



## **REGLEMENT:**

### **GEMEENTELIJK REGLEMENT WONEN**

---

**Vastgesteld bij gemeenteraadsbesluit van 24/10/2014**

**Aangepast bij gemeenteraadsbesluit van 23/03/2021**

---

#### **VOORWOORD**

De gemeente Londerzeel maakt werk van het verwezenlijken van sociaal woonaanbod en het behalen van het Bindend Sociaal Objectief (BSO).

Dit BSO werd vastgesteld in de art. 2.27, 2.28, 2.29 en 2.30 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Daartoe maakt de gemeente gebruik van de nog geldende instrumenten die door het decreet grond- en pandenbeleid werden aangereikt, zoals de opmaak van een actieprogramma voor onbebouwde percelen in publieke eigendom (goedgekeurd door de gemeenteraad op 7 november 2012) en regelmatig woonoverleg met de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren werkzaam in de regio.

Verder werd in het gemeentelijk woonplan (goedkeuring door de gemeenteraad op 21 december 2010, herziening september 2012) het verwezenlijken van sociaal woonaanbod als een beleidsprioriteit gezien (cf. Operationele doelstelling 3.1: Verhogen van het sociaal woonaanbod). In het woonplan worden daarnaast ook een aantal acties vooropgesteld om de leegstaande gebouwen en onbebouwde gronden (opnieuw) te activeren, hetgeen ook kan bijdragen tot een bijkomend sociaal en/of betaalbaar woonaanbod.

Het verwezenlijken van voldoende sociaal woonaanbod blijkt niet evident. De aangereikte instrumenten die nog gelden uit het decreet grond- en pandenbeleid blijken niet voldoende voor de gemeente om voldoende sociaal woonaanbod te realiseren, hoewel de gemeente reeds grote inspanningen kan voorleggen. Toch zijn er nog veel sociale woonentiteiten nodig, dit mag blijken ook uit de lange wachtlijsten voor sociale woonentiteiten bij sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren (cf. verslag lokaal woonoverleg sociale woningbouwprojecten 31 maart 2014).

Verder werd in het meerjarenplan 2020-2025 het verwezenlijken van sociaal woonaanbod zoals een uit te voeren beleidsprioriteit gezien. In het intergemeentelijk samenwerkingsverband Woonwinkel KLM worden daarnaast ook een aantal acties vooropgesteld om de leegstaande gebouwen en onbebouwde gronden blijvend te activeren, hetgeen ook kan bijdragen tot een bijkomend sociaal en/of betaalbaar woonaanbod.

Met dit gemeentelijk reglement wonen wil de gemeente Londerzeel een projectlast opleggen aan grote projectontwikkelingen. Dergelijke grote ontwikkelingen vragen extra investeringen van de gemeente, billijk is om hier te vragen enig gemeenschapsbelang te dienen door een projectlast in te lossen.

Er werd in 2017 reeds een wijziging doorgevoerd in verband met de financiële som enerzijds en met de afrondingsregel anderzijds, gezien uit de lopende dossiers bleek dat de regels van het reglement van 24 oktober 2014 geoptimaliseerd konden worden (goedgekeurd door de gemeenteraad op 19 december 2017)

Ingevolge de inwerkingtreding van het Decreet van 21 december 2018 tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (svk pro)dient hoofdstuk 6 artikel 7 aangepast te worden.

Via de nieuwe procedure SVK Pro kunnen private initiatiefnemers woningen bouwen en verhuren aan sociale verhuurkantoren (SVK's). Na een eerste proefproject is op 1 december 2020 de eerste procedure gepubliceerd. Nu is het aan de geïnteresseerde initiatiefnemers om zich kandidaat te stellen.

Bij SVK Pro bouwt een private onderneming op eigen grond en met eigen middelen sociale huurwoningen. Dit gebeurt volgens de behoeftes van het plaatselijke SVK en conform de Vlaamse Codex Wonen. Het SVK huurt de woningen in voor een lange termijn en staat in voor de verdere doorverhuring.

