



Vlaanderen
is wonen

Handvatten voor gemeenten om sociaal woonaanbod te realiseren

Met:

- Johan Baeten (Wonen-Vlaanderen)
- Jan Foerier (Wonen-Vlaanderen)

Sessieronde 3 – 14u45-15u45

Dag van het Lokale Woonbeleid

Bouwen aan wonen





Vlaanderen
is wonen



Deel 1

INLEIDING

Context

- ▶ Gemeenten als regisseur van het lokaal woonbeleid; instaan voor realisatie sociale woningbouwprojecten
- ▶ Inclusieve planning als beleidsinstrument
- ▶ Sociale last op Vlaams niveau in het GPD van 2009 – vernietiging in 2013: GWH had geen probleem met de sociale last op zich: op gemeentelijk niveau kunnen diverse ruimtelijke instrumenten worden ingezet voor de realisatie van bijkomend sociaal woonaanbod
- ▶ Leidraad met handvaten en goede voorbeelden ten behoeve van gemeenten

Context

- ▶ Aanvullend: handleiding “Inzet van lasten bij omgevingsvergunningen”, departement Omgeving
- ▶ Deze handleiding is het resultaat van focusgroepen met vertegenwoordigers van gemeenten, IGS'en, VVSG, VMSW en departement Omgeving
- ▶ “Levend” document
- ▶ Vertrekpunt is de **gemeentelijke beleidsvisie**

Beleidsplan Ruimte

Visie op sociaal wonen

BSO

Wachtlijsten

Demografie

Pandenbeleid

Gerealiseerd aanbod

Formuleren
doelstellingen

Actieprogramma



BSO en visie op sociaal wonen

Sociaal huurwoonaanbod realiseren

Bouw door SHM
Inhuurnames SVK



Samenwerking private actoren
binnen vastgelegde procedures



Verankering binnen
ruimtelijke instrumenten



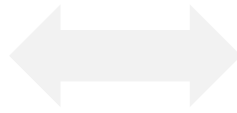
- CBO
- Design & Build
- SVK Pro procedure
- PPS-constructies

- Beleidsplan ruimte
- Ruimtelijk uitvoeringsplan
- Projectlast binnen verordening
- Projectlast binnen gemeentelijk reglement
- Projectlast binnen intern richtlijnenkader
- Projectlast binnen onderhandeling
- Projectlast binnen omgevingsvergunning

BSO en visie op sociaal wonen

Sociaal huurwoonaanbod realiseren

Bouw door SHM
Inhuurnames SVK



Samenwerking private actoren
binnen vastgelegde procedures



Verankering binnen
ruimtelijke instrumenten



Deel 2

Betrekken van private partners

Betrekken van private partners

- ▶ CBO-procedure
- ▶ Design and Build-procedure
- ▶ SVK-pro
- ▶ PPS-constructies van SHM's (art. 4.45 Vlaamse Codex Wonen)

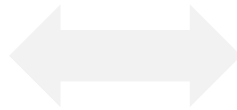
Vlaanderen wil met private sector sociale woningen bouwen

NIEUWS
Extra boost voor sociaal wonen en private sector via publiek-private samenwerking SVK Pro

BSO en visie op sociaal wonen

Sociaal huurwoonaanbod realiseren

Bouw door SHM
Inhuurnames SVK



Samenwerking private actoren
binnen vastgelegde procedures



Verankering binnen
ruimtelijke instrumenten



Deel 3

Inzetten van ruimtelijke instrumenten

Verankering binnen ruimtelijke instrumenten

- Beleidsplan ruimte
- Ruimtelijk uitvoeringsplan
- Projectlast binnen verordening
- Projectlast binnen gemeentelijk reglement
- Projectlast binnen intern richtlijnenkader
- Projectlast binnen onderhandeling
- Projectlast binnen omgevingsvergunning

Verankering binnen ruimtelijke instrumenten

Ruimtelijk uitvoeringsplan

→ Omzendbrief RWO/2014/1

- × Gebiedsspecifiek
- × Evenredig
- × Rechtszeker

→ Onderscheid tussen RUP's voor en na het GPD

- × Voor: mogelijk
- × Na:
 - geen percentages opleggen
 - wel voorzien in een zone voor groepswoningbouw in het kader van BSO (RUP in Meise) of contractuele verankering van de sociale last (RUP Lombardsijde)

Ruimtelijk uitvoeringsplan

- Randvoorwaarden: zorgvuldige feiten-en belangenafweging
 - × Behoeftte aan sociale woningen
 - × Binnen een bepaalde tijd gerealiseerd
 - × Ruimtelijk inpasbaar
- Vertrekken van een juiste feitenvinding: BSO, wachtlijsten
- Gemeente moet aantonen dat er voldoende inspanningen worden geleverd om de sociale woningen te realiseren op gronden van actoren van sociaal woonbeleid (cf. omzendbrief)
- Maatregelen nemen koppelen aan het RUP om de sociale woningen ook effectief te realiseren: inzetten van een aantal instrumenten

