

**BONDIGE HANDLEIDING INZAKE SOCIALE LASTEN EN LASTEN BESCHEIDEN
WOONAANBOD
- GERICHT NAAR VERKAVELAARS OF BOUWHEREN -**

versie 2010 10 07

Deze handleiding omvat een aantal praktische richtlijnen voor de uitvoering van boek 4 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, aan de hand van drie hoofdvragen inzake het toepassingsgebied, de berekening van de last en de uitvoering ervan. Daarbij worden bepaalde zaken vereenvoudigd en bepaalde weinig voorkomende uitzonderingen niet behandeld. Het is duidelijk dat enkel de decreettekst bindend is (en dat dus onderhavige tekst niet steeds juridisch volledig is).

Ook Omzendbrief RW/2010/01 legt een aantal onderdelen van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid uit. Deze omzendbrief is consulteerbaar op www.rwo.be

Inhoudstafel

- A. Valt uw project onder het toepassingsgebied?
- B. Hoe berekent u de last?
- C. Hoe voert u de last uit?

A. Valt uw project onder het toepassingsgebied?

Algemeen:

De regeling waarbij voor een project sociale lasten en lasten inzake bescheiden woonaanbod worden opgelegd, geldt in de volgende gevallen:

1° **Verkavelingen** van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten.

Concreet:

- Het is duidelijk dat hier geen verkavelingen bestemd voor andere functies, zoals handel of industrie, bedoeld worden (ook niet met het tweede deel van de zin).

2° **Groepswoningbouwprojecten** waarbij ten minste tien woonegelegenheden ontwikkeld worden.

Concreet:

- Afhankelijk van het fysisch voorkomen van ADL-woningen, serviceflats, assistentiewoningen en woningen die ter beschikking gesteld worden in het kader van Beschermd Wonen, Geïntegreerd Wonen en Beschut Wonen (naast elkaar of gestapeld op elkaar), worden deze beschouwd als ofwel woonegelegenheden ofwel appartementen, dus vallend onder dit punt of punt 3°. Voor verdere uitleg omtrent ADL-woningen, woningen in het kader van Beschermd Wonen, Geïntegreerd Wonen en Beschut Wonen, zie Omzendbrief RW/2010/01.

3° De bouw of de herbouw van **appartementengebouwen** waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden.

Concreet:

- Het decreet bevat geen definitie van wat onder appartementengebouwen wordt verstaan (en de eventuele relatie van die term ten aanzien van groepswoningbouw), dus we verstaan dit in zijn spraakgebruikelijke betekenis als een geheel van samenhangende, afzonderlijke woonegelegenheden (veelal boven mekaar en met gemeenschappelijke delen zoals een inkom, trappen- en lifthal), in één gebouw.

4° Verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementengebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project **aansluit op andere**, door dezelfde verkavelaar of bouwheer **te ontwikkelen gronden**, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.

Concreet:

- Punt 4° is enkel van toepassing als er zich naast de aanvraag andere door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden bevinden.
- Met te ontwikkelen gronden worden enkel die gronden bedoeld die planologisch bestemd zijn voor woonontwikkeling. Agrarisch gebied bijvoorbeeld is niet "te ontwikkelen" in die betekenis. Het betreft hier dus voornamelijk woongebied en woonuitbreidingsgebied, maar, in het geval van bijzondere aanvragers, eventueel ook gebied voor gemeenschapsvoorzieningen. In dat gebied kunnen bijvoorbeeld ook erkende serviceflats of assistentiewoningen opgericht worden.

Schematisch: bepaal aan de hand van onderstaand schema of U onder de verplichte lasten valt of niet:

1. Is uw aanvraag een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsaanvraag?

- ☐ Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning. Ga naar vraag 2.
- ☐ Verkavelingsaanvraag. Ga naar vraag 6.

2. Heeft uw aanvraag betrekking op een groepswoningbouwproject waarbij ten minste tien woonegelegenheden ontwikkeld worden of op een project voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden?

