

GROND EN PANDENBELEID

VERSLAG TOEPASSINGSPRAKTIJK EN EERSTE ERVARINGEN ACTOREN

03 november 2010



INHOUDSTAFEL

I. SITUERING

II. OPZET

III. TOEPASSINGSPRAKTIJK

3.1. Toepassingsgebied, definities en modaliteiten

3.2. Nieuw instrumentarium

3.3. Sociaal aanbod

3.4. Sociale lasten

3.5. Deelattesten

3.6. Bescheiden woonaanbod

3.7. Wonen in eigen streek

IV. EERSTE ERVARING VAN DE ACTOREN

4.1. Opzet en doelstellingen

4.2. Regelgeving

4.3. Werkwijze

4.4. Implementatie

4.5. Lokaal woonbeleid

4.6. Samenhang ruimtelijke ordening

4.7. Zwaktes

V. ELEMENTEN VAN EVALUATIE

5.1. Vooraf

5.2. Moeizaam proces

5.3. Visie en kader

5.4. Actoren

5.5. Opvolging en monitoring

BIJLAGE I AANGEMELDE TECHNISCHE PROBLEMEN

I. SITUERING

Op 23 april 2010 nam de Vlaamse Regering akte van de ministeriële omzendbrief die de operationalisering van het grond- en pandendecreet van 29 maart 2009 dient te ondersteunen. In de mededeling aan de Vlaamse Regering wordt bepaald dat de Vlaamse Woonraad zal verzocht worden een gemengde werkgroep te organiseren om ervaringen uit te wisselen en knelpunten te signaleren.

De Vlaamse Woonraad heeft op de raadszitting van 27 mei 2010 beslist hierop in te gaan, onder volgende voorwaarden:

- (1) in een eerste fase worden de betrokken **administraties gevraagd input** te leveren vanuit hun specifieke ervaring met het decreet;
- (2) in een tweede fase worden **een aantal actoren bevroegd**: de sociale huisvestingsmaatschappijen (zowel de koop- als de huursector), de provincies, de gemeenten, de private sector (BVS – bouwsector);
- (3) de focus ligt op **wonen**;
- (4) het advies bevat een **aanzet van evaluatie** van de werking van het decreet op het terrein en geeft de **eerste ervaringen** weer.

De Vlaamse Woonraad heeft ervoor geopteerd **het secretariaat te mandateren** om deze opdracht te vervullen en de bevraging te organiseren.

Wat de concrete aanpak betreft, werden in de eerste fase de administraties vooraf opgestelde vragenlijsten voorgelegd. Aan de hand van de vragenlijsten werden diverse besprekingen gehouden (timing juni 2010). De resultaten werden verwerkt in een eerste **basistekst**.

Deze basistekst diende als insteek voor de tweede fase (timing september – oktober 2010). Er werd geopteerd om **via een aantal leden van de Vlaamse Woonraad de bevraging** te houden. De bevraging zelf was breder gericht dan de effectieve of plaatsvervangende leden van de Vlaamse Woonraad. In de diverse overlegmomenten werden **meerdere experts** betrokken. Het secretariaat van de Vlaamse Woonraad heeft de bevindingen verwerkt in een voorstel van eindverslag.

Het voorstel van eindverslag werd voorgelegd aan de leden van de Vlaamse Woonraad die betrokken waren in de tweede fase, met als doel na te gaan of de standpunten en ervaringen op 'afdoende' wijze waren verwoord. Bijgevolg werd met dit **verslag geen consensus** binnen de Vlaamse Woonraad nagestreefd, wel een bundeling van de diverse ideeën en ervaringen. Het definitieve verslag werd aan de voltallige Vlaamse Woonraad ter **kennisgeving** voorgelegd op 03 november 2010.

Het definitieve verslag werd aan de bevoegde ministers, respectievelijk de heer Muyters en mevrouw Van Den Bossche, bezorgd op 04 november 2010.

II. OPZET

In voorliggend verslag wordt in een eerste deel de **toepassingspraktijk** belicht. De uitvoering van het decreet, en de problemen die hierbij worden ervaren, staan centraal zonder de uitgangspunten van het decreet zelf te bevragen. De toepassingspraktijk overstijgt het concrete juridisch – technische niveau. Het is de bedoeling een aantal globale praktijksignalen op te vangen en deze aan de beleidsverantwoordelijken kenbaar te maken. Daarnaast wordt ter informatie in bijlage een aantal problemen meegegeven die voornamelijk juridisch-technisch van aard zijn.

In een tweede deel wordt ingegaan op de **ervaring van de diverse actoren**. Hoe wordt het decreet onthaald en hoe wordt er globaal mee omgegaan. Wat zijn ter zake de positieve en negatieve ervaringen. De invalshoek is breder dan de loutere implementatie van het decreet. Ook het opzet, de uitgangspunten en de bredere context komen aan bod. In dit deel worden uiteenlopende standpunten weergegeven.

In een laatste deel wordt een eerste **aanzet tot evaluatie gegeven**, en worden op hoofdlijnen algemene aandachtspunten geformuleerd.

Het verslag bevat een weergave van de diverse toepassingsproblemen, de ervaringen en standpunten van de actoren die betrokken zijn bij de uitvoering van het decreet. De uiteenlopende ervaringen en standpunten worden naast elkaar weergegeven, **zonder inhoudelijke beoordeling** door de Vlaamse Woonraad.

III. TOEPASSINGSPRAKTIJK

3.1. Toepassingsgebied, definities en modaliteiten

Reeds in eerdere adviezen werd gewezen op de nood aan **duidelijke definities** en **modaliteiten**, en een helder **afgebakend toepassingsgebied**. Dergelijke problemen belemmeren een effectieve en succesvolle toepassing op het terrein. In dit verband wordt door de actoren onder meer het volgende aangehaald:

- De **categorieën vermeld in artikel 4.1.8.** zijn essentieel voor een adequate toepassing van het decreet. Het toepassingsgebied van de diverse categorieën moet duidelijk worden onderscheiden (eenzelfde problematiek geldt voor bescheiden woonaanbod); in dit verband is het onderscheid tussen appartementsgebouw en groepswooningbouw niet voldoende uitgeklaard ; tevens moet worden verduidelijkt welke categorieën onder de toepassing van artikel 4.1.8. vallen;
- Duidelijkheid over de inhoudelijke bestanddelen van de gehanteerde begrippen is aangewezen: zo zijn er op het terrein onder meer problemen met de invulling van het begrip **semi-publieke instantie** ;
- Het toepassingsgebied m.b.t. de **dichtheden** in relatie met het RSV blijft voor onduidelijkheid, verwarring en ongelijkheid zorgen;
- Cruciale aangelegenheden zoals het **sociaal objectief** dienen volledig uitgeklaard te zijn voor een correcte toepassing van het decreet (zie verder); dit geldt des te meer wanneer de toepassing van het begrip verstrekkende gevolgen kan hebben voor de gemeente of voor de rechtsonderhorigen (private bouwers, particulieren edm);
- Verder dient de verhouding tussen de **projectmatige aanpak** enerzijds en de algemene plannormen anderzijds te worden gedefinieerd (o.m. m.b.t. de geconcerteerde acties bedoeld in artikel 4.1.7 en de vooropgestelde normen in plangebieden doorvertaald naar concreet projectniveau). In dit kader wordt eveneens aangehaald dat lasten worden opgelegd zowel bij de verkavelingsvergunning als nadien bij de vergunning op projectniveau.

