subsidie, hetzij om het subsidiepercentage vast te stellen.

Met vriendelijke groeten,



Freya VAN DEN BOSSCHE  
Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie

## **A. De beoordeling van de ligging in een bestaande woonkern**

De begrippen "dichte bebouwing", "gemakkelijke aansluiting op de bestaande infrastructuur" en "effectieve beschikbaarheid van primaire voorzieningen" moeten elk afzonderlijk beoordeeld worden om te kunnen nagaan of een onbebouwd perceel of een project in een bestaande woonkern ligt.

### **1. Een gebied met dichte bebouwing, bestemd voor bewoning**

#### **1.1. Een gebied bestemd voor bewoning**

Het project is in principe gelegen in woongebied. Een woongebied is een gebied dat:

- ofwel geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) en valt onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen". Het gaat om wonen in de ruime betekenis, dus ook bv. een gebied voor wonen en landbouw.
- ofwel geordend wordt door een plan van aanleg (een gewestplan, een algemeen plan van aanleg of een bijzonder plan van aanleg) en valt onder de gebiedsbestemming woongebied in de zin van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Het gaat om woongebied in de ruime betekenis, dus ook bv. een woongebied met een landelijk karakter.

Het project kan eveneens gelegen zijn in woonuitbreidingsgebied. Een woonuitbreidingsgebied is een gebied dat valt onder de gebiedsbestemming woonuitbreidingsgebied in de zin van artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, of een gelijknamig gebied dat in een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) als dusdanig werd bestemd. Voorwaarde is dat het gaat om woonuitbreidingsgebied dat reeds voor bebouwing in aanmerking komt. Dat is het geval als de aansnijding of ontwikkeling geregeld is via een planinitiatief (APA, BPA of RUP), of als de aansnijding of ontwikkeling gebeurt via het vergunningenbeleid, meer in het bijzonder in de volgende gevallen:

- Vergunningsaanvragen van sociale woonorganisaties met toepassing van artikel 5.6.6, §1, VCRO;
- Vergunningsaanvragen na een principiële akkoord van de deputatie met toepassing van artikel 5.6.6, §2, VCRO;
- Vergunningsaanvragen voor groepswoningbouwprojecten en voor verkavelingen die betrekking hebben op het volledige woonuitbreidingsgebied of een substantieel of isoleerbaar deel ervan. Zie daarvoor de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, gewijzigd bij de omzendbrief van 25 januari 2002 en 25 oktober 2002.

Bij de evaluatie (toetsing aan de goede ruimtelijke ordening) kunnen elementen uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (o.a. woningprogrammatie) meegenomen worden.

Merk overigens op dat sociale woonorganisaties met toepassing van artikel 5.6.6, §1, VCRO niet enkel woonuitbreidingsgebieden kunnen aansnijden, maar ook reservegebieden voor woonwijken en woonaansnijdingsgebieden. In dat opzicht is het logisch dat deze gebieden eveneens beschouwd worden als gebieden, bestemd voor bewoning – voor zover ze reeds voor bebouwing in aanmerking komen.

De sociale woonorganisatie moet de voorwaarden om gebruik te kunnen maken van artikel 5.6.6, §1, VCRO laten attesteren door de vergunningverlener. In ontvoogde

gemeenten is het enkel en alleen de gemeente die de vergunning verleent en die deze voorwaarden beoordeelt (attest van de gemeente waar het perceel / het project ligt, volstaat). In niet-ontvoogde gemeenten verleent niet enkel de gemeente de vergunning, maar moet ze de vergunningaanvraag ook voorleggen aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. In dat geval moet de sociale woonorganisatie dus een attest vragen bij zowel gemeente als gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

## 1.2. Een gebied met dichte bebouwing

Voor de beoordeling van het begrip "dichte bebouwing" wordt rekening gehouden met de ligging in een statistische sector. Op basis van de verdeling in statistische sectoren door de Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie (ADSEI) van de Federale Overheidsdienst Economie kan elke sector wordt geïdentificeerd door haar naam en een code die bestaat uit één letter en twee of drie cijfers, elk met een eigen betekenis (bv: A02-).