- ☐ Ja. Ga naar vraag 9.
- ☐ Neen. Ga naar vraag 3.

3. Sluit uw aanvraag (die betrekking heeft op een groepswoningbouwproject of op een project voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen) aan op andere, door uzelf nog te ontwikkelen gronden?

- ☐ Ja. Ga naar vraag 4.
- ☐ Neen. Op uw aanvraag zijn geen sociale lasten en lasten inzake bescheiden woonaanbod van toepassing.

4. Beslaan de te ontwikkelen gronden samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare?

- ☐ Ja. Ga naar vraag 5.
- ☐ Neen. Op uw aanvraag zijn geen sociale lasten en lasten inzake bescheiden woonaanbod van toepassing.

5. Geeft uw aanvraag uitvoering aan een verkavelingsvergunning waaraan reeds een sociale last of een last met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod verbonden is?

- ☐ Ja. Op uw aanvraag zijn geen sociale lasten en lasten inzake bescheiden woonaanbod van toepassing. De lasten werden immers opgenomen in de verkavelingsvergunning.
- ☐ Neen. Ga naar vraag 9.

6. Heeft uw aanvraag betrekking op een verkaveling van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of een verkaveling met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten?

- ☐ Ja. Ga naar vraag 9.
- ☐ Neen. Ga naar vraag 7.

7. Sluit uw verkavelingsaanvraag aan op andere, door uzelf nog te ontwikkelen gronden?

- ☐ Ja. Ga naar vraag 8.
- ☐ Neen. Op uw aanvraag zijn geen sociale lasten en lasten inzake bescheiden woonaanbod van toepassing.

8. Beslaan de te ontwikkelen gronden samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare?

- ☐ Ja. Ga naar vraag 9.

- ☐ Neen. Op uw aanvraag zijn geen sociale lasten en lasten inzake bescheiden woonaanbod van toepassing.

9. Is de bouwheer of verkavelaar een sociale woonorganisatie als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 26°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, een openbaar bestuur als vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van hetzelfde decreet of het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, opgericht bij artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992?

- ☐ Ja. Ga naar vraag 10.
☐ Neen. Op uw aanvraag zijn sociale lasten en lasten inzake bescheiden woonaanbod van toepassing.

10. Wordt er een sociaal woonproject (volledig bestaande uit sociale woningen en/of sociale kavels) gerealiseerd?

- ☐ Ja. Op uw aanvraag zijn geen sociale lasten en lasten inzake bescheiden woonaanbod van toepassing.
☐ Neen. Op uw aanvraag zijn wel sociale lasten maar geen lasten inzake bescheiden woonaanbod van toepassing.

Opmerking: uitzondering:

Bij het opleggen van een sociale last of een last met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod wordt **geen rekening gehouden met gronden waarbij voldaan is aan alle volgende voorwaarden:**

- 1° de onderhandse akte betreffende de aankoop van de gronden heeft vaste datum gekregen in de periode vanaf 1 januari 2003 tot en met 16 december 2008 (deze uitzonderingsregel geldt niet voor gronden die in erfpacht (of opstal) zijn genomen, die ingebracht zijn in een vennootschap of die in huur genomen zijn voor meer dan negen jaar);
- 2° de gronden zijn op het ogenblik van de ondertekening van de onderhandse akte gelegen in woongebied (en dus niet in woonuitbreidingsgebied);
- 3° uiterlijk op 16 december 2008 heeft een financiële transactie tussen koper en verkoper plaatsgevonden, inzonderheid de betaling van een voorschot.

Indien het gaat om een aankoop onder opschortende voorwaarde geldt naast de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, de bijkomende eis dat de termijn tussen de ondertekening van de akte en de uiterste realisatiedatum van de voorwaarde ten hoogste twee jaar bedraagt.

De bewijslast dat men onder deze uitzondering valt, rust op de aanvrager van de stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning.

