

**DE VLAAMSE WOONRAAD**

**ADVIES OVER DE OMZENDBRIEF RW/2010/01**

23 MAART 2010

## **INHOUDSTAFEL**

- I. INLEIDING
- II. ALGEMENE BEDENKINGEN
- III. TECHNISCHE BEDENKINGEN

Boek 2. Monitoring

Boek 3. Activering

Boek 4. Betaalbaar wonen

Boek 5. Wonen in eigen streek

## **I INLEIDING**

De Vlaamse Woonraad werd op 10 maart 2010 door de minister bevoegd voor wonen verzocht een spoedadvies te verlenen over de ministeriële omzendbrief RW /2010/01. De omzendbrief strekt ertoe een aantal bepalingen uit het grond- en pandendecreet van 27 maart 2009 te verduidelijken. De Vlaamse Woonraad bezorgde zijn advies aan de minister bevoegd voor wonen op 23 maart 2010.

De Vlaamse Woonraad beschouwt een adequaat uitgewerkt grond- en pandenbeleid en het realiseren van het betaalbaar wonen cruciaal voor het Vlaamse woonbeleid. De Vlaamse Woonraad meent in dit verband dat een breed maatschappelijk debat over het grond- en pandenbeleid op zijn plaats is. Dit vergt een ruime inbreng van het middenveld en deskundigen, en een intensieve en doordachte aanpak. Het overleg en de maatschappelijke betrokkenheid versterken het draagvlak van het grond- en pandenbeleid, niet in het minst bij de praktijkwerkers. De Vlaamse Woonraad wil hieraan meewerken, maar binnen het kader van deze adviesvraag is een dergelijke omvattende oefening niet mogelijk. Het gevraagde spoedadvies en het beperkte tijdsbestek laten dit niet toe.

De omzendbrief wil een oplossing bieden voor concrete problemen die op het terrein worden ervaren bij de toepassing van het decreet. De omzendbrief is gericht op een verbeterde praktijk en een adequate toepassing van de bepalingen uit het decreet. In dit licht is de verstrekte technische verduidelijking voor de praktijkwerkers een noodzakelijke aanvulling op het decreet.

## **II ALGEMENE BEDENKINGEN**

1. De omzendbrief is opgebouwd aan de hand van aangemelde praktijkproblemen waarvoor een oplossing wordt geboden. Hoewel er gestreefd wordt naar gerichte en concrete oplossingen, leidt deze keuze er mede toe dat de omzendbrief een eerder ad hoc karakter krijgt, en niet steeds een samenhangend geheel vormt.
2. Er wordt gekozen voor een interpretatieve omzendbrief bestemd voor een aantal publieke actoren, met inbegrip van de sociale woonorganisaties. De Vlaamse Woonraad vraagt extra na te gaan of de gemeenten en provincies juridisch gevat kunnen worden. Verder geldt de omzendbrief niet voor de private instanties, hoewel in een aantal gevallen de interpretatie eveneens relevant is voor privaatrechtelijke bouwheren, onder meer met betrekking tot de sociale lasten. De Vlaamse Woonraad dringt aan op een optimaal afgebakend toepassingsgebied waarbij juridische complicaties tot een minimum worden beperkt.
3. Het is aan te bevelen om maximaal dezelfde begrippen te hanteren als in het decreet, en hiervan niet af te wijken. De Vlaamse Woonraad stelt vast dat dit wel het geval is, onder meer wat de definities voor openbaar bestuur en sociale woonorganisatie betreft. De omzendbrief beoogt de toepassing van het decreet te verduidelijken. De keuze voor andere definities en begrippen leidt tot verwarring of complicaties op het terrein. De toepassing op het terrein dient daadwerkelijk te

kunnen worden verbeterd door het gebruik van heldere en duidelijke opties die in de lijn liggen van wat het decreet vooropstelt.