Mede door de vele onduidelijkheden wordt het decreet ervaren als moeilijk toepasbaar. Op dit vlak wordt aangedrongen op een bijsturing en/of verheldering.

3.2. Nieuw instrumentarium

Het decreet introduceert een aantal nieuwe instrumenten die de actoren ervaren als moeilijk hanteerbaar. Als redenen worden aangehaald dat de noch draagwijdte, noch de concrete invulling ervan voldoende zijn uitgeklaard (hierdoor wordt de toepassing op het terrein eveneens gehypothekeerd).

Actieprogramma

Het actieprogramma, dat de gemeente overeenkomstig artikel 4.1.7 moet vaststellen, roept bij de actoren heel wat vraagtekens op. Wat is de juiste **draagwijdte** en hoe dient dit tot stand te komen. Hoe verhoudt zich het actieprogramma tot het opleggen van de sociale lasten, en wat is globaal de verhouding tussen de publieke inbreng en het private initiatief? Hoe worden actoren en bevolking hierover ingelicht? De actoren vinden hieromtrent transparantie wenselijk.

Hoewel de wijziging van het decreet dd 09 juli 2010 op dit vlak één en ander heeft verduidelijkt, blijft op het terrein de toepassing vragen oproepen. Welke zijn de semi-publieke overheden die door de gemeente kunnen worden aangesproken. Hoe kan de verdeling van de **lasten onderling worden georganiseerd**? Door de decreetswijziging en het facultatief karakter van de regeling wordt het probleem doorgeschoven naar het gemeentelijke niveau. Dit kan ertoe leiden dat de semi-publieke actoren niet gevat worden (en dat het actieprogramma niet tot stand komt).

In dit verband vinden de gemeenten het enerzijds billijk dat publieke instanties een grotere last dragen dan de private actoren. Anderzijds wordt geoordeeld dat het eenzijdig opleggen van een keuze inzake het aanwenden van publieke gronden indruist tegen het beschikkingsrecht om het lokale beleid in te vullen.

Woonbeleidsconvenanten

Voor heel wat steden en gemeenten is het woonbeleidsconvenant quasi de enige mogelijkheid om een bijkomend aanbod te realiseren. De toepassing op het terrein en de concrete modaliteiten zijn momenteel niet duidelijk. In de realisatie van het aanbod dat via convenanten tot stand komt, dient rekening te worden gehouden met de verhouding gehanteerd in het RSV (stedelijk en buitengebied). Hoe zal deze **verhouding** worden toegepast, in geval de conventanten individueel per stad of gemeente worden aangevraagd en beoordeeld (en zonder dat het globale overzicht van de convenanten is gekend). Verder heerst op het terrein nog steeds verwarring over het toepassingsgebied: kan een gemeente die nog geen 9 % sociale huurwoningen heeft al een convenant afsluiten, rekening houdende met het feit dat op korte termijn het gemeentelijke objectief behaald zal worden?

3.3. Sociaal aanbod

Netto sociaal aanbod

Op het terrein heerst bezorgdheid hoe het **gerealiseerde sociaal woonaanbod zal worden geteld** (dit is mede van belang voor de gemeenten die moeten instaan voor het behalen van het sociale objectief en hierop kunnen worden aangesproken).

Het resultaat is niet enkel afhankelijk van het aantal effectief gerealiseerde sociale woningen tijdens de vooropgestelde periode, maar kan evenzeer worden beïnvloed door

een aantal niet te beheersen factoren. Zo kan door de verkoop van sociale huurwoningen of het beëindigen van de contracten van de SVK woningen het beoogde sociaal objectief in de gemeente worden gehypothekeerd. Eenzelfde probleem geldt voor de sociale kavels en koopwoningen die na een tijd niet meer meegerekend kunnen worden. Op die manier verliest men in de periode van 2010-2020 de sociale koopwoningen gerealiseerd tussen 1990 en 2000 (wel meegenomen in de nulmeting). Het is aangewezen hierover klaarheid te scheppen en aan te geven **welke criteria** dienen te worden gehanteerd.

Heel wat actoren menen overigens dat de Vlaamse (en eventueel semi-publieke) actoren slechts aangesproken kunnen worden (o.m. via het activeringstoezicht) op het gedeelte dat in de voorziene periode moet worden gerealiseerd, en niet op het netto resultaat dat afhangt van andere factoren die niet beheersbaar zijn (zie hoger). In geval de beleidskeuze uitgaat naar het tellen van het nettoresultaat is het aangewezen de actoren, en in het bijzonder de gemeente, te vrijwaren wanneer wordt aangetoond dat het 'gevraagde aantal' daadwerkelijk is gerealiseerd in de betrokken periode. Het nettoresultaat kan wel in rekening worden gebracht voor de volgende nulmeting.

Door de mogelijkheid van een al dan niet gedeeltelijke uitstel (tot 2025) wordt het moment van tellen in de tijd verlaat, en komt de telling en de nulmeting mogelijk in het gedrang. Hierbij zal moeten verduidelijkt worden of de andere deelobjectieven wel tegen het initieel vooropgestelde tijdstip (2020) moeten worden gehaald.

SVK woningen

Het sociaal objectief kan worden verwezenlijkt door het in huur nemen van woningen op de private huurmarkt (SVK woningen). Globaal kunnen maar 6000 SVK woningen worden meegeteld voor de gewestelijke uitbreiding van het sociale huuraanbod, ongeacht het feit dat op termijn meer woningen door de SVK worden aangewend. De actoren maken gewag van een **discrepantie**: de SVK woningen kunnen volop meetellen voor het gemeentelijke objectief, maar gewestelijk wordt slechts een beperkt deel in rekening gebracht.

Een aantal gevolgen hiervan zijn bovendien niet duidelijk. Wat zijn de gevolgen als door de **aftopping** het globale gewestelijke objectief niet wordt bereikt (maar wel in de diverse gemeenten)? Is er bijvoorbeeld sprake van een doorvertaling van het tekort naar de objectieven op provinciaal en gemeentelijk vlak? Zal een mogelijke aftopping verrekend worden in de nieuwe nulmeting (en doorvertaald naar de betrokken bestuursniveaus) en de hernieuwde objectieven?

3.4. Sociale lasten

De sociale last is een nieuw instrument om het sociaal objectief mede te kunnen realiseren. Omtrent de toepassing en de gedifferentieerde wijze van uitoefening bestaan op het terrein veel vragen. Onder meer wordt gevraagd de sociale last via afkoop verder te **explicitieren**. Onder welke voorwaarden en modaliteiten kan de afkoop geschieden (vb wanneer dient de afkoopsom te worden uitbetaald). Bovendien betreft dit een

uitzonderingscategorie. Hoe dient te worden omgegaan met het **uitzonderingskarakter** van de regeling (ten aanzien van de andere vormen van uitoefening van de sociale last)? Hiertoe biedt het decreet weinig verduidelijking en is de gemeente vooral aangewezen op eigen interpretatie.