Indien een aanvrager een project wenst te realiseren op gronden die deels aangekocht zijn buiten de vermelde periode en deels aangekocht zijn binnen de vermelde periode, dan moet voor de bepaling van het toepassingsgebied dus enkel gekeken worden naar de gronden aangekocht buiten de uitzonderingsperiode. Gronden aangekocht binnen de uitzonderingsperiode komen nooit in aanmerking genomen voor de bepaling van het toepassingsgebied.

Enkele voorbeelden:

Voorbeeld 1: U voert (zonder voorafgaande verkaveling waaraan een sociale last/ last bescheiden woonaanbod verbonden is) een groepswoningbouwproject van minder dan 10 woningen uit op een grond van meer dan een halve ha via een stedenbouwkundige aanvraag. Valt uw project onder het toepassingsgebied?

Neen, als u geen aansluitende gronden in eigendom heeft. Uw project valt dan immers niet onder punten 1°, 2°, 3° of 4° van artikel 4.1.8. van het decreet..

Ja, als u nog aansluitende te ontwikkelen gronden heeft, hoe klein ook. Uw project voldoet dan immers aan voorwaarde 4°.

Voorbeeld 2: U voert (zonder voorafgaande verkaveling waaraan een sociale last/ last bescheiden woonaanbod verbonden is) een groepswoningbouwproject van minder dan 10 woningen uit op een grond van minder dan een halve ha via een stedenbouwkundige aanvraag. U hebt aanpalend nog gronden in woongebied die u hebt aangekocht en betaald tussen 1 januari 2003 en 16 december 2008. Valt uw project onder het toepassingsgebied?

Neen. Als de aanpalende gronden vallen onder de beschreven uitzondering, worden ze buiten beschouwing gelaten.

B. Hoe berekent u de last?

Sociale last:

- 1° ten minste twintig en ten hoogste veertig procent van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van **Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen**;
- 2° ten minste tien en ten hoogste twintig procent van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van **overige natuurlijke of rechtspersonen**.

Er gelden andere percentages ten aanzien van die last als een gemeentelijk reglement "Sociaal Wonen" of een ruimtelijk uitvoeringsplan zulks bepaalt.

U informeert zich best in de conceptfase al bij de gemeentelijke overheid om te vernemen welke gebeurlijke last ten aanzien van het project geldt. Zo kan U te weten komen welk percentage van het sociaal woonaanbod U moet realiseren en welk deelobjectief eventueel al bereikt werd. Bovendien neemt U best ook contact op met de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). Die kan namelijk enkele aandachtspunten aangeven bij het realiseren van het sociaal woonaanbod en bij eventuele subsidies of tenlastenemingen waarop u aanspraak kan maken. Dat woonaanbod dient namelijk te voldoen aan de reglementaire normen voor sociale woningen en sociale kavels.

Last inzake het bescheiden woonaanbod:

- 1° voor wat betreft gronden die eigendom zijn van **Vlaamse besturen of Vlaamse publiekrechtelijke rechtspersonen**: veertig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod;
- 2° voor wat betreft gronden die eigendom zijn van **overige natuurlijke of rechtspersonen**: twintig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.

Er gelden andere percentages ten aanzien van die last als een gemeentelijke stedelijke verordening "Bescheiden Wonen" of een ruimtelijk uitvoeringsplan zulks bepaalt.

Ook omtrent deze last informeert U zich best in de conceptfase al bij de gemeentelijke overheid om te vernemen welke gebeurlijke last ten aanzien van het project geldt.

Opmerking inzake woondichtheid:

- ✓ Het decreet Grond- en Pandenbeleid stelt dat bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van het sociaal gedeelte en van het bescheiden gedeelte van een bouw- of verkavelingsproject, te allen tijde wordt uitgegaan van volgende **woningdichtheden**:
 - ten minste 35 en ten hoogste 100 woningen per hectare, in stedelijke gebieden;
 - ten minste 25 en ten hoogste 35 woningen per hectare, in het buitengebied.

Omdat de realisatie van een sociaal en bescheiden woonaanbod niet ten koste mag gaan van een kwalitatief openbaar domein, worden de bijzondere woningdichtheden berekend **zonder** rekening te houden met de **oppervlakte bestemd voor het openbaar domein**.