4. Met het oog op een maximale rechtszekerheid kan het aangewezen zijn te opteren voor een ander werkinstrument. De Vlaamse Woonraad wenst in dit verband te wijzen op de risico's van een omzendbrief. Enerzijds mist een omzendbrief een dwingend juridisch of omvattend karakter. Anderzijds kan een sluipende besluitvorming tot stand komen. Mede daarom dringt de Vlaamse Woonraad erop aan een aantal onderwerpen via besluiten van de Vlaamse Regering uit te werken. Dit is onder meer het geval voor de werkwijze voor de woonbeleidsconvenanten, de opvolging van het sociaal objectief, en de beoordelingscommissie wonen in eigen streek. Een adequaat werkkader vergt duidelijke regels en een adequaat afgebakend toepassingsgebied (gericht naar alle partners die betrokken zijn op de toepassing van het decreet). Volgens de Vlaamse Woonraad volstaat de voorgestelde omzendbrief niet om het decreet op het terrein volledig werkbaar te maken. De omzendbrief en het decreet zullen allicht nog een aanpassing vergen.
5. Bovendien dient te worden aangehaald dat meerdere problemen teruggaan tot het decreet zelf. De Vlaamse Woonraad acht het optimaliseren van het decreet van essentieel belang (en in principe voorafgaand aan het uitwerken van uitvoeringsbesluiten of omzendbrieven). Hoewel voorliggend advies zich in eerste instantie richt naar de omzendbrief zelf, zal - waar nodig - gerefereerd worden aan de desbetreffende bepalingen van het decreet. Het beperkt in ogenschouw nemen van het decreet impliceert niet dat de Vlaamse Woonraad hieromtrent geen fundamentele opmerkingen heeft en een bijsturing van het decreet niet nodig acht.
6. De Vlaamse Woonraad wenst te wijzen op de noodzaak van een continue en brede ondersteuning van de actoren op het terrein. In dit licht wordt de omzendbrief beschouwd als een nuttig maar eerder beperkt instrument. Het welslagen van het grond- en pandendecreet hangt mede af van de juiste omkadering en het creëren van een aantal bestuurlijke randvoorwaarden. Het ontwikkelen van een handleiding, helpdeskfunctie, ondersteunende initiatieven en een continu overleg en wisselwerking met het middenveld en praktijkwerkers zijn hierbij noodzakelijk. Daarnaast vereist de uitvoering van het grond- en pandendecreet eveneens dat de nodige middelen en kredieten ter beschikking worden gesteld.

### **III TECHNISCHE BEDENKINGEN**

Het middenveld en de deskundigen hebben heel wat technische bedenkingen over de toepassing van het grond- en pandendecreet. De hierna uiteengezette bedenkingen zijn niet volledig en de Vlaamse Woonraad meent dat de toepassing van het decreet verder zal resulteren in bijkomende concrete toepassingsproblemen.

Dit sterkt de overtuiging van de Vlaamse Woonraad dat een blijvende omkaderende aanpak en ondersteuning op hun plaats zijn. In dit licht betreurt de Vlaamse Woonraad dat bij het tot stand komen van de omzendbrief geen aandacht werd gegeven aan een voorafgaand overleg met de diverse actoren die het decreet moeten toepassen, en dat via de strategische adviesraad alsnog wordt gepoogd dit euvel ongedaan te maken.

De hierna vermelde technische bedenkingen zijn niet van strategische orde, maar zijn wel voldoende relevant voor de praktijk en vergen een verduidelijking voor een adequate toepassing van het decreet. Omwille van het opzet van de omzendbrief is de inbreng van de Vlaamse Woonraad hoofdzakelijk toegespitst op de technische aspecten. In het advies worden mogelijke problemen aangekaart, veeleer dan dat er een richting wordt aangegeven om deze te remediëren. Onderstaande technische bemerkingen hebben dan ook in hoofdzaak een signaalwaarde.