## PROCEDURE

In een voorbereidende fase bezorgden de geïnteresseerde SVK's al een lastgeving en behoefteanalyse aan de VMSW. Via deze behoefteanalyse brachten de SVK's hun specifieke wensen in kaart: het aantal wooneenheden per project, de voorkeur voor bepaalde typologieën, ...

In een eerste fase kunnen private initiatiefnemers zich inschrijven. Met het bestek als leidraad kunnen ze toetsen hoe ze aan de noden van de SVK's kunnen beantwoorden. De VMSW controleert de kandidaten. Als ze voldoen aan de voorwaarden, komt hun voorstel in een lijst zonder rangschikking.

In de tweede fase, de onderhandelings- en gunningsfase, ontvangt het SVK deze lijst. Het SVK analyseert de concrete voorstellen van de te verhuren wooneenheden en quoteert ze op basis van de gunningscriteria prijs en kwaliteit. Waar nodig kan het SVK onderhandelen met de initiatiefnemer. De VMSW biedt hierbij ondersteuning aan de SVK's. Na deze fase legt het SVK de definitieve rangschikking vast. Met de hoogst gerangschikte sluit ze een contract.

## SELECTIEVOORWAARDEN

De inschrijvers moeten voldoen aan enkele selectievoorwaarden, zoals de juiste aannemerserkenning voor nieuwbouwprojecten en een conform Uniform Europees Aanbestedingsdocument. Daarbovenop kan het SVK voor haar grondgebied een bijkomend wensenpakket samenstellen waaraan ingezonden voorstellen moeten voldoen. Dit omvat onder andere de maximale huurprijs, de afwerkingskwaliteit van de wooneenheid en de duurzaamheid van de materialen.

## VOORDELEN

De procedure kent heel wat voordelen voor de private initiatiefnemer. Eerst en vooral is er het verlaagde btw-tarief van 21% naar 12%, waardoor een bouwkost finaal 9% lager ligt. Daarnaast is de private initiatiefnemer zeker van verhuring, nog voor hij start te bouwen. De verhuring duurt minstens 18 jaar, waarbij het SVK het contract ten vroegste na 15 jaar kan opzeggen. Indien het contract na 18 jaar zou verlengd worden, dient er een nieuw contract te worden afgesloten.

De initiatiefnemer geniet ook de algemene voordelen van verhuren aan een SVK, zoals zekere huurinkomsten, verlaagd tarief onroerende voorheffing, ...

Dit is bovendien ontwikkelen met een sociaal oogmerk. Deze vorm van impactbeleggen heeft als doel om naast een financieel rendement een gunstige sociale, maatschappelijke

meerwaarde te genereren. Ontwikkelaars die deelnemen aan het SVK Pro-traject, dragen bij aan een groter aanbod sociale woningen.

Dus een principsovereenkomst "verhuur aan een sociaal verhuurkantoor (vb/Webra) voor minimum 27 jaar", zoals voorzien in hoofdstuk 6 artikel 7 is niet meer mogelijk.

Bovendien moeten de verwijzingen naar artikelen van de Vlaamse Wooncode in hoofdstuk 1 definities aangepast worden volgens de artikelen van de Vlaamse Codex Wonen, inwerking getreden op 01 januari 2021.

