GEMEENTELIJK REGLEMENT WONEN

Vastgesteld bij gemeenteraadsbesluit op 28/10/2014

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 het decreet grond- en pandenbeleid art. 4.1.1 t.e.m. 4.1.6. 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 het 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).

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.

Hoofdstuk 1: definities

Art.1.

1. Motivatienota: 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 woonentiteit: sociale koopwoning, sociale huurwoning of sociale kavel; huur- of koopwoning volgens Vlabinvest-normen;
3. Sociale huurwoning: een woning zoals gedefinieerd in art. 2, 22° van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode;
4. Sociale koopwoning: een woning zoals gedefinieerd in art. 2, 23° van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode;

5. Sociale kavel: een kavel die behoort tot een sociale verkaveling zoals gedefinieerd in art. 2, 25° van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode;
6. Sociaal woonaanbod: het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels zoals gedefinieerd in art. 2, nummers 22°, 23° en 25° van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode; 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);
   Bescheiden woonaanbod: het woonbod zoals gedefinieerd in art. 1.2. van het decreet Grond- en Pandenbeleid;
7. Financiële projectlast die opgelegd wordt door de gemeente Londerzeel aan de aanvrager bij grotere bouw- of verkavelingsprojecten (= > 0.50 hectare);
8. 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.

Hoofdstuk 2: toepassingsgebied

Art.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:
1e Een oppervlakte behandelen van meer dan 0.50hectare.
2e Een oppervlakte behandelen van minder dan 0.50hectare maar door samenvoeging van aanpalende nog te ontwikkelen percelen van dezelfde initiatiefnemen of zijn rechtsvoorganger of rechtsopvolger de grens van 0.50 hectare overschrijden.

Art.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

Art.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

Art.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 € 50.000.

Het bekomen getal van 15% van het aantal te verwezenlijken woonentiteiten wordt afgerond naar boven tot het eerstvolgende natuurlijke getal (bijvoorbeeld minstens 15% van 12 woonentiteiten bedraagt 1.8, de te realiseren projectlast bedraagt in dat geval 2 x €50.000 = €100.000 (of een alternatief voorstel conform artikel 7 door het realiseren van 2 sociale huurwoonentiteiten).

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
Art.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 afgerond naar boven tot het eerstvolgende natuurlijke getal (bijvoorbeeld minstens 15% van 12 woonentiteiten bedraagt 1.8, de te realiseren projectlast bedraagt in dat geval 2 te realiseren sociale woonentiteiten

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

Art.7. Mogelijke pistes die de aanvrager op eigen initiatief kan ondernemen om de financiële projectlast niet te moeten bijdragen zijn:

1. Een principesovereenkomst 'verhuur aan een sociaal verhuurkantoor (vb. Webra) voor minimum 27 jaar' voorleggen bij het indienen van de aanvraag van een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning ter realisatie van het vereiste aantal sociale woonentiteiten (artikel 6).
2. Een principesovereenkomst '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).
3. 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
Art.8. Dit reglement treedt onmiddellijk in werking. Aanvragen die worden ingediend op of na deze datum zijn onderworpen aan de bepalingen van dit reglement.

Art.9. Dit reglement zal minstens driejaarlijks geëvalueerd worden.