### 3.1. **Boek 2. Monitoring**

1. Overeenkomstig artikel 7.3.2. van het decreet kunnen de leegstaande panden geregistreerd vóór de inwerkingtreding van het grond- en pandendecreet, worden overgedragen naar de gemeentelijke registers (met behoud van de initiële startdatum en zonder bijkomende procedure). Voor de leegstaande panden van de gemeentelijke heffingsreglementen geldt hetzelfde, maar in geval de vaststelling afwijkend is van artikel 2.2.6, kan de overdracht niet plaatsvinden (laatste lid artikel 7.3.2.). De concrete toepassing hiervan blijft onduidelijk. Vaak worden in de gemeentelijke reglementen bijkomende criteria gehanteerd of wordt een verschillende invulling gegeven aan deze criteria. Met het oog op een maximale rechtszekerheid voor de belastingplichtige en voor een eenduidige toepassing bij de gemeenten is verduidelijking aangewezen. Om problemen te voorkomen is het wenselijk het gemeentelijk heffingsreglement te enten op het nieuwe decreet, en desgevallend een sterkere decretale basis voor de overdracht te creëren.
2. De Vlaamse Woonraad meent dat op het terrein de invulling van de criteria voor leegstand aanleiding kunnen geven tot interpretatieproblemen, zoals dat ook het geval was met (dezelfde) gewestelijke leegstandcriteria. Bijvoorbeeld in functie van de oppervlakteberekening verwijzen de praktijkwerkers naar de problematiek van de gemeenschappelijke delen, kelders en dergelijke meer.
3. De mogelijkheid om de vaststelling en de registratie van de leegstand toe te vertrouwen aan de intergemeentelijke administratieve eenheid kan worden onderschreven. In zijn advies van 5 november 2009 vroeg de Vlaamse Woonraad aandacht voor de hoedanigheid van het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid (onder meer met betrekking tot de beroepsprocedure). In dit verband kunnen er zich problemen voordoen wanneer het intergemeentelijke samenwerkingsverband geen rechtspersoonlijkheid heeft. Het is aan te bevelen dit probleem te ondervangen, niet in het minst omwille van de fiscaal-juridische inslag van de regelgeving.
4. In de omzendbrief wordt een interpretatie verleend aan artikel 2.2.6. § 2 tweede lid, wat mogelijk verder reikt dan wat het decreet zelf bepaalt. Het vernoemde artikel stelt dat ongeschikte of onbewoonbare woningen niet kunnen worden opgenomen in het leegstandsregister. Volgens de Vlaamse Woonraad betekent dit niet dat leegstaande woningen niet ongeschikt of onbewoonbaar kunnen verklaard worden. Vanuit een lokaal woonbeleid kan dit laatste overigens een bescherming bieden tegen het te huurstellen van betrokken woning zonder grondige verbetering ervan.