In geval van uitvoering in natura dient een oplossing te worden gevonden voor het probleem van de **'afronding'** (door het toepassen van het percentage bekomt men een restwaarde). Enerzijds is er nood aan een afrondingsmechanisme, anderzijds kan net hierdoor de minimum- of maximumgrens worden overschreden. Zeker in geval van kleinere projecten - toch een groot aandeel op het terrein - is de concrete toepassing problematisch.

3.5. Deelattesten

Artikel 4.1.20 § 3 bepaalt dat de conformiteit van de werken moet worden nagegaan. In deelattest 1 wordt de conformiteit van de plannen nagegaan nog voor de uitvoering van de werken. Er wordt gesteld dat dit moeilijk is voor de **aanvang van de werken** daar de plannen vaak nog niet 'definitief' zijn.

Dezelfde bepaling laat toe een **afwijking op de normen** te verlenen voor zover dit kan bijdragen aan de prijszetting of aan de kwaliteitsvolle architectuur. Het is niet duidelijk hoe deze afwijking inhoudelijk kan of dient te worden ingevuld. Tevens wordt de vraag gesteld of deze werkwijze geen kwaliteitsdegradatie in de hand werkt (wat net indruist tegen het beleid om een kwaliteitsvol sociaal woonpatrimonium te bewerkstelligen). Het lijkt niet aangewezen binnen sociale huisvesting op vlak van kwaliteit twee snelheden te hanteren (en in wezen een ongelijke behandeling tussen de realisatoren). Anderzijds wenst de private sector dit probleem te nuanceren door te stellen dat net hierdoor nieuwe technieken en innovatie kunnen worden geïntroduceerd.

De **rechtsvoordelen** van het attest worden gekoppeld aan het verstrekken van deelattest 1, op voorwaarde dat eveneens deelattest 3 wordt verstrekt. Een dergelijke koppeling kan problemen opleveren. Het is niet duidelijk hoe en wanneer de voordelen effectief kunnen ten gelde worden gemaakt in geval van conflict of wanneer het attest wordt geacht te zijn afgegeven (cfr 4.1.20 § 6, tweede lid).

Nog inzake de rechtsvoordelen vraagt de private sector of één en ander wel in overeenstemming is met de **Europese regelgeving**. In dit licht worden vragen gesteld over de regeling met betrekking tot de voorziene afnamegarantie, de subsidie voor infrastructuur en het verlaagde BTW tarief. Mogelijk is de uitvoering in natura evenmin in overeenstemming met de Europese aanbestedingsrichtlijn. Tevens wordt gesteld dat de VMSW in een rechter - partij positie verkeert (attesteren en nadien mogelijk verwerven). Volgens de private sector hypotheekers deze elementen de bereidheid om het decreet toe te passen.

Verder wordt op het terrein de vraag gesteld of het effectief realiseren van sociale woningen afhankelijk is van de overdracht van de woning dan wel van het verstrekken

van het deelattest (ook van belang in functie van het tellen van het sociaal woonaanbod).
Eén en ander vergt bijkomende duiding.

3.6. Bescheiden woonaanbod

Op het terrein blijven hieromtrent meerdere onduidelijkheden bestaan.
Een aantal bedenkingen gaat terug op het toepassingsgebied zelf (cfr problemen met de categorieën -zie hoger- maar eveneens m.b.t. de berekening van het aandeel bij gezamenlijke eigendom).

Er wordt tevens gewezen op het feit dat het invullen van het bescheiden woonaanbod geen **tijdshorizon** kent. De lasten voor het bescheiden woonaanbod blijven gelden zolang het sociaal objectief niet is gerealiseerd, ook in het geval de gemeente weigert het sociaal objectief te realiseren. Anderzijds geldt de last voor het bescheiden woonaanbod niet langer als het sociaal aanbod is bereikt. Er wordt aangehaald dat een dergelijke koppeling te weinig berust op inhoudelijke gronden.

Tevens vragen sommige actoren zich af of het werken met een voorafgaande ondertekende optie - overeenkomst wel een geschikte werkwijze betreft, en of andere instrumenten als een onherroepbare verkoopbelofte niet kunnen worden overwogen.

Tenslotte wordt aangehaald dat de rol van de gemeente in de **opvolging** van de realisatie van het bescheiden woonaanbod te weinig wordt omschreven (zo geldt geen activeringstoezicht). De lokale overheid beschikt over weinig tot geen instrumenten wanneer de last niet wordt uitgevoerd.

3.7. Wonen in eigen streek

Hoewel wordt erkend dat de recente **decreetswijziging** het toepassingsgebied heeft verduidelijkt, zorgt het wonen in eigen streek voor een aantal moeilijkheden.

In geval van een langdurige **huurovereenkomst** (tijdelijk genotsrecht van meer dan 9 jaar) wordt op het terrein de vraag gesteld wie belast is met de opvolging van het (al dan niet vroegtijdig) te huur stellen van de woning. Mede daarom is de toepassing van het wonen in eigen streek bij tijdelijke genotsrechten precair.

Tevens wordt aangehaald dat het **opvolgen** van de verkochte woningen niet evident is, in het bijzonder wanneer de betrokken gemeente niet langer op de lijst voorkomt. Het decreet bepaalt overigens niet wie de opvolging moet waarnemen.

Tenslotte worden ook hier vragen gesteld over de overeenstemming van het wonen in eigen streek met de **Europese regelgeving** inzake vrij verkeer van personen en vestiging.

IV. EERSTE ERVARING VAN DE ACTOREN

4.1. Opzet en doelstellingen

De actoren kunnen de verruimde **aandacht voor het betaalbaar wonen**, het opzet en de doelstellingen van het decreet onderschrijven. Ook de private sector benadrukt dat men geen tegenstander is van de vooropgezette doelstellingen (maar wel vragen heeft over het traject en de uitwerking van het decreet).

Zowel de sociale huisvestingsmaatschappijen als de betrokken bestuursniveaus kunnen zich vinden in de vooropgestelde doelstellingen en uitgangspunten. Het decreet wordt beschouwd als een **katalysator** voor de realisatie van het betaalbaar wonen op lokaal vlak (zowel sociaal als bescheiden aanbod). Het realiseren van een sociaal objectief en dit gespreid over diverse gemeenten wordt als positief onthaald (onder meer kan dit resulteren in een groter evenwicht tussen de stad en de omringende gemeenten).

Op het lokale vlak worden instrumenten voorzien voor een effectief grond en pandenbeleid.