De letter van de code (A02-) wijst op de historisch-administratieve omschrijving. Bijvoorbeeld A voor Sint-Gillis-Waas + een deel van Kemzeke; B voor De Klinge; C voor Meerdonk; D voor Sint-Pauwels; E voor het deel dat van Vrasene werd afgescheiden. De eerste twee cijfers van de code (A02-) hebben respectievelijk betrekking op de wijk (eerste cijfer) en de buurt (tweede cijfer).

De buurtcodes 0 tot en met 5 verwijzen naar de buurten met aaneengesloten bebouwing; waarbij de buurt 0 overeenstemt met de functionele en administratieve kern van de gemeente. De codes 8 en 9 dragen meestal een landelijk karakter met een verspreide bebouwing. Buurtcode 7 verwijst naar een dominerende werkgelegenheidsfunctie in de buurt. Buurtcode 6 duidt op de aanwezigheid van recreatieve woonparken.

Een gebied voldoet aan het criterium dichte bebouwing als het gelegen is in een statistische sector met het kenmerk aaneengesloten bebouwing, d.w.z. met één van volgende buurtcodes: 0, 1, 2, 3, 4, of 5. Als gebied is te beschouwen de statistische sector of het geheel van statistische sectoren die relevant zijn voor het sociaal woonproject.

Wonen-Vlaanderen zal bij de beoordeling van deze voorwaarde uitgaan van de hoger beschreven richtlijnen, met dien verstande dat steeds rekening wordt gehouden met de situatie ter plaatse en met de wijzigingen of nieuwe elementen die zich mogelijk de laatste jaren hebben voorgedaan, en die bijvoorbeeld niet af te leiden zijn uit de gegevens met betrekking tot de statistische sectoren.

## **2. Het gebied kan gemakkelijk aangesloten worden op de bestaande infrastructuur**

Aan deze voorwaarde is voldaan als er slechts een beperkte nieuwe bovengrondse en ondergrondse infrastructuur nodig is om het aan te sluiten op de bestaande infrastructuur. Hier wordt enkel de aansluiting van het projectgebied op de bestaande infrastructuur beoordeeld en niet de interne infrastructuur gepland voor de realisatie van het project.

## **3. Het gebied wordt gekarakteriseerd door de effectieve beschikbaarheid van primaire voorzieningen van dagelijkse, commerciële, dienstverlenende en socio-culturele aard**

Onder "effectief beschikbaar" en "primaire voorzieningen" verstaan we dat de toekomstige bewoners van het project in de buurt terecht kunnen voor een belangrijk deel van hun dagelijkse behoeften en hun normale sociale activiteiten.

Een eerste vereiste is de beschikbaarheid van openbaar vervoer binnen een redelijke afstand. Via het openbaar vervoer kunnen immers tal van primaire voorzieningen

“Effectief beschikbaar” of in de buurt betekent dat toekomstige bewoners van het woonproject geen wagen hoeven te gebruiken. In het ideale geval zijn de voorzieningen te voet bereikbaar en anders met het openbaar vervoer. De wandelafstand moet redelijk zijn. Verder dan 1km te voet om bij een dagelijkse behoefte of een normale sociale activiteit te komen, wordt niet meer als redelijk beschouwd. De voorzieningen kunnen ook met het openbaar vervoer effectief beschikbaar zijn, op voorwaarde dat er een halte in de buurt is waar meermaals per dag een bus of tram voorbijkomt (dus geen belbus). Om nog van effectieve bereikbaarheid te spreken bij gebruik van het openbaar vervoer wordt een maximale afstand van 500m in acht genomen.

Onder “primaire voorzieningen van dagelijkse en commerciële aard” of dagelijkse behoeften verstaan we winkels waar men voor dagelijkse voeding terecht kan, en bij voorkeur nog een of meer andere winkels met consumptiegoederen.

Voorbeelden van “primaire voorzieningen van dienstverlenende en socioculturele aard” zijn scholen, een postkantoor, een gemeentehuis, een apotheek, een huisarts, kinderopvang, sport- en recreatiegelegenheden, politie, en ontmoetingsplaatsen zoals een buurtlokaal, een koffiehuis of een café.