### 3.2. Boek 3. Activering

1. Artikel 3.1.4 § 1 bepaalt het toepassingsgebied van de renovatieovereenkomst. Er wordt gesteld dat een renovatieovereenkomst kan worden afgesloten voor zover het pand is opgenomen op één van vermelde lijsten bedoeld in artikel 28 § 1 van het heffingsdecreet. In dit verband meent de Vlaamse Woonraad dat de lijst van de verwaarloosde panden - ook al wordt deze beheerd door de gemeente - een lijst betreft zoals bedoeld in artikel 28 § 1 van het heffingsdecreet. De mogelijkheid om de lijst gemeentelijk te beheren, kan volgens de Vlaamse Woonraad niet ingeroepen worden om het toepassingsgebied van de renovatieovereenkomst te beperken. Vanuit inhoudelijk oogpunt kunnen hiervoor geen redenen worden aangehaald. In dit verband stelt de Vlaamse Woonraad een wijziging van de omzendbrief voor.
2. De Vlaamse Woonraad meent dat de relatie tussen artikel 143 van het decreet van 18 mei 1999 en artikel 5.6.2 van de Vlaamse codex RO duidelijker kan worden geformuleerd in de omzendbrief. Zo is het aan te bevelen aan te geven wat de juridische situatie is van een reglement in toepassing van artikel 143 waar geen duurtijd wordt vooropgesteld. Wat is in dit geval de impact en welke rechtsgevolgen heeft dit voor het betrokken reglement?
3. De Vlaamse Woonraad vraagt verduidelijking aangaande het aanhouden van de bestaande gemeentelijke heffingsreglementen. De omzendbrief stelt dat een bestaand gemeentelijk reglement kan worden aangehouden voor zover het reglement 'past in het nieuwe kader van de artikelen 3.2.17 en 3.2.29'. Deze formulering is mogelijk juridisch problematisch en alvast op het terrein verwarrend omdat een aantal van de vernoemde bepalingen suppletief van aard zijn (overeenkomstig artikel 3.2.18 kan de gemeente afwijken van de decretale regeling voorzien in artikelen 3.2.19 - 3.2.21). In dit verband kan een verwijzing naar de 'dwingende' bepalingen worden overwogen. Bovendien wordt impliciet aangenomen dat de reglementen in toepassing van de oude (opgeheven) rechtsgronden rechtsgeldig blijven zonder dat uitdrukkelijk moet worden gesteld dat de nieuwe decretale rechtsgrond geldt. Dit kan op het terrein voor de gemeente problemen scheppen, wanneer rechtsonderhorigen de rechtsgrond van de heffing aanvechten. Ook vanuit dit oogpunt kan het aangewezen zijn formeel het reglement juridisch te enten op het decreet (ook al blijft het reglement inhoudelijk hetzelfde – zie ook hoger met betrekking tot de criteria zelf).
4. De Vlaamse Woonraad meent dat bij het heffen van de leegstandsheffing conflicterende bepalingen gelden, waarbij de omzendbrief niet het instrument vormt om deze te regelen. Zo wordt er gesteld dat in bepaalde gevallen incohiering mogelijk is tot 30 juni 2010, terwijl vanuit de toepassing van het grond- en pandendecreet dit mogelijk een probleem vormt. Bovendien kan de belastingplichtige in geval van conflicterende bepalingen zich beroepen op het meest gunstige regime of de meest gunstige voorwaarden.
5. Enkele definities gehanteerd in het decreet kunnen bij de toepassing van het gemeentelijk heffingsreglement voor problemen zorgen. Zo wordt niet verduidelijkt wat het bedrag van de heffing moet zijn in geval een woonhuis met meerdere

woningen opgenomen wordt in het leegstandregister. Het verdient aanbeveling om de relatie tussen een woonhuis met meerdere woningen en de overige woongelegenheden uit te klaren en de invulling ervan meer concreet te benoemen. Mogelijk is de omzendbrief als te hanteren instrument hiertoe niet geschikt.

6. De omzendbrief geeft aan dat het aangewezen is overgangsmaatregelen uit te vaardigen bij het wijzigen van het schorsingsregime in het gemeentelijke reglement. Dit kan evenzeer nuttig zijn in geval de vrijstellingsgronden wijzigen.