Het decreet stimuleert bovendien volgens de meeste actoren de **regiefunctie** van de gemeente en het lokale overleg. Het decreet kan dan ook een stimulans inhouden en bijkomend een **dynamiek** in gang zetten. Een proces dat bij heel wat (grotere) gemeenten en steden weliswaar al eerder was opgestart (onder meer door het uitvoeringsprogramma, of de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden). Ook bij de kleinere gemeenten wordt verwacht dat het decreet een stimulans zal zijn voor het lokaal sociaal woonbeleid. Het ontwikkelen van **een planmatige aanpak met een tijdshorizon** wordt eveneens onderschreven. Er wordt wel op gewezen dat de planmatige aanpak meer moet inhouden dan de verdeling van een gewestelijk kwantitatief objectief op basis van en aantal parameters (die niet noodzakelijk aansluiten op de lokale behoefte en/of wetenschappelijk onderbouwde criteria).

De **private sector** wijst erop dat de doelstellingen inzake het stimuleren en realiseren van het betaalbaar wonen weliswaar onderschreven kunnen worden, en dat hiertoe een adequaat beleid moet worden ontwikkeld, onder meer via een grond en pandenbeleid. Echter, de gehanteerde **uitgangspunten en de vooropgestelde beleidskeuzes** worden in vraag gesteld. Er wordt benadrukt dat het vooropgestelde grond- en pandendecreet niet zal resulteren in het stimuleren van het betaalbaar wonen, en allicht zijn doel zal voorbijschieten. Ten aanzien van de uitgangspunten worden volgende inhoudelijke bedenkingen geformuleerd:

- Het vooropgestelde grond- en pandenbeleid wordt teveel geconcipteerd vanuit het 'bestaande sociale huisvestingsbeleid' (zonder de uitgangspunten van dit beleid te bevragen) en zonder het principe van 'level playing field' te hanteren;
- Het spreiden van het objectief over alle gemeenten houdt geen rekening met de lokale werkelijkheid en bestuurlijke draagkracht (bovendien worden algemene parameters voor de berekening gehanteerd);

- Het mengen van huishoudens met sterk uiteenlopende inkomensniveaus sluit niet aan op de maatschappelijk sociologische behoefte;
- Het opleggen van een objectief en sociale lasten kan inertie op de woonmarkt teweegbrengen;

Vanuit deze analyse concludeert de private sector dat **een fundamentele heroriëntatie** van zowel het grond- en pandenbeleid als het huidige woonbeleid zich opdringt. Een loutere aanpassing van de knelpunten in het decreet - die eveneens door de private sector worden onderschreven - wordt als niet voldoende beschouwd, en zal niet leiden tot het realiseren van de vooropgezette doelstellingen. Een grondige evaluatie van de uitgangspunten en beleidskeuzes blijft dan ook prioritair. Het zij opgemerkt dat alle andere bevroegde actoren dit standpunt niet onderschrijven.

4.2. Regelgeving

Het decreet wordt door de actoren algemeen ervaren als te **weinig transparant, onduidelijk en (nodeloos) complex**. Dit belemmert de uitoefening en de vlotte toepassing van het decreet. Het concept en de grote lijnen - bijvoorbeeld het gemeentelijk sociaal objectief - blijken op het terrein wel gekend, maar het decreet wordt globaal als ingewikkeld ervaren, onder meer door tal van uitzondering- en afwijkingmogelijkheden (hoewel deze laatste eveneens nuttig geacht wordt om meer maatwerk te kunnen leveren).

De huidige onduidelijkheden betreffen bovendien vaak **cruciale punten** uit het decreet, zoals het toepassingsgebied. Er wordt dan ook gevreesd dat dergelijke onduidelijkheden op het terrein aanleiding zullen geven tot **rechtsconflicten** (zo is het voor de betrokkenen van belang te weten welk percentage aan sociale lasten kan toegepast worden, zelfs in de voorbereidingsfase van het bouwproject).

De huidige problemen met interpretatie, onduidelijkheden onderstrepen het belang van een degelijke **ondersteuning en begeleiding**. De initiatieven die worden ontwikkeld - onder meer de verstrekte handleiding en de ondersteuning op het terrein - bewijzen hun nut. Echter wordt aangehaald dat deze steun op het terrein slechts schoorvoetend tot stand komt. Het luik 'begeleiding en ondersteuning' moet evengoed tot het proces van de besluitvorming behoren (en moet al worden voorbereid vóór de inwerkingtreding van het decreet).

Anderzijds onderstrepen heel wat actoren het **nut van een regeling** rond het grond- en pandenbeleid. Ondanks de onduidelijkheid en complexiteit, wordt het feit dat een beleid kan worden gevoerd vanuit een specifieke regeling ervaren als positief, zoals onder meer het opzetten van een registratie rond de leegstand, de onbebouwde percelen en publieke gronden met bijhorende databank. Ook worden concrete instrumenten verleend waardoor actoren, in het bijzonder de gemeente, meer armslag krijgen om het lokale woonbeleid te realiseren. Verder wordt het als een stap voorwaarts beschouwd dat de aanpak van de leegstand wordt georganiseerd vanuit één bestuursniveau (niet in het minst voor de betrokken particulieren schept dit meer duidelijkheid).

4.3. Werkwijze

Hoewel de meeste actoren beklemtonen dat het sociale objectief en de sociale lasten positieve instrumenten zijn om lokaal een sociaal en bescheiden woningaanbod te realiseren, wordt beklemtoond dat het decreet omtrent de lasten (al te) rigide werkwijzen oplegt. Hier wordt top - down een strakke manier van werken opgelegd, wat een **soepele aanpak op het terrein** belemmert.

Zo wordt betreurd dat geen rekening wordt gehouden met **bestaande projecten** die een gefaseerde uitvoering kennen en die vaak tot stand zijn gekomen op basis van een andere ratio. Deelprojecten hiervan kunnen moeilijk ingepast worden in de vooropgestelde methodiek van het grond- en pandenbeleid. Tevens is het verplicht opleggen van een norm of sociale last niet aangewezen wanneer kan worden aangetoond dat het vooropgestelde objectief op korte termijn effectief zal worden bereikt (het behalen van het objectief zelf dient doorslaggevend te zijn op de wijze waarop het resultaat moet worden behaald). Daarnaast wordt ook gewezen op de nood aan een betere aanpak van de overgangsproblemen.

Verder doorkruist de opgelegde werkwijze vaak de **lokaal wenselijke en eerder afgesproken visie en ruimtelijke inplanting** van de sociale complexen (zie verder). De vooropgestelde werkwijze laat de lokale actoren geen ruimte om hiervan af te wijken, in het bijzonder kan dit problematisch zijn in locaties waar reeds een hoge concentratie bestaat aan sociale huisvesting.

Deze weinig soepele houding en het gebrek aan lokale invulling van de sociale lasten worden op het terrein gehekd. Vooral in **relatie met het eerder uitgestippelde beleid** kan dit problematisch of contraproductief werken. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het woonbeleidsplan van de stad eveneens focust op andere noden, zoals het aantrekken van tweeverdieners. Er kan dan geen rekening worden gehouden met het totaalbeleid dat is uitgestippeld (en in dit verband kan de proportionaliteit binnen het beleid mogelijk in het gedrang komen).