- ✓ Het decreet Grond- en Pandenbeleid heeft **geen voorrang** op de vigerende **stedenbouwkundige voorschriften** in het gebied waarin het project gelegen is. Voorschriften inzake dichtheid primeren dus op de decretaal opgelegde woningdichtheden; het genoemde artikel stelt immers uitdrukkelijk dat **bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening** – niet eerder – uitgegaan moet worden van de woningdichtheden in kwestie, en enkel voor wat het sociaal en bescheiden gedeelte van het bouw- of verkavelingsproject betreft.

Als de bijzondere woningdichtheden de uitvoering in natura van een sociale last onmogelijk maken, kan de verkavelaar of bouwheer de last uiteraard nog op een van de **andere decretaal voorziene wijzen**, zoals vermeld in de artikelen 4.1.17 tot en met 4.1.19 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, uitvoeren.

Woonprojecten van sociale woonorganisaties zijn niet onderworpen aan een norm sociaal woonaanbod. Daardoor moeten zij de bijzondere woningdichtheden, vermeld in art. 4.1.24 van het decreet niet in acht nemen

C. Hoe voert u de last uit?

Uitvoering van de sociale last:

De **sociale last** wordt in principe op een van de volgende wijzen uitgevoerd: in **natura**, door de **verkoop** van de voor het vooropgestelde sociaal woonaanbod vereiste gronden **aan een sociale woonorganisatie**, door **verhuring** van binnen een verkaveling of een bouwproject verwezenlijkte woningen **aan een sociaal verhuurkantoor** of door een combinatie van die mogelijkheden. Indien deze principiële uitvoeringswijzen niet haalbaar zijn, kan de gemeente ermee instemmen om de last te verleggen of de uitzonderlijke bijdrageregeling toe te passen. Ten aanzien van de twee laatstgenoemde uitvoeringsmogelijkheden moet het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn instemming verlenen.

1°. Uitvoering **in natura**

Een private bouwheer of verkavelaar kan de sociale last in de eerste plaats uitvoeren in natura, door **zelf** een sociaal woonaanbod te **verwezenlijken**. Hierbij moet aan een aantal **voorwaarden**, nader omschreven in het decreet, voldaan worden.

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) beoordeelt de **verwezenlijking van het sociaal woonaanbod** aan de hand van **drie deelattesten** (vóór de aanvang van de werken, na de voltooiing ervan en na de overdracht als het over sociale huurwoningen gaat en na de indeplaatsstelling als het over sociale koopwoningen of – kavels gaat). Voor meer informatie over de hierboven bedoelde deelattesten kan contact worden opgenomen met de VMSW. De contactgegevens staan op de website www.vmsw.be.

De op grond van de sociale last verwezenlijkte **sociale huurwoningen** worden door de bouwheer of verkavelaar **verkocht** volgens volgend **cascadesysteem**:

- aan een sociale huisvestingsmaatschappij die binnen de gemeente projecten heeft gerealiseerd, of waarvan de gemeente aandeelhouder is;
- aan een andere sociale woonorganisatie met uitzondering van de VMSW, indien de maatschappij uit het eerste puntje niet bereid is om de sociale huurwoningen over te nemen, of bij gebrek aan een maatschappij in de zin van het eerste puntje;
- aan de VMSW, die gehouden is tot aankoop indien binnen een termijn van vier maanden na de eerste aanbieding van de verwezenlijkte sociale huurwoningen, geen sociale woonorganisatie bereid wordt gevonden de woningen over te nemen.