### **3.3. Boek 4. Betaalbaar wonen**

#### 3.3.1. Sociaal woonaanbod

1. Het verdient aanbeveling te verduidelijken welke categorieën van woningen of voorzieningen al of niet onder het sociaal woonaanbod vallen. In dit verband kunnen heel wat kanttekeningen geplaatst worden bij de optie in de omzendbrief omtrent de zorgvoorzieningen en de vlabinvestwoningen (onder meer het regime voor de erkende en de niet-erkende serviceflats, waarbij deze laatste categorie niet gegrepen wordt door de uitzonderingsregeling). Heel wat praktijkwerkers menen dat de omzendbrief op dit vlak niet in overeenstemming is met het decreet, en mogelijk kunnen ook andere categorieën problematisch zijn (studentenhuisvesting, bepaalde vormen van opvang enz.).
2. Wat de nulmeting betreft wordt in de omzendbrief bepaald dat de resultaten gelden voor de periode vanaf 2009. Voor het bereiken van het objectief is de keuze van een duidelijke aanvangsperiode weliswaar noodzakelijk, maar een vacuüm moet worden vermeden. Zo dienen de realisaties van het jaar 2008 eveneens in rekening te worden gebracht voor het sociaal objectief (de woningen voldoen aan de definitie en er is geen inhoudelijke reden om ze uit te sluiten).
3. De concrete invulling van de categorieën uit artikel 4.1.8 dient verder te worden verduidelijkt. Voor een adequate werking op het terrein zijn niet-overlappende categorieën van belang, in het bijzonder wanneer andere voorwaarden per categorie gelden (voor de toepassing van de norm voor de groepswoningbouw worden 10 woongelegenheden vereist, voor appartementen 50). Voor de toepassing van artikel 4.1.8 is een verduidelijking van het onderscheid tussen beide categorieën noodzakelijk. Verder blijft een aantal vragen onopgelost. Zo komen onder meer in de omzendbrief wel de gecombineerde projecten aan bod, maar wordt niet verduidelijkt hoe de norm toegepast moet worden in geval gronden gezamenlijk eigendom zijn van private en publieke instanties. Duidelijkheid op het terrein is vereist zodat betrokkenen kunnen nagaan welke categorie van toepassing zal zijn. Hierbij dienen ruimtelijke en objectieve criteria te worden gebruikt (en minder het feit of er al dan niet mede-eigendom is). Ook hier wordt de decreetsbepaling in vraag gesteld.
4. Praktijkwerkers melden de problematiek van de sociale lasten, al dan niet in relatie met de vergunning. Zo verduidelijkt de omzendbrief onvoldoende hoe voor de vergunningsverlenende overheid kan worden aangetoond dat de lasten voldaan zullen worden (in principe moet men weigeren wanneer deze garantie niet geboden wordt; in welke gevallen de vergunning effectief kan worden geweigerd). Tevens is

het niet duidelijk wat de toepassing is van artikel 4.1.16 § 4 3° wanneer een verkavelingvergunning al een sociale last oplegt? Slaat de last enkel op de verkaveling en niet op de woningen? Verder rijzen vragen over de bepaling in de omzendbrief waar gesteld wordt dat de stedenbouwkundige voorschriften er niet toe kunnen leiden dat de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod wordt verhinderd. Hoe verhoudt deze bepaling zich ten aanzien van de decretale keuzemogelijkheid om een sociale last op diverse wijzen uit te voeren? In de beschrijving van p. 26 en 27 van de omzendbrief dient duidelijker te worden benadrukt dat de uitvoering in natura een vrije keuzemogelijkheid blijft. Verder wordt de problematiek van de opdeling van een perceel in verschillende delen aangehaald. Hoe kan in dergelijke gevallen worden omgegaan met de sociale lasten? Verder bestaat een spanningsveld tussen de diverse kwalificaties van de verkoop van uitgeruste gronden ter vervulling van de sociale last. Er dient te worden nagegaan in welke gevallen een dergelijke verkoop anders bestempeld kan worden dan een uitvoering in natura.

Algemeen wordt aangedrongen op een grondige uiteenzetting en verduidelijking van deze problematiek in al zijn aspecten.

5. Het is verder niet wenselijk om in de omzendbrief over de toepassing van het grond en pandendecreet specifieke instrumenten aan te halen die vanuit andere regelgeving mogelijk zijn, zoals de onteigening. Dit instrument kent eigen modaliteiten en voorwaarden, en heeft een specifieke finaliteit.
6. Het komt de Vlaamse Woonraad vreemd over een regeling op te nemen in de omzendbrief over de berekening van de netto toename en tegelijk te verwijzen naar het nog uit te werken besluit van de Vlaamse Regering inzake het opvolgen van de realisatie van het sociaal objectief. De Vlaamse Woonraad opteert voor een Besluit van de Vlaamse regering om een eenduidige werkwijze vast te stellen. De huidige vooropgestelde werkwijze en de berekening van de netto toename roept vragen op (onder meer over het verkopen van een sociale huurwoning gerekend als een sociale koopwoning – maar ook het in mindering brengen van koopwoningen gerealiseerd voor de inwerkingtreding van het grond- en pandendecreet). Verder moet worden verduidelijkt op welke wijze de vermindering van het sociaal huurwoningaanbod ten gevolge van samenvoeging door renovatie wordt verrekend om de netto toename te bepalen. Het decreet legt overigens geen berekeningswijze of specifieke methodiek op. Om de praktijk beheersbaar te houden - zeker nu het aanbod gerealiseerd kan worden door diverse partners - moet tevens worden nagegaan of een transparant beheersysteem met een uniek aanmeldingsloket kan worden opgezet.
7. De omzendbrief stelt verder dat het departement instaat voor het opvolgen en monitoren van de realisatie van het sociaal objectief. Het is in dit verband niet duidelijk wat de verhouding is tussen de decretale bepaalde opvolging vanuit de gemeente zelf (zoals voorzien in artikel 4.1.9 § 2) en de opvolging door het departement vooropgesteld in de omzendbrief. Een nadere verduidelijking is aangewezen.
8. Het verdient aanbeveling de invulling van het begrip 'de verwezenlijking' van het sociaal objectief, zoals bedoeld in artikel 4.1.8 laatste lid, verder te verduidelijken (onderscheid tussen geplande, uitgevoerde of opgeleverde woningen kan hierbij van belang zijn).
9. In de omzendbrief wordt bepaald dat de gemeentelijke normen van toepassing zijn als de gemeente beschikt over een gemeentelijk reglement sociaal wonen (en het