4.4. Implementatie

Er wordt gewezen op de eerder **trage implementatie** van het decreet. Dit wordt mede in de hand gewerkt doordat meerdere instrumenten na inwerkingtreding nog moeten worden geconcretiseerd (bijvoorbeeld de doorvertaling van het objectief sociale koop, het oplijsten van de publieke gronden, edm). Maar ook de interpretatiemoeilijkheden en onduidelijkheden, en de wijzigingen van de regelgeving die hierop volgen, liggen aan de basis van de bemoeilijkte en vertraagde implementatie. Hier wordt als aandachtspunt meegegeven dat moeilijkheden bij de implementatie **het draagvlak** kunnen afkalven.

Er wordt erkend dat het **tijd zal vergen om het decreet te laten doorwerken**. Het ontwikkelen van lokale initiatieven en de toepassing van de instrumenten worden

momenteel slechts stapsgewijs gerealiseerd. Er wordt gesteld dat de **uitvoering van het sociaal objectief is opgestart** (hierbij wordt in eerste instantie gekeken naar de traditionele actoren zoals de SHM). Wat het invullen van de sociale lasten betreft, wordt aangehaald dat de diverse vooropgestelde mogelijkheden worden gehanteerd (in natura, afkoopsom, verkoop grond edm). In het bijzonder blijkt vooral de verkoop van de grond aan de SHM te worden toegepast. De vertegenwoordigers van de private sector geven aan dat ze de sociale lasten weinig 'in natura' zullen invullen.

In de uitoefening van het grond- en pandendecreet **focussen de gemeenten zich momenteel vooral op de realisatie van het sociaal objectief**. Hierop organiseert men zich, onder meer door de opstart van bijkomend overleg. Tevens worden in dit verband de verplichtingen van het decreet toegepast, zoals het opleggen van sociale lasten bij de vergunningsaanvragen (waarbij vooral in kleinere gemeenten nog problemen met de toepassing worden genoteerd). Verder wordt erop gewezen dat gemeenten die geen traditie hebben in het opbouwen van een patrimonium sociale huisvesting eerder sceptisch staan tegenover het vervullen van het sociaal objectief.

Doorgaans wordt verwacht dat het decreet bij de actoren kan resulteren in een **bijkomende dynamiek**, in het bijzonder aangaande de planning van de sociale huisvesting en het lokaal woonoverleg. De complexe materie en de traag tot stand gekomen ondersteuning hebben ertoe bijgedragen dat dit proces nog niet in alle (vooral kleinere) gemeenten is opgestart. Wat betreft het lokaal woonoverleg betreft de private sector geen (formeel) initiatiefrecht te bezitten.

Een aantal **instrumenten** uit het decreet wordt nog **niet of quasi niet toegepast**. Dit is onder meer het geval met het woonbeleidsconvenant. Het is voor meerdere steden en gemeenten onduidelijk hoe dit in praktijk gehanteerd zal worden (zie hoger). Verder wordt het actieprogramma als structureel instrument om het sociaal objectief te realiseren - met de uittekening van de specifieke rol van de publieke en semipublieke instanties - op het terrein nog niet ontwikkeld. Evenzeer blijkt nog geen invulling te worden gegeven aan de realisatie van het aanbod 'bescheiden wonen'. Dienaangaande worden geen initiatieven ontwikkeld. De gemeenten nemen in hun regierol hier (nog) niet het voortouw.

Wat betreft de **leegstand** wordt op het terrein vastgesteld dat heel wat gemeenten de opvolging weten te organiseren (maar doorgaans niet gekoppeld aan een leegstandsheffing). Op de toepassing van de meer individueel gerichte instrumenten, zoals de renovatieovereenkomst, de vermindering registratierechten, hebben de betrokken actoren weinig zicht. Alvast worden door de particulieren aan hen geen vragen hierover gesteld.

Verder menen de actoren mogelijke **neveneffecten** onder de aandacht te kunnen brengen. Er wordt gevreesd dat de sociale lasten op de bouwprojecten nadelige effecten met zich mee kunnen brengen, in het bijzonder wanneer slechts een beperkt aantal sociale woningen moeten worden gerealiseerd. Het beperkte aantal zal allicht een **kostenverhogend** effect met zich meebrengen (zowel voor de projectrealisator als voor de SHM). Tevens bepaalt het grond- en pandendecreet dat de aankoop van grond moet

gebeuren aan de **venale waarde**, terwijl vroeger een ruime onderhandelingsmarge mogelijk was. Ook dit kan resulteren in een verhoging van de kostprijs. Projectmatig brengt de sociale last met zich mee dat heel wat kleinere verspreide sociale projecten zullen ontstaan, wat de beheersbaarheid en de rendabiliteit niet ten goede komt.

De private sector vraagt na te gaan of het grond en pandendecreet geen remmend effect heeft op de ontwikkeling van de woonmarkt en de bouwactiviteiten hierop (mede omdat er lasten worden opgelegd).

4.5. Lokaal woonbeleid

Terecht wordt de laatste jaren ruimere aandacht besteed aan het lokale woonbeleid. De intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid, het werken met een uitvoeringsprogramma en het stelselmatig woonoverleg hebben het lokale woonbeleid mede vorm gegeven. Vooral bij de grotere gemeenten en steden wordt een eigen lokaal beleid uitgestippeld en wordt een systematische aanpak gehanteerd, onder meer om via informele afspraken sociale woningbouw te programmeren.

De gemeenten met een traditie van systematisch overleg worden geconfronteerd met de vraag **hoe de ontwikkelde dynamiek kan worden ingepast in het grond- en pandenbeleid**. Het gebrek aan mogelijke differentiatie of eigen invulling wordt betreurd, in het bijzonder door de gemeenten die in beginsel geen probleem ondervinden om het objectief op korte termijn te vervullen. De strakke methodiek van het instrumentarium van het grond- en pandendecreet wordt in die gevallen ervaren als contraproductief en vormt een belemmering voor het lokaal woonbeleid. Tevens druist de strak opgelegde werkwijze in tegen de eerder genomen beleidsoptie inzake responsabilisering. Bovendien wordt vastgesteld dat de vereisten uit het grond- en pandendecreet niet steeds corresponderen met de logica gehanteerd in de diverse instrumenten van het sociaal woonbeleid (onder meer NFS2).

Verder wordt erop gewezen dat de mogelijke optie om het beschikbare gewestelijke budget prioritair te besteden aan het behalen van de gemeentelijke sociale objectieven negatieve gevolgen kan hebben voor die gemeenten die reeds het objectief hebben behaald. Hierdoor kunnen zij moeilijker een extra aanbod realiseren. Er wordt gevraagd om de **'beste leerlingen van de klas'** geen nadelige budgettaire effecten te laten ondervinden van de vooropgestelde spreiding van het objectief. Een financieel beleid gericht op het realiseren van het objectief mag dan ook op het terrein geen inertie of 'onverschilligheid' in de hand werken. Mede daarom is het noodzakelijk om duidelijkheid te scheppen rond het beleid en kader inzake het woonbeleidsconvenant.