Ruimtelijke Uitvoeringsplannen

- + verordenend
- + transparant
- + vertaling vanuit de visie

- Weinig flexibel
- Uitvoeringswijze is nog niet duidelijk
- Gebiedsgebonden (weinig flexibel)

Voorbeeld: Middelkerke – RUP Lombardsijde nr. 19

Verankering binnen ruimtelijke instrumenten

- Beleidsplan ruimte
- Ruimtelijk uitvoeringsplan
- Projectlast binnen verordening
- Projectlast binnen gemeentelijk reglement
- Projectlast binnen intern richtlijnenkader
- Projectlast binnen onderhandeling
- Projectlast binnen omgevingsvergunning

Verankering binnen ruimtelijke instrumenten

Projectlast sociaal wonen

- Art. 75, tweede lid, 2°: verwezenlijking van een evenwichtige mix van kavel - en woningtypes om sociale vermenging te bewerkstelligen
- Redelijke verhouding tussen de last en het vergunde project
- Lasten kunnen worden verwezenlijkt door toedoen van de aanvrager

Verankering binnen ruimtelijke instrumenten

Vormen van projectlast

- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening
 - × Sint-Niklaas: inzake verkavelingen van 0,5 ha moet minstens 25% voorbehouden worden voor sociale woningbouw
- Gemeentelijk reglement sociaal wonen
 - × Vilvoorde en Londerzeel projectlast voor grote projectontwikkelingen
- Intern richtlijnenkader
 - × Stadsregio Turnhout: onderhandeling over de 15% “sociale” norm
- Omgevingsvergunning
- Ad hoc onderhandeling
 - × Hasselt en Leuven

Verordening

- + verordenend
 - + transparant
 - + uniformiteit
 - + objectivering
 - + formaliseren onderhandelingsfase
 - + optie tot verplichte lasten
 - + optie tot cascade
 - + optie tot financiële lasten
- weinig flexibel

Reglement

- + weinig vormvereisten
 - + flexibel
- weinig verordenend
- minder transparant
- minder uniform
- enkel GR

Intern richtlijnenkader

- + weinig vormvereisten
 - + flexibel
- weinig verordenend
- minder transparant
- minder uniform
- niet gedragen door GR

Inzetten van ruimtelijke instrumenten: praktisch

- ▶ Motivatie en noodzakelijkheid van de projectlast sociaal wonen
- ▶ Motiveer de geschiktheid om het doel te bereiken
- ▶ Gemeentelijk beleid als vertrekpunt van de motivatie
- ▶ Bepalen van de uitvoeringswijzen
 - Uitvoering in natura
 - × Wetgeving overheidsopdrachten
 - × Procedure aankoop goede woning of verhuren aan SVK
 - × Best vangnet voorzien
 - Uitvoering door de overdracht van gronden aan een sociale woonorganisatie
 - × Voorwaarden en timing
 - Uitvoering door storting van een financiële bijdrage (retributie)
 - × Retributie, geen belasting
 - × Gemeentelijk grondfonds betaalbaar wonen

Inzetten van ruimtelijke instrumenten: praktisch

- ▶ Redelijke verhouding tussen de last en het vergunde project
- ▶ Voorrangssysteem (cascade)
- ▶ Inwerkingtreding last en de werking in de tijd

SLOT

- ▶ Goed uitgeschreven beleidsvisie
- ▶ Aangewezen om private partners te betrekken bij de realisatie van het sociaal woonaanbod
- ▶ Tal van gemeenten springen en leggen de “sociale” lasten in de praktijk op
- ▶ Belang van goed (voor)overleg met de private partner
- ▶ [Handleiding projectlast](#)

Voorbeeld – RUP Lombardsijde nr. 19

Motivering

4.3 Stand van zaken met betrekking tot het behalen van het sociaal objectief in Middelkerke²

4.3.1 Het huidig sociaal huurpatrimonium

In 2012 telde Middelkerke 253 sociale huurwoningen:

- 40 sociale huurwoningen RSVK;
- 101 sociale huurwoningen WoonWel;
- 57 sociale huurwoningen sociale huisvestingsmaatschappij IJzer en Zee;
- 55 sociale huurwoningen OCMW.

Daarnaast telde Middelkerke in 2008 (nulmeting):

- 0 sociale kavels;
- 67 sociale koopwoningen.

4.3.2 Sociaal objectief voor Middelkerke

De