betreft geen plangebied). Het verdient aanbeveling de relatie met artikel 7.3.13 (de overgangsregeling) te verduidelijken of uit te klaren. Eenzelfde bedenking wordt geformuleerd wat de verordening bescheiden wonen betreft.

10. Er worden kanttekeningen geplaatst bij de vooropgestelde werkwijze voor het afsluiten van de woonbeleidsconvenanten, omdat hierover een besluit van de Vlaamse Regering in het vooruitzicht wordt gesteld. In de omzendbrief lijkt het dat het woonbeleidsconvenant beperkt wordt tot de gemeenten met meer dan 9 % sociale huurwoningen. Het decreet voorziet evenwel die beperking in artikel 4.1.4 § 3 tweede lid niet. In de marge kan worden vermeld dat wat betreft de woonbeleidsconvenanten, in de omzendbrief verkeerdelijk wordt verwezen naar artikel 4.1.14 § 3 in plaats van artikel 4.1.4 §3.
11. In de omzendbrief wordt vooropgesteld dat bij het actieprogramma van de gemeente een sociaal woonaanbod wordt gerealiseerd van 25 % op de gezamenlijke gronden van de besturen en semipublieke actoren. De samenhang van deze bepaling met de individuele verantwoordelijkheid van de afzonderlijke rechtspersonen in verband met het sociaal objectief is niet duidelijk. Het is aangewezen dit naar de praktijk en de mogelijke gevolgen te duiden. Tevens wordt betwijfeld of de formulering in de omzendbrief conform het decreet is. Alvast is het op het terrein niet mogelijk gebleken de berekening van de gezamenlijke publieke gronden te realiseren voor 1 oktober 2009.
12. De omzendbrief stelt dat het artikel 4.1.24 inzake de dichtheden geen voorrang kent op de stedenbouwkundige voorschriften. Het is in dit verband niet duidelijk wat dan de inhoudelijke draagwijdte van dit artikel kan zijn bij een dergelijke interpretatie, en of de verstrekte interpretatie wel juridisch sluitend is. De Vlaamse Woonraad plaatst vraagtekens bij de gehanteerde hiërarchie van de normen. Tevens is de uitsluiting van de goederen van het openbaar domein naar toepassing en grondslag niet duidelijk. Wordt het toekomstig openbaar domein of groen niet meegerekend? Wordt dit per gebouw of over alle gebouwen berekend? Het ontbreekt overigens aan een decretale grondslag om de dichtheden op basis van de netto-bebouwbare oppervlakte te berekenen. Ook vanuit sociaal oogpunt dienen de dichtheden voor het sociaal woonaanbod te worden bekeken waarbij zowel het rendement als de leefbaarheid op langere termijn een rol spelen. De Vlaamse Woonraad dringt aan op het grondig herbekijken van deze problematiek.
13. Artikel 4.1.12 laat toe eigenstandig procentuele normen in een wijzigend bestemmingsplan op te leggen, terwijl de omzendbrief een projectmatige benadering vooropstelt. Het is de vraag of het de bedoeling is van de decreetgever om over te gaan tot een invulling louter op projectniveau. Overigens voorziet artikel 4.1.13 in verplichte procentuele objectieven op planniveau wanneer het sociaal objectief niet wordt gerealiseerd. De differentiatie in een bestemmingsplan is beperkt mogelijk volgens artikel 4.1.12 van het decreet. In dit verband is het aangewezen de mogelijkheden en de modaliteiten te verduidelijken.
14. Er moet over gewaakt worden dat de omzendbrief niet resulteert in bijkomende lasten. Het voorstel in de omzendbrief om na de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) te wijzigen om andere normen in te schrijven kan bijkomende planlast genereren. Er moet worden nagegaan of het niet voldoende is de verminderde norm op te nemen in de voorschriften. Over de mogelijkheid van eigenstandige normen in plangebieden heerst op het terrein nog