Niet alle dagelijkse behoeften en normale sociale activiteiten moeten op wandelafstand liggen, maar het moet gaan om meerdere en verschillende voorzieningen.

## **B. De procedureregels**

### **1. De procedure in eerste aanleg**

De regels voor de indiening en behandeling van aanvragen tot beoordeling van de ligging in een bestaande woonkern zijn opgenomen in artikel 25/1 van het Financieringsbesluit.

De initiatiefnemer dient zijn aanvraag in bij de bevoegde decentrale dienst van het Agentschap Wonen-Vlaanderen.

Om volledig te zijn, dient het aanvraagdossier de volgende gegevens te bevatten:

- de adresgegevens en de kadastrale gegevens van het perceel / de percelen, GIS-gekoppeld indien voorzien;
- voor elk perceel wordt aangegeven of het bebouwd of onbebouwd is;
- in geval van een gemengd project wordt aangegeven welke typen sociaal woonaanbod (sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels) op welke percelen gerealiseerd of in stand gehouden zullen worden.
- In geval van een aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur wordt aangegeven op welke percelen de wooninfrastructuur zal worden aangelegd of aangepast.

Wonen-Vlaanderen beschikt over een termijn van 30 kalenderdagen om een beslissing te nemen over de ligging van het perceel / project in een bestaande woonkern. Die termijn begint te lopen op de dag na de ontvangst van de aanvraag. Als Wonen-Vlaanderen door de onvolledigheid van het aanvraagdossier bijkomende documenten of inlichtingen moet opvragen, wordt de termijn geschorst. De termijn begint opnieuw te lopen op de zevende kalenderdag na de ontvangst van de documenten of inlichtingen.

Als Wonen-Vlaanderen oordeelt dat het perceel / project in een bestaande woonkern ligt, levert het een attest "ligging in een bestaande woonkern" af. Het voert de beslissing in het Projectportaal in en brengt de initiatiefnemer op de hoogte. Als het Agentschap niet tijdig een beslissing neemt, wordt het perceel / project geacht in een bestaande woonkern te liggen.

Als Wonen-Vlaanderen oordeelt dat het perceel / project niet in een bestaande woonkern ligt, wijst het de aanvraag af. Het voert de beslissing in het Projectportaal in en brengt de initiatiefnemer op de hoogte.

## **2. De beroepsprocedure**

De initiatiefnemer kan tegen de beslissing tot afwijzing van de aanvraag beroep aantekenen. Het beroep wordt met een beveiligde zending ingediend op het adres Wonen-Vlaanderen binnen een termijn van 30 kalenderdagen, die ingaat op de dag na de kennisgeving van de afwijzingsbeslissing.

Om volledig te zijn, dient het beroepsdossier de volgende gegevens te bevatten:

- de adresgegevens en de kadastrale gegevens van het perceel / de percelen, GIS-gekoppeld indien voorzien;
- voor elk perceel wordt aangegeven of het bebouwd of onbebouwd is;
- in geval van een gemengd project wordt aangegeven welke typen sociaal woonaanbod (sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels) op welke percelen gerealiseerd of in stand gehouden zullen worden.

De minister doet uitspraak binnen een termijn van 45 kalenderdagen. Die termijn begint te lopen op de dag na de betekening van het beroepschrift. Als door de onvolledigheid van het aanvraagdossier bijkomende documenten of inlichtingen opgevraagd moeten worden, wordt de termijn geschorst. De termijn begint opnieuw te lopen op de zevende kalenderdag na de ontvangst van de documenten of inlichtingen.

Als de minister oordeelt dat het perceel / project in een bestaande woonkern ligt, willigt hij het beroep in. Wonen-Vlaanderen voert de beslissing van de minister, samen met een attest "ligging in een bestaande woonkern" in het Projectportaal in en brengt de initiatiefnemer op de hoogte.

Als de minister oordeelt dat het perceel / project niet in een bestaande woonkern ligt, wijst hij het beroep af. Wonen-Vlaanderen voert de beslissing in het Projectportaal in en brengt de initiatiefnemer op de hoogte. Als de minister niet tijdig een beslissing neemt, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.