De verwezenlijkte **sociale koopwoningen en sociale kavels** worden in naam en voor rekening van de bouwheer of verkavelaar **aangeboden** door een sociale huisvestingmaatschappij tot wiens werkgebied de gemeente behoort. De aanbieding gebeurt onder de voorwaarden van het Overdrachtenbesluit. De bouwheer of verkavelaar en de sociale huisvestingmaatschappij sluiten daartoe een **administratieovereenkomst**. De verwezenlijking van sociale koopwoningen en sociale kavels in uitvoering van een sociale last komt in aanmerking voor een **infrastructuursubsidie**, waarvan de voorwaarden worden bepaald in het Programmatiebesluit van 18 juli 2008. Verrichtingen moeten aangemeld worden bij VMSW ...Indien de bouwheer of verkavelaar een infrastructuursubsidie aanvraagt, worden de verplichtingen die voortvloeien uit de last inzake het sociaal woonaanbod, evenals de daaraan verbonden termijnen, geschorst totdat de infrastructuurverrichtingen zijn opgenomen op het uitvoeringsprogramma. De schorsingstermijn bedraagt ten hoogste twee jaar.

De **verkoopprijs** van de in uitvoering van een sociale last gerealiseerde **sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels** wordt bepaald op basis van een prijsreglement dat bijgevoegd is bij het Programmatiebesluit van 18 juli 2008.

2° Uitvoering door de **overdracht van de gronden aan een sociale woonorganisatie**

Een private bouwheer of verkavelaar kan de sociale last ook uitvoeren door de voor het vooropgestelde sociaal woonaanbod **vereiste gronden te verkopen** aan een sociale woonorganisatie.

De **verkoop** van de vereiste gronden door de bouwheer of verkavelaar gebeurt volgens volgend **cascadesysteem**:

- aan een sociale huisvestingmaatschappij die binnen de gemeente projecten heeft verwezenlijkt, of waarvan de gemeente aandeelhouder is;
- aan een andere sociale woonorganisatie met uitzondering van de VMSW, indien de maatschappij uit het eerste puntje niet bereid is om de gronden over te nemen, of bij gebrek aan een maatschappij in de zin van het eerste puntje;
- aan de VMSW, die gehouden is tot aankoop indien binnen vier maanden na de eerste aanbieding van de gronden geen sociale woonorganisatie bereid wordt gevonden de woningen over te nemen.

De **verkoopprijs** wordt vastgelegd op het bedrag, geraamd door een ontvanger van registratie en domeinen of door een commissaris van het comité tot aankoop. De schattingsprijs is gelijk aan de venale waarde van het goed, zonder rekening te houden met de gevolgen van de sociale last.

De **overnemer** moet de gronden binnen vijf jaar na aankoop **inrichten als sociale kavels of sociale woningen oprichten**. De bouwverplichting wordt geschorst totdat de infrastructuurverrichtingen opgenomen zijn op het uitvoeringsprogramma.

3° Uitvoering door de **verhuring van de verwezenlijkte woningen aan een sociaal verhuurkantoor**

Een private bouwheer of verkavelaar kan de last inzake het sociaal woonaanbod ook uitvoeren door binnen een bouw- of verkavelingsproject verwezenlijkte woningen te **verhuren aan een sociaal huurkantoor**. In dat geval moet voldaan zijn aan een aantal **voorwaarden**, die nader zijn omschreven in het decreet.

4° **Verlegging van de last naar andere terreinen**

De verkavelaar of bouwheer kan de uitvoering van de sociale last **verleggen naar andere terreinen** dan deze gelegen binnen de verkaveling of bouwproject.

Dit geldt slechts als het vergunningverlenende bestuursorgaan zijn **instemming** verleent en op **voorwaarde** dat:

- de ontvangende terreinen economisch en ruimtelijk gelijkwaardig zijn aan de terreinen die gelegen zijn binnen de verkaveling of het bouwproject;
- de ontvangende terreinen gelegen zijn binnen de betrokken gemeente;
- het verleggen van de uitvoering van de sociale last verenigbaar is met het door de gemeente gevoerde ruimtelijk beleid;
- de verkavelaar of de bouwheer eigenaar is van de ontvangende terreinen of is door de eigenaar van deze terreinen uitdrukkelijk gemachtigd om toepassing te maken van deze uitvoeringswijze.

Als er eveneens een sociale last gekoppeld is aan de ontvangende terreinen, dan kunnen de overgedragen verplichtingen niet in mindering worden gebracht van de sociale last die geldt voor de ontvangende terreinen.