## **Hoofdstuk 1: definities**

### **Artikel 1:**

1. Motivatie nota: nota ingediend op uiterlijk hetzelfde moment als het indienen van de verkavelings- of stedenbouwkundige aanvraag waarvoor de verkavelaar of bouwheer een alternatieve uitvoering vraagt. Deze nota omschrijft welke objectieve en pertinente motieven aanleiding kunnen geven tot het toestaan van de afwijking. Deze motieven moeten gebaseerd zijn op de criteria genoemd in artikel 7.
2. Sociale woontiteit: sociale koopwoning, sociale huurwoning of sociale kavel; huur- of koopwoning volgens Vlabinvest-normen;
3. Sociale huurwoning: een woning zoals gedefinieerd in art. 1.3.§1.49° van de Vlaamse Codex Wonen;
4. Sociale koopwoning: een woning zoals gedefinieerd in art. 1.3.§1.51° van de Vlaamse Codex Wonen;
5. Sociale kavel: een kavel die behoort tot een sociale verkaveling zoals gedefinieerd in art.1.3.§1.50° van de Vlaamse Codex Wonen;
6. Sociaal woonaanbod: het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels zoals gedefinieerd in art. 1.3.49°, 51° en 50° van de Vlaamse Codex Wonen; huur- en koopwoningen die verhuurd en verkocht worden door Vlabinvest (Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant zoals vastgesteld in het besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2011);
7. Bescheiden woonaanbod: het woonaanbod zoals gedefinieerd in art. 1.3.§1.3° van de Vlaamse Codex Wonen;
8. Financiële projectlast die opgelegd wordt door de gemeente Londerzeel aan de aanvrager bij grotere bouw- of verkavelingsprojecten (= > 0.50 hectare);
9. Projectlast door eigen vrijwillige uitvoering: Alternatieve invulling van de financiële projectlast last door middel van de-uit-eigen-beweging uitvoering van een sociaal woongedeelte door samenwerking met een sociaal verhuurkantoor of een sociale huisvestingsmaatschappij. Dergelijk alternatief moet in overleg met de vergunningverlenende overheid plaats vinden.
10. SVK Pro- decreet: Decreet van 21 december 2018 tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

## **Hoofdstuk 2: toepassingsgebied**

### **Artikel 2:**

Dit reglement is van toepassing op alle stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen die worden ingediend voor percelen in de gemeente, voor zover deze aanvragen voldoen aan:

- 1° Een oppervlakte behandelen van meer dan 0.50hectare.

2<sup>e</sup> Een oppervlakte behandelen van minder dan 0.50hectare maar door samenvoeging van aanpalende nog te ontwikkelen percelen van dezelfde initiatiefnemers of zijn rechtsvoorganger of rechtsopvolger de grens van 0.50 hectare overschrijden.

### **Artikel 3:**

Dit reglement is niet van toepassing in ruimtelijke uitvoeringsplannen waarin andere normen wat betreft de realisatie van sociaal woonaanbod en bescheiden woonaanbod zijn bepaald, tenzij het betreffende ruimtelijk uitvoeringsplan anders zou bepalen.

## **Hoofdstuk 3: projectlast**

### **Artikel 4:**

Indien een aanvraag voor een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning wordt ingediend, die beantwoordt aan de omschrijving bepaald in art. 2, is een financiële projectlast of projectlast door eigen vrijwillige uitvoering van toepassing. Een combinatie van de uitvoeringsmogelijkheden van de projectlast is mogelijk.

## **Hoofdstuk 4: bepalen van de financiële projectlast**

### **Artikel 5:**

Indien een aanvraag voor een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning valt onder het toepassingsgebied (art. 2) en men een financiële projectlast verkiest, hoort hier een financiële projectlast bij die gelijk is aan: 15 % van het aantal te verwezenlijken woonentiteiten en/of kavels x € 45.000.

Het bekomen getal van 15% van het aantal te verwezenlijken woonentiteiten wordt wiskundig afgerond naar boven tot het eerstvolgende natuurlijke getal vanaf 0.5 (bijvoorbeeld minstens 15% van 12 woonentiteiten bedraagt 1.8, de te realiseren projectlast bedraagt in dat geval  $2 \times €45.000 = €90.000$  of een alternatief voorstel conform artikel 7 door het realiseren van 2 sociale huurwoonentiteiten). Tot 0.5 wordt naar onder afgerond tot het eerstvolgende natuurlijke getal.