Het decreet voorziet in afwijkingsmogelijkheden die door de gemeente kunnen worden opgenomen. Een aantal actoren stelt in dit verband de vraag of wel voldoende waarborgen worden geboden om **het handelen juridisch sluitend** te maken. Zo dienen de afwijkingen gebaseerd te worden op objectiveerbare gronden. Hier wordt aangedrongen op meer duidelijkheid zodat de aansprakelijkheid van vergunningsverlenende instantie

maximaal kan worden gevrijwaard (bijvoorbeeld aangaande het weigeren van de afkoop van de sociale last).

4.6. Samenhang ruimtelijke ordening

Het grond- en pandendecreet stelt een aantal instrumenten en keuzes voorop die niet geheel overeenstemmen met deze gehanteerd in het beleid ruimtelijke ordening. Er wordt aangehaald dat het grond- en pandendecreet vertrekt van een eigen ratio en de keuze inhoudt voor een **sectorale invalshoek**. Er wordt geoordeeld dat dit een evenwichtig ruimtelijk beleid kan doorkruisen. Tevens is de aanpak binnen het ruimtelijk ordeningsbeleid - met het responsabiliseren en ontvoogden van de gemeente - van een andere orde dan de strakke van bovenaf opgelegde methodiek uit het grond- en pandendecreet. Hier wordt aangedrongen op een meer coherent beleid en aanpak.

Vanuit het ruimtelijk ordeningsbeleid wordt van de gemeente verwacht een inschatting te maken van de woonbehoefte en hiermee rekening te houden in het gemeentelijk structuurplan. Op basis hiervan worden concrete projecten beoordeeld en kunnen verplichtingen worden opgelegd. Actoren stellen dat de concrete normen uit het grond- en pandendecreet de **ruimtelijk gehanteerde logica kunnen doorbreken**. Een voorbeeld hiervan betreft de verruimde mogelijkheid om de woonuitbreidingsgebieden aan te snijden.

De samenhang met het ruimtelijke ordeningsbeleid wordt als cruciaal beschouwd, toch ervaren de actoren op het terrein meerdere toepassingsmoeilijkheden. Zo kan een bestaand RUP met een percentage sociale huisvesting mogelijk niet corresponderen met de op te leggen normen uit het grond- en pandendecreet (met mogelijke fricties en (rechts)conflicten). Verder is één en ander niet voldoende uitgeklaard. Wat zijn de gevolgen van het inschrijven van een vork in een RUP als het objectief wordt gehaald? Wat is de draagwijdte naar de vergunning wanneer de sociale last niet wordt vervuld?

De onduidelijkheden en de **uiteenlopende ratio** kunnen een ruimtelijk adequaat en afgestemd grond- en pandenbeleid in de weg staan. Heel wat actoren menen dan ook dat de uitoefening en de toepassing van het decreet vanuit beide beleidsvelden moet gebeuren (ruimtelijke ordening en wonen), en op het terrein de nodige afspraken moeten gemaakt worden. Evenzeer wordt het cruciaal geacht dat op gewestelijk niveau tussen **beide beleidsvelden een coherent beleidsinstrumentarium** wordt nagestreefd.

4.7. Zwaktes

Heel wat actoren wijzen erop dat het decreet een aantal structureel ingebouwde zwaktes vertoont, en menen dat het decreet hierdoor aan slagkracht inboet (waardoor de vooropgezette doelstellingen mogelijk moeilijker zullen worden gerealiseerd).

In dit verband wordt gewezen op **het beperkte toepassingsgebied**. Op het terrein blijken weinig vergunningsaanvragen te voldoen aan de vooropgestelde criteria. Doorgaans

moeten dan ook geen sociale lasten worden opgelegd (één en ander kan te maken hebben met het feit dat de vergunningsaanvraag wordt uitgesteld of dat de aanvraag nog valt onder een overgangsregeling). De vooropgezette inschakeling van de private sector wordt hierdoor minder gerealiseerd.

Bovendien lijkt het erop dat mechanismen worden ontwikkeld om de toepassing van de sociale lasten te **ontwijken of af te wenden**, onder meer via het oprichten van aparte rechtspersonen of het hermoduleren van de projecten of door aanvragen van de vergunning in andermans naam. Tevens kan de bouwheer de sociale last overdragen naar andere eigen terreinen (mits akkoord van de gemeente). Hierbij is het niet duidelijk wanneer de overgedragen sociale last moet worden uitgevoerd, en of ze zal worden uitgevoerd. Er wordt aangehaald dat de sociale last wordt overgedragen om nadien af te wachten tot het gemeentelijk objectief is bereikt. De actoren vragen dat het beleid hiervoor waakzaam blijft, en opvolgt of de realisatie van de sociale objectieven door afwending of ontwijking niet in het gedrang komt.

Hoewel de diversiteit aan uitvoeringswijzen bij de sociale lasten kan worden onderschreven, wordt erop gewezen dat vaak wordt geopteerd voor ofwel de verkoop van de grond aan de SHM ofwel de afkoopsom. Bij afkoop of bij verkoop aan de SHM zal de bestaande **bouwcapaciteit** moeilijk verhoogd kunnen worden (een opzet van het decreet betreft een ruimere realisatiegraad via het betrekken van de private sector). Mede hierdoor kunnen zowel het gemeentelijke als het gewestelijke objectief in het gedrang komen. Ook hier wordt aangedrongen op evaluatie en opvolging.

Heel wat actoren stellen dat **de geringe afdwingbaarheid** de achillespees van het decreet vormt. Wat zijn de (rechts)gevolgen als een sociale last niet wordt uitgevoerd en welke instrumenten kan de gemeente hierbij aanwenden? Welke daadwerkelijke maatregelen kunnen worden aangewend als de gemeente stilzit en geen inspanning levert om het objectief te bereiken? De actoren beklemtonen in dit verband dat het aangewezen is enkel sanctiemaatregelen op te leggen voor zover onomstotelijk vaststaat dat 'doelbewust' geen initiatieven werden ontwikkeld.

Verder wordt een aantal instrumenten gekenmerkt door zijn **vrijblijvend** karakter, onder meer het actieprogramma. Een meer planmatige aanpak om de beschikbare publieke gronden aan te wenden in functie van het sociaal objectief lijkt aangewezen. Daarnaast wordt gewezen op het risico van een **oneigenlijk gebruik** van een aantal instrumenten. Zo kan men met het oog op het toekennen van een verminderd registratierecht of een renovatieovereenkomst de woning doelbewust laten registreren als leegstaand (zeker in geval de registratie niet gepaard gaat met de heffing). In dit geval wordt een 'schijnleegstand' gecreëerd en geregistreerd om een ander voordeel te kunnen realiseren. Een dergelijke oneigenlijke toepassing moet worden vermeden. Ook hier is het aangewezen dit beleidsmatig op te volgen en te evalueren.

Tenslotte is de **opvolging** van de toepassing van de verschillende instrumenten niet voldoende bepaald. Wie moet er concreet instaan voor het opvolgen van onder meer het overdragen van de sociale lasten, de verkopen van de woningen die onderworpen zijn aan de bepalingen van wonen in eigen streek, het bijhouden van de gerealiseerde sociale

woningen en deze die uit het sociaal patrimonium verdwijnen, edm. Ook dit wordt ervaren als een structureel zwakke schakel in het grond- en pandenbeleid.