onduidelijkheid, onder meer aangaande de RUP's die tot stand zijn gekomen voor de inwerkingtreding van het decreet en waarin voorschriften zijn vervat die in strijd zijn met het decreet?

15. Artikel 4.1.16 § 4 geeft een aantal uitzonderingen op de toepassing van de sociale lasten aan. De omzendbrief stelt dat de uitzondering de bouwheer niet ontslaat van het verwezenlijken van het percentage sociaal woonaanbod. Het verdient aanbeveling dit naargelang de verschillende decretaal voorziene uitzonderingen verder te duiden.
16. De concrete toepassingsmodaliteiten van de waarborgregeling van artikel 4.1.20 § 1, tweede lid, kan verder worden verduidelijkt. (Er kan worden opgemerkt dat in de voetnoot 19 verkeerdelijk verwezen wordt naar het decreet grond en panden in plaats van naar de codex Ruimtelijke Ordening).

### 3.3.2. Bescheiden woonaanbod

1. De invulling van het bescheiden woonaanbod, en de in de omzendbrief vooropgestelde voorbeelden met betrekking tot de niet-erkende serviceflats, kunnen vragen oproepen. Hier kan worden aangedrongen op een algemene verduidelijking, en aan te geven welke categorieën gevat kunnen worden in het sociaal en bescheiden aanbod en wat meetelt in het kader van de contextfactoren.
2. De omzendbrief stelt dat het bescheiden woonaanbod gekoppeld is aan het sociaal woonobjectief. In dit verband kunnen op het terrein interpretatieproblemen ontstaan en is het duiden van de relatie noodzakelijk. Hoe verhoudt het bescheiden woonaanbod zich ten aanzien van de deelobjectieven van het sociaal woonaanbod, in geval een gemeentelijke reglement sociaal wonen is opgemaakt? In welke mate kan het percentage in mindering worden gebracht van het bescheiden woonaanbod?
3. Er rijzen vragen over de conformiteit van de omzendbrief met de decretale bepalingen inzake het bescheiden woonaanbod. Normaliter gelden de gewestelijke percentages bescheiden woonaanbod eventueel verminderd met de percentages sociaal woonaanbod opgelegd in een reglement sociaal wonen. De omzendbrief stelt dat in een gemeente die beschikt over een verordening bescheiden wonen de gemeentelijke normen van toepassing zijn. Verder wordt betwijfeld of het de bedoeling van de decreetgever is om een aandeel sociale woningen te voorzien bovenop het maximumpercentage bescheiden woningen. Alvast lijkt de memorie van toelichting bij het decreet hier niet op aan te sluiten.
4. In de omzendbrief wordt gesteld dat in het bestemmingsplan, naast de 'juridische normen' met betrekking tot het bescheiden woonaanbod, eveneens ruimtelijke normen voor een bescheiden woonaanbod in 'feitelijke zin' via de vergunningsvoorschriften kunnen worden opgelegd. Het lijkt niet wenselijk een dergelijk onderscheid te hanteren en het is niet duidelijk wanneer de norm onder de categorie 'juridische' dan wel 'feitelijke normen' valt. Wat is overigens de relatie tussen beide categorieën en wat is de juridische waarde van het onderscheid? In geval er wordt geopteerd om een juridisch en inhoudelijk onderscheid te maken is een ander regeling dan een omzendbrief wenselijk.
5. Voor het bescheiden woonaanbod worden indicatieve streefprijzen in het vooruitzicht gesteld. Dit wordt overeenkomstig artikel 4.3.1. geregeld in de

kruispuntendatabank, wat op het terrein als een nuttig instrument wordt beschouwd. In dit verband kan het aangewezen zijn te weten aan welke technische kwalificaties de woningen met de vooropgestelde streefprijzen gekoppeld kunnen worden.