De financiële projectlast komt terecht in het gemeentelijk grondfonds 'betaalbaar wonen', dat enkel en alleen kan aangewend worden door de lokale overheid voor het realiseren van toekomstige gemeentelijke woonprojecten met als doel het realiseren van het gemeentelijk bindend sociaal objectief zoals vastgesteld in art. 4.1.1 t.e.m. 4.1.6. van het decreet grond- en pandenbeleid.

## **Hoofdstuk 5: bepalen van de projectlast door eigen vrijwillige uitvoering**

### **Artikel 6:**

Indien een aanvraag voor een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning valt onder het toepassingsgebied (art. 2) en men een eigen vrijwillige uitvoering verkiest, hoort hier een projectlast door vrijwillige uitvoering bij die gelijk is aan: 15 % van het aantal te verwezenlijken woonentiteiten dient te worden gerealiseerd als sociaal woonaanbod.

Het bekomen getal van 15% van het aantal te verwezenlijken woonentiteiten wordt wiskundig afgerond naar boven tot het eerstvolgende natuurlijke getal vanaf 0.5 (bijvoorbeeld minstens 15% van 12 woonentiteiten bedraagt 1.8, de te realiseren

projectlast bedraagt in dat geval 2 te realiseren sociale woontiteiten. Tot 0.5 wordt naar onder afgerond tot het eerstvolgende natuurlijke getal

## **Hoofdstuk 6: mogelijke uitvoeringen van een projectlast door eigen vrijwillige uitvoering**

### **Artikel 7:**

Mogelijke pistes die de aanvrager op eigen initiatief kan ondernemen om de financiële projectlast niet te moeten bijdragen zijn:

Een "OVEREENKOMST VOORAFGAAND AAN HET SLUITEN VAN DE HUUROVEREENKOMST" en DE TYPEHUUROVEREENKOMST voor een termijn van minstens 18 jaar, opzegbaar na 15 jaar, aangegaan tussen de deelnemer aan de Svk Pro Procedure/verhuurder en een sociaal verhuurkantoor voorleggen bij het indienen van de aanvraag van een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning ter realisatie van het vereiste aantal sociale woontiteiten (artikel 6).

Een principsovereenkomst 'verkoop van de grond tegen schattingsverslag aan een sociale huisvestingsmaatschappij (vb. Providentia)' voorleggen bij het indienen van stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning ter realisatie van het vereiste aantal sociale huurentiteiten (artikel 6).

Andere gelijkwaardige initiatieven, die een meerwaarde betekenen voor de gemeenschap in het kader van het verhogen van sociaal wonen, waar een voorakkoord van het college - na raadpleging van de lokale woonadviesraad - is bekomen/bijgevoegd.

In deze drie gevallen moet de aanvrager in samenspraak met de vergunningverlenende overheid (vooroverleg) een afgebakende sociale invulzone bepalen in de stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning.

Er zal in het kader van de vergunning steeds opgelegd worden een financiële waarborg aan de vergunningverlenende overheid te storten ter waarde van de financiële projectlast. Deze waarborg kan de vergunningverlenende overheid inhouden indien de initiatiefnemer zijn alternatief voorstel voor de uitvoering van de projectlast door eigen vrijwillige uitvoering niet realiseert binnen de afgesproken termijn, te vermelden in de vergunning.

Er wordt een motivatienota toegevoegd aan de aanvraag voor een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning die een uitgebreide beschrijving geeft van de invulling van het project en de bijhorende projectlast door eigen vrijwillige uitvoering.

## **Hoofdstuk 7: Overgangsbepalingen, inwerkingtreding, geldigheidsduur en evaluatie**

### **Artikel 8:**

Dit reglement treedt onmiddellijk in werking. Aanvragen die worden ingediend op of na deze datum zijn onderworpen aan de bepalingen van dit reglement.

### **Artikel 9:**

Dit reglement zal minstens driejaarlijks geëvalueerd worden.