V. ELEMENTEN VAN EVALUATIE

5.1. Vooraf

De actoren erkennen dat het momenteel nog te vroeg is voor een volledige en grondige evaluatie van het decreet grond- en pandenbeleid. Het decreet heeft enige tijd nodig om te kunnen doorwerken op het terrein en de actoren dienen eveneens vertrouwd te raken met het nieuwe instrumentarium. Toch kan op basis van de aangereikte elementen **een aanzet** tot evaluatie worden geformuleerd, wat indicaties kan bieden voor een eventuele bijsturing. Bovendien zijn de actoren ervan overtuigd dat een grondige evaluatie van het decreet - al dan niet binnen het bredere perspectief van het sociale huisvestingsbeleid en het ruimtelijke beleid - noodzakelijk blijft. De aangekondigde evaluatie in 2012 wordt dan ook ten volle onderschreven.

5.2. Een moeizaam proces

Het opzet om het **betaalbaar wonen** via specifiek beleid te ondersteunen en te realiseren, wordt door alle actoren onderschreven. De vooropgestelde doelstellingen en uitgangspunten van het huidige grond- en pandendecreet worden door de meeste actoren als **positief ervaren**, en er wordt op lokaal niveau een bijkomende dynamiek van verwacht. Op termijn kan het grond- en pandendecreet een meer planmatig en onderbouwd sociaal huisvestingspatrimonium bewerkstelligen, en op lokaal niveau structureel het woonoverleg voeden. Het wordt als positief ervaren dat een decretale basis voor een grond- en pandenbeleid wordt uitgewerkt, en dat een specifiek instrumentarium wordt aangereikt.

Echter, meerdere interpretatiemoeilijkheden en onduidelijkheden hebben tot op heden de **implementatie** bemoeilijkt. Duidelijke begrippen, modaliteiten en een uitgeklaard toepassingsgebied zijn noodzakelijk. Mede door gebrek hieraan komt het decreet op het terrein slechts schoorvoetend van de grond. Bovendien stellen de actoren vast dat de vooropgestelde werkwijzen en instrumenten (al te) strakke regels bevatten, en er rest te weinig ruimte voor eigen invulling van het beleid. Met eerder uitgestippelde beleidsopties of met plaatselijke eigenheid kan nog weinig rekening worden gehouden. Verder wordt gevreesd dat een aantal verplichtingen of instrumenten weinig afdwingbaar zijn. Op dit vlak menen de meeste actoren dat het **decreet structureel kan worden verbeterd en versterkt**.

Bij de voorbereiding van het besluitvormingsproces en de aanpak van de aanvangsmoeilijkheden zijn de **actoren onvoldoende betrokken** geweest. Het introduceren van een grond- en pandenbeleid wordt nochtans ervaren als een cruciale mijlpaal in het beleidsveld. Mede daarom wordt gepleit voor een structurele betrokkenheid en systematische terugkoppeling met de actoren.

5.3. Visie en kader

Het grond- en pandenbeleid mag geen op zich staand beleid vormen. Het dient aan te sluiten op het lokale (woon)beleid en op het beleid ruimtelijke ordening. Het moet ermee in afstemming zijn, en een coherent en geïntegreerd geheel aan beleidsinstrumenten is noodzakelijk.

Momenteel ervaren de actoren het grond- en pandenbeleid als een beleid dat teveel vanuit een **eigen ratio** vertrekt. De aanpak is weinig in overeenstemming met deze gehanteerd binnen het ruimtelijke beleid of binnen het woonbeleid, waar responsabilisering meer het leidmotief vormt. Heel wat grotere gemeenten en steden ervaren het grond- en pandenbeleid dan ook als een breuk die de opgebouwde dynamiek in het gedrang kan brengen.

Met het oog op een ruimere afstemming en een duidelijk kader voor het grond- en pandenbeleid is het uitwerken van het decretaal **aangekondigde gewestelijk grond- en pandenbeleidsplan** aangewezen. Het duiden van de visie, het expliciteren van de vooropgestelde doelstellingen, het uitklaren van een gezamenlijk afgestemd beleid dienen hierin een plaats te krijgen. Voor de lokale actoren geeft het gewestelijke grond- en pandenbeleidsplan de globale richting aan, en de bevoegdheden en de taakverdeling tussen de verschillende betrokken bestuursniveaus kunnen worden uitgeklaard. Het gewestelijk grond- en pandenbeleidsplan kan bijgevolg de nodige structuur aan het beleid bieden en een meer geïntegreerd kader vormen voor de implementatie van het decreet .

Omwille van het feit dat het grond- en pandenbeleid en het vernoemde gewestelijke plan zich op de snijlijn bevinden van de beleidsdomeinen Wonen en ruimtelijke Ordening is een **consistent geheel** noodzakelijk, waarbij rekening moet worden gehouden met de andere plannings- en beleidsinstrumenten (onder meer het RSV dat in herziening is en het aankondigde woonbeleidsplan).

5.4. De actoren

De uitoefening van het grond- en pandendecreet steunt voornamelijk op de lokale actoren die een belangrijke rol toebedeeld krijgen. Niet in het minst wordt een beroep gedaan op de gemeente die zijn opdracht als regisseur van het lokale woonbeleid uitgebreid ziet door het decreet, onder meer met de verantwoordelijkheid over de realisatie van het sociaal objectief.

Er wordt vanuit het terrein aangedrongen de nodige **waarborgen** te willen verlenen om de uitoefening van de nieuwe opdrachten juridisch sluitend te laten verlopen. Verder is in huidige fase van implementatie een systematische **ondersteuning en begeleiding** noodzakelijk. De ondersteuning dient de doorwerking en correcte uitoefening van de instrumenten te garanderen, en tevens dient rekening te worden gehouden met de specifieke draagkracht van de betrokken actoren. Het is bovendien aangewezen **pro**

actief te werken, en in de fase van de voorbereiding van het decreet na te gaan op welke wijze de ondersteuning en begeleiding best vorm kan krijgen.

5.5. Opvolging en monitoring

Naast een meer deugdelijke toepassing van de instrumenten op het terrein dient aandacht uit te gaan naar het opzetten van een **opvolgings- en monitoringsysteem**. Met het oog op het evalueren, bijsturen en begeleiden is dit van cruciaal belang (zowel voor de gewestelijke overheid als voor de lokale actoren). Het succes van het grond- en pandenbeleid zal dan ook mede afhankelijk zijn van het opvolgen en monitoren.

De gewestelijke overheid dient hierbij een trekkende en coördinerende rol te vervullen. De uitbouw van een geïntegreerde databank en registratiesysteem - rekening houdend met een minimale last voor de betrokken actoren - vormt hierbij een belangrijke opdracht. Onder meer wordt hierbij gedacht aan een monitoringsysteem voor het sociaal objectief, een geïntegreerde databank voor de diverse geregistreerde gegevens, het opzetten van de kruispuntendatabank voor wonen edm.

Er wordt geoordeeld dat het opzetten van dergelijke systemen urgent is. Hierbij is het aangewezen aan te geven wat de onderscheiden rollen en verantwoordelijkheden zijn. Wat is de specifieke rol van de gemeente, de VMSW, de diverse gewestelijke administraties en de provincies.

BIJLAGE I AANGEMELDE TECHNISCHE PROBLEMEN

1. Vooraf

In de loop van de besprekingen werden door de diverse actoren meerdere juridisch-technische problemen gemeld. De lijst van weergegeven problemen is niet volledig, en heeft bijgevolg eerder een exemplarisch karakter. Een aantal opmerkingen is bovendien mogelijk gekend en is mogelijk reeds achterhaald, gelet op het feit dat regelgevende initiatieven werden genomen of in voorbereiding zijn.

2. juridisch-technische problemen met de begrippen / draagwijdte / modaliteiten

De **heffing op leegstand** vereist een duidelijke afbakening van het voorwerp dat mogelijk onder de toepassing van de leegstandsheffing kan vallen; zo kan het begrip woning - gebruik hoofdzakelijk bestemd voor wonen - eveneens problemen scheppen in geval van RVT, serviceflats edm: op het terrein wordt aangedrongen op een duidelijke en niet overlappende afbakening tussen de vooropgestelde categorieën.

Tevens wordt gevraagd de relatie tussen de Vlabinvestwoningen en het **sociaal woonaanbod** (cfr artikel 4.1.25) verder te worden expliciteren (rekening houdend met de definitie van het sociaal huuraanbod).

Op het terrein wordt de vraag gesteld wat de draagwijdte is van de regeling m.b.t. de **afname** van de sociale woningen in artikel 4.1.25 § 1, 2°? Wordt hier gemikt op de actoren die actief zijn binnen de gemeentelijke grenzen of is één en ander ruimer op te vatten?

3. Activeringstoezicht

Het toepassen van het activeringstoezicht is gekoppeld aan decretaal opgelegde voorwaarden, onder meer het sociaal objectief dat niet wordt ingevuld. Het sociaal objectief bestaat uit inhoudelijk verschillende deelobjectieven met mogelijk een verschillende tijdshorizon (reguliere gedeelte en de specifieke inhaalbeweging sociaal huuraanbod).

Het is aangewezen uit te klaren of het activeringstoezicht zal worden uitgeoefend in geval slechts het sociaal objectief **gedeeltelijk wordt vervuld** nadat rechtmatig een uitstel werd verkregen. Hoewel dit momenteel nog niet aan de orde is, lijkt het niet aangewezen dat de gewestelijke overheid die een uitstel verleent (of die toelaat het objectief in de tijd te spreiden) enerzijds, een sanctie oplegt wegens het laattijdig invullen van het sociaal objectief anderzijds.

In dit verband dient mogelijk één en ander juridisch te worden geherformuleerd. Zo legt artikel 7.3.7. een **tijdshorizon** op om het objectief te vervullen (eind 2020). Het opleggen van de tijdshorizon houdt evenwel geen rekening met de mogelijke uitzonderingen, zoals het uitstel.

4. Activeringsheffing

Ondanks het feit dat de heffing door de gemeente eigenstandig en facultatief kan worden ingevuld, lijkt een aantal bepalingen niet duidelijk indien de gemeente opteert voor het regime zoals bepaald in het decreet.

Zo stelt artikel 3.2.9 dat de activeringsheffing niet geldt voor bepaalde aangrenzende percelen van dezelfde eigenaar. In het tweede lid wordt bepaald dat het gaat over een vrijstelling die onder bepaalde voorwaarden en berekeningsmodaliteiten geldt. Enerzijds stellen dat de heffing niet geldt onder een aantal voorwaarden en anderzijds stellen dat het over een **vrijstelling** gaat, scheidt verwarring en is juridisch mogelijk niet sluitend (is er op fiscaal juridisch vlak een gelijkshakeling tussen beide begrippen).

In de marge kan worden vermeld dat in hetzelfde artikel tevens wordt bepaald dat de vrijstelling voor hoogstens dertig meter geldt. Het is niet duidelijk hoe de heffing concreet moet worden **berekend** wanneer de activeringsheffing wordt uitgewerkt op basis van vierkante meter.

5. Leegstandsheffing

Het basisbedrag van de uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing (artikel 3.2.29) wordt bepaald op 990 euro en houdt geen rekening met het **onderscheid** dat gemaakt wordt tussen de woonentiteiten. Dit onderscheid wordt voor wat betreft de gemeentelijke leegstandheffing wel gemaakt in artikel 3.2.7 (met een apart bedrag voor kamers, woonhuizen edm). Het is wenselijk dit af te stemmen. Indien geopteerd wordt om het bedrag van 990 euro te behouden zal de toepassing van de gewestelijke heffing niet steeds duidelijk zijn (bijvoorbeeld, wordt in geval van leegstaande kamers per kamerwoning of per kamer een heffing opgelegd – volgens de definitie betreft het elk onroerend goed of deel ervan dat bestemd is voor wonen).

6. gelijkshakeling

De draagwijdte van een aantal artikels is niet volledig uitgeklaard. Zo is de draagwijdte van artikel 4.1.15 - de gelijkshakeling van de publieke realisaties met deze van de sociale huisvestingsmaatschappijen - op het terrein niet duidelijk. Wordt hier bedoeld dat de gemeenten dezelfde rechtsvoordelen inzake BTW en registratierechten bekomen als de sociale huisvestingsmaatschappijen? Het is niet duidelijk of eveneens eenzelfde **subsidiëring** in het vooruitzicht wordt gesteld. Hier dient de bedoeling van de regelgever en de draagwijdte van het artikel te worden geëxpliciteerd. Eveneens leeft op het terrein

de vraag of de rechtsvoordelen worden verstrekt in geval de private actor sociale woningen realiseert om deze te verhuren aan de SVK (er is in dit verband geen transfer naar een sociale woonorganisatie).

7. wonen in eigen streek

Met betrekking tot het wonen in eigen streek wordt gewezen op een aantal mogelijke technische problemen die opheldering vereisen. Strikt genomen lijkt de sociale verhuur van woningen gebouwd door een SHM op eigen gronden in een woonuitbreidingsgebied binnen het toepassingsgebied te vallen (niet de verhuur na overdracht bedoeld in artikel 5.2.1 § 1 tweede lid, 4°). Hier wordt de vraag gesteld of de sociale verhuring onderworpen is aan de bindingsvoorwaarde van het decreet, in geval **geen toewijzingsreglement** wordt gehanteerd?

Tevens wordt de vraag gesteld of de **onderhuurcontracten** vallen onder het begrip overdracht? Hier stelt zich mogelijk een probleem met de SVK woningen. Verder wordt gesteld dat de openbare verkopen niet worden gevat (zonder dat inhoudelijke gronden worden verstrekt voor het onderscheid).

Tenslotte worden vragen gesteld over het vorderen van de **nietigheid**, en welke procedure hierbij kan worden gevolgd. In functie van de rechtszekerheid en de rechtsbescherming is het aangewezen hier klaarheid te brengen.