6. De last voor het bescheiden woonaanbod kan in natura worden uitgevoerd als er een optie overeenkomst is met de overheid. Dit verdient bijkomende toelichting, zeker in relatie met de gevolgen voor de vergunning wanneer geen woonorganisatie of bestuur bereid is een aankoopoptie af te sluiten.
7. Ook in dit luik wordt aandacht gevraagd voor de densiteit. Mogelijke fricties tussen de gehanteerde begrippen en de haalbaarheid op het terrein moeten worden nagegaan.

#### 4. **Boek 5. Wonen in eigen streek**

1. Met betrekking tot de facultatieve regeling (artikel 5.3.3.) heerst op het terrein nog onduidelijkheid. De invulling en de berekening van de 10 % norm zoals bedoeld in artikel 5.3.3. derde lid wordt niet verduidelijkt. Het is evenmin duidelijk in welke zin 'een gemeentelijk reglement' moet worden begrepen.
2. Het is aangewezen om naast het legaat en erfenis eveneens verduidelijking te brengen over schenking of een inbreng in een vennootschap. Is een dergelijke juridische handeling uit te sluiten van het begrip overdracht?
3. In de omzendbrief kan het aangewezen zijn om met betrekking tot de constructies met een woonfunctie eveneens delen van een constructie (studio / appartementen) te vatten onder de toepassing. De beperking in de omzendbrief tot constructies met een woonfunctie is - gelet onder meer op de titel wonen in eigen streek - wellicht aangewezen, maar is mogelijks niet in overeenstemming met het decreet.
4. Er worden vragen gesteld over de haalbaarheid op termijn van een aantal keuzes. Zo zal het voor de betrokken instanties moeilijk zijn om op te volgen welke woonuitbreidingsgebieden onder de toepassing vallen van de regeling en welke niet (de gebieden tot stand gekomen na 1 september 2009). Overigens wordt gemeld dat de toepassing en de definiëring van het begrip woonuitbreidingsgebied mogelijks problematisch zijn, wat ten dele een impact kan hebben op de toepassing van dit luik.
5. De kandidaat overnemer wordt gedefinieerd als een natuurlijk persoon of een rechtspersoon. In geval van een rechtspersoon kan de invulling van de voorwaarden van artikel 5.2.1. § 2 problematisch zijn (de voorwaarden worden geformuleerd in functie van natuurlijke personen).
6. De omzendbrief stelt dat een beoordelingskader aangewezen is. Het is wenselijk om overeenkomstig artikel 5.2.4 de krijtlijnen van een degelijk beoordelingskader aan te geven, en dit uit te werken zodat in alle provincies het duidelijk wordt op welke basis de verzoeken worden beoordeeld.
7. Het kan aangewezen zijn te verduidelijken wat moet gebeuren in geval een verkoop effectief doorgaat en de commissie achteraf oordeelt dat er geen voldoende band met de gemeente bestaat. Welke interpretatie kan worden verleend aan artikel 5.2.3 en hoe zal de nietigheid van de overdracht tot stand moeten komen?

8. Vanuit praktisch oogpunt en de opvolging van de dossiers verdient het aanbeveling na te gaan onder welke modaliteiten de regeling kan worden beëindigd als effectief de gemeente niet langer opgenomen is in de lijst. Latere overdrachten blijven bij het aanhouden van de huidige regeling belast, andere niet. Deze ongelijkheid kan in vraag worden gesteld en maakt de huidige regeling naar beheersbaarheid en opvolging ten dele onwerkbaar.