

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 480

van **SARAH SMEYERS**

datum: 28 april 2021

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Grond- en Pandendecreet - Sociale last

Het Grond- en Pandendecreet van 27 maart 2009 voorzag voor een aantal categorieën van bouw- en verkavelingsprojecten (bv. de oprichting van 50 appartementen of de aanleg van 10 kavels) in de realisatie van een verplicht percentage sociaal woonaanbod (de zgn. 'sociale last') en bescheiden woonaanbod (de zgn. 'bescheiden last'). Naargelang het ging om publieke dan wel private projecten, verschilde dit percentage.

Een aantal bepalingen van het Grond- en Pandendecreet werden, onder meer door een aantal professionele bouwpromotoren, aangevochten voor het Grondwettelijk Hof. Zij argumenteerden dat het opleggen van een verplichte sociale last in bepaalde stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen een onevenredige maatregel was.

Na in een eerste arrest van 7 november 2013 niet alle bepalingen in verband met de sociale last te hebben vernietigd, schiep het Grondwettelijk Hof met zijn arrest van 18 december 2013 meer klaarheid. Het Grondwettelijk Hof was van oordeel dat de verplichte oplegging van een sociale last op onevenredige wijze afbreuk deed aan het Europeesrechtelijk verankerde vrij verkeer van kapitalen. In se vernietigde het Hof alle bepalingen die rechtstreeks of onrechtstreeks ervoor zouden kunnen zorgen dat er een sociale last op basis van het Grond- en Pandendecreet werd opgelegd. De bepalingen van het Grond- en Pandendecreet in verband met de bescheiden last werden niet aangevochten en bleven bijgevolg overeind.

Tot voor de vernietiging door het Grondwettelijk Hof moesten private verkavelaars en bouwheren die de aan hun verkavelings- of bouwproject verbonden sociale last wensten uit te voeren, dit doen volgens een cascadesysteem. Dit cascadesysteem, zoals omschreven in artikel 4.1.25 van het Grond- en Pandendecreet, kende drie stappen: in eerste instantie moesten de gronden worden aangeboden aan de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) die binnen de gemeenten projecten had verwezenlijkt of waarvan de betrokken gemeente aandeelhouder was. Er werd op gehamerd dat de realisatie van het vooropgestelde sociaal woonaanbod uitvoerbaar moest zijn op de aangeboden grond(en). Verder moesten deze gronden worden verkocht tegen de venale waarde (zoals geraamd door de Ontvanger der Registratie en Domeinen of een commissaris van het comité van aankoop). Indien er geen lokaal actieve SHM bereid was tot overname diende men de gronden aan te bieden aan een andere SHM tot wier grondgebied de betrokken gemeente niet behoorde. Ook andere sociale woonorganisaties konden in de mogelijkheid gesteld worden aan te kopen. Indien één van deze organisaties tot overname bereid was, stopte het doorlopen van het cascadesysteem hier. De gronden werden eveneens verkocht tegen de venale waarde. Als binnen een termijn van vier

maanden na de eerste aanbieding geen sociale woonorganisatie bereid gevonden werd om de gronden over te nemen, moesten deze worden aangeboden aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), die dan tot aankoop gehouden was. Ook hier werden gronden verkocht tegen venale waarde.

Dit cascadesysteem was niet alleen erg complex maar leidde er bovendien toe dat de VMSW uiteindelijk eigenaar werd van een klein en versnipperd patrimonium.

1. Hoeveel kavels waren in november 2013, tot voor de vernietiging van de bepaling, vervat onder de noemer 'sociale last'?
2. Hoeveel van deze 'sociale last'-kavels resten er nu, na de vernietiging van de bepaling door het Grondwettelijk Hof, nog? Over welke oppervlakte gaat het daarbij? Graag een verdeling per gemeente.
3. Op welke wijze kunnen deze kavels aangesneden worden? Met andere woorden: kunnen zij, desgevallend via de omweg van de 'bescheiden last', alsnog bijdragen tot het behalen van het Bindend Sociaal Objectief (BSO) van de gemeenten?
4. Hoeveel 'sociale last'-kavels werden er uiteindelijk, via het cascadesysteem, gekocht door hetzij een SHM, hetzij in laatste instantie door de VMSW? Wat gebeurde daarmee? Werden zij intussen aangesneden en verkaveld of hebben de SHM's of de VMSW er intussen andere plannen mee? Zo ja, welke?

ANTWOORD

op vraag nr. 480 van 28 april 2021

van **SARAH SMEYERS**

- 1-3. VMSW heeft geen cijfers beschikbaar over het aantal verkavelings- of bouwprojecten waarbinnen het vergunningverlenend bestuursorgaan een sociale last heeft opgelegd. Men kon immers deze sociale last uitvoeren op verschillende manieren m.n. realisatie in natura, verkoop van gronden, storting van een bijdrage of verhuring van woningen aan een sociaal verhuurkantoor.

De sociale lastenregeling werd vernietigd door het Grondwettelijk Hof bij beschikking van 18 december 2013. Het vernietigingsarrest van het Grondwettelijk Hof had evenwel niet tot gevolg dat de sociale last, die verbonden is aan een vergunning, van rechtswege uit de interne rechtsorde verdwijnt. In principe blijft zo'n beslissing met zijn rechtsgevolgen behouden. Wel kon de vergunninghouder binnen een termijn van 6 maanden na de publicatie van het vernietigingsarrest een administratief of gerechtelijk beroep aantekenen tegen de vergunning met de sociale last. Wanneer hij dat deed en het beroep werd ingewilligd, kon de vergunninghouder vrij beschikken over de gronden die het voorwerp uitmaakten van de vergunning. Wanneer hij dat niet deed of het beroep werd niet ingewilligd, bleef de vergunning met sociale last tot de interne rechtsorde behoren. In dat geval moest de sociale last sowieso alsnog uitgevoerd worden. VMSW heeft ook geen cijfers over het aantal ingewilligde beroepen.

4. SHM's kochten op 125 locaties gronden aan in het kader van de uitvoering van een sociale last. Op deze gronden zijn intussen 858 sociale huurwoningen en 566 sociale koopwoningen gerealiseerd of in realisatie.

VMSW moest 12 keer aankopen omdat geen enkele andere lokale sociale woonorganisatie tot aankoop bereid was.

Door de vernietiging van de sociale lastenregeling door het Grondwettelijk Hof enerzijds en het kerntakenplan van de VMSW anderzijds, besliste de VMSW om deze gronden te verkopen. In eerste instantie gebeurde dat met een sociale invulling:

- 4 gronden werden verkocht aan een lokale SHM die er dan een sociaal huurproject op zou kunnen realiseren)
- 2 gronden werden verkocht als sociale kavels

Wanneer een sociale invulling niet mogelijk blijkt, kan de VMSW de gronden openbaar verkopen via tussenkomst van de afdeling vastgoedtransacties (Vlabel). Dit is inmiddels gebeurd in drie dossiers. Voor de drie resterende dossiers plant de VMSW binnen afzienbare tijd de verkoopprocedure op te starten.