

Bijlage 3b: Instrumenten die de gemeente wil inzetten om bijkomend sociaal woonaanbod te realiseren.

Instrument	Meer informatie	Inzetbaar	Toelichting / afspraak in overeenkomst
Erfpacht- en opstalrecht toepassen	Lokale besturen kunnen via het recht van erfpacht of opstal gronden of gebouwen ter beschikking stellen voor sociale woonprojecten zonder de eigendom definitief over te dragen. Andere actoren, zoals kerkfabrieken of private actoren, kunnen ook op die manier werken. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/bijzondere-woonvormen/recht-van-erfpacht-en-recht-van-opstal.	x	Recht van erfpacht of opstal zal onderzocht worden als optie bij nieuwe projecten.
Realiseren van gemeentelijke projecten	Via partnerschappen met lokale besturen, woonmaatschappijen, welzijnsorganisaties en private partijen kunnen projecten die een meerwaarde bieden voor de gemeenschap, gerealiseerd worden.	x	De gemeente werkt sowieso samen met de woonmaatschappij. Ook met eigenaars (private of kerkfabrieken) kan samengewerkt worden.
Onderhandelingsstedebouw	De realisatie van sociale woonprojecten vraagt om nauwe samenwerking tussen alle betrokken partijen. Lokale besturen en lokaal bestuurlijke ambtenaren spelen daarin een sleutelrol. Hun actieve betrokkenheid zorgt niet alleen voor een vlot verloop, maar ook voor projecten die aansluiten bij lokale noden en beleidsdoelstellingen. Lokale besturen kunnen op verschillende manieren daartoe bijdragen: - gezamenlijke projectrealisaties; - deelname aan ontwerp- en selectiejury's; - ondersteuning bij vergunningsaanvragen;	x	In private projecten waar een groot aantal woongelegenheid en gecreëerd wordt, stelt de gemeente als voorwaarde dat ruimte moet worden voorzien voor een aantal

	- regelmatig projectoverleg met de woonmaatschappij (naast het lokaal woonoverleg); - aanstellen van een lokale bestuurlijke projectverantwoordelijke; - intern draagvlak verzekeren; - afstemming met andere lokale beleidsdoelstellingen; - het instrument van budgethuren stimuleren, waarbij minstens 1/3^e in aanmerking komt voor sociaal wonen.		sociale huurwoningen.
Her- en ruilverkaveling, grondruil	Het is voor een lokaal bestuur (of een kerkfabriek) niet altijd wenselijk om gronden te verkopen, bijvoorbeeld om strategische redenen of vanwege toekomstgerichte ruimtelijke planning. In dat geval kunnen herverkaveling, ruilverkaveling of grondruil een oplossing bieden. Bij (her)verkaveling worden percelen herschikt om tot een meer logische, efficiënte of ontwikkelbare indeling te komen. Via ruilverkaveling kunnen eigenaars onderling gronden uitwisselen zodat elke partij beter gelegen of beter inzetbare percelen verkrijgt. Dat kan sociale woonontwikkeling ruimtelijk optimaliseren. Bij grondruil wisselen twee partijen – bijvoorbeeld een lokaal bestuur en een woonmaatschappij of kerkfabriek – eigendommen uit. Dit instrument kan ook ingezet worden in samenwerking met private actoren.	x	Grondruil kan ingezet worden als mogelijkheid in onderhandelingen over een project.