5° Uitzonderlijke bijdrageregeling

Een private bouwheer of verkavelaar kan de sociale last ten slotte geheel of gedeeltelijk uitvoeren door een **sociale bijdrage te storten** aan de gemeente waarbinnen het bouw- of verkavelingsproject ontwikkeld wordt.

De uitzonderlijke bijdrageregeling geldt slechts als het vergunningverlenende bestuursorgaan daarmee **instemt** en in zoverre het bouw- of verkavelingsproject **niet gelegen is in een (voormalig) woonuitbreidings- of woonreservegebied**.

De sociale bijdrage wordt **berekend** door het aantal te verwezenlijken sociale woningen of kavels (dat niet verwezenlijkt wordt in natura, via verkoop of verhuring) te vermenigvuldigen met 50.000 euro, en dat bedrag te indexeren.

6° Kredietregeling

Dit is geen feitelijke uitvoeringswijze van de sociale last, maar een manier om de omvang van die last te verminderen. De bouwheer of verkavelaar kan namelijk **kredieteenheden in mindering brengen** van de principieel uit te voeren sociale last. Die kredieteenheden kan hij bekomen door bij een ander project binnen dezelfde gemeente een hogere sociale last uit te voeren dan krachtens de toepasselijke normering principieel vereist is, of door sociale huurwoningen te realiseren in het kader van de procedure 'Constructieve Benadering Overheidsopdrachten' (CBO), vermeld in artikel 33, §1, tweede lid, 8°, van de Vlaamse Wooncode.

Uitvoering van de last inzake het bescheiden woonaanbod:

De **last** kan op verschillende wijzen worden **uitgevoerd**: in **natura**, door de **verkoop** van de voor het vooropgestelde bescheiden woonaanbod vereiste gronden **aan een sociale woonorganisatie of aan een openbaar bestuur** vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode en/of door **storting van een bijdrage** aan de betrokken gemeente.

1° Uitvoering in natura

Een private bouwheer of verkavelaar kan de last inzake het bescheiden woonaanbod in de eerste plaats uitvoeren in natura, door **zelf** een bescheiden woonaanbod te **verwezenlijken**, mits aan een aantal **voorwaarden**, nader omschreven in het decreet, voldaan wordt. Een van die voorwaarden is dat de bouwheer of verkavelaar de uitvoering van de last waarborgt met een aankooptie ten bate van een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur.

2° Uitvoering door de **verkoop** van de voor het vooropgestelde bescheiden woonaanbod vereiste **gronden**

Een private bouwheer of verkavelaar kan de last ook uitvoeren door de voor het vooropgestelde bescheiden woonaanbod **vereiste gronden te verkopen** aan een sociale woonorganisatie of aan een openbaar bestuur.

De **verkoopprijs** wordt vastgelegd op het bedrag, geraamd door een ontvanger van registratie en domeinen of door een commissaris van het comité tot aankoop. De schattingsprijs is gelijk aan de venale waarde van het goed, zonder rekening te houden met de gevolgen van de sociale last.

De verkochte gronden dienen ingezet te worden ten bate van het gemeentelijk woonbeleid.

3° Storting van een bijdrage

Een private bouwheer of verkavelaar kan de last ten slotte geheel of gedeeltelijk uitvoeren door een **bijdrage te storten** aan de gemeente waarbinnen het bouw- of verkavelingsproject ontwikkeld wordt.

De bijdrageregeling geldt slechts als het vergunningverlenende bestuursorgaan daarmee **instemt** en in zoverre het bouw- of verkavelingsproject niet gelegen is in een (voormalig) woonuitbreidings- of woonreservegebied.

De bijdrage wordt ingezet ten bate van het gemeentelijk sociaal of bescheiden woonaanbod.

Opmerking ten aanzien van het verval van vergunningen:

De uitvoering van de sociale last in natura moet binnen een termijn van vijf jaar worden uitgevoerd, zoniet leidt dit tot het verval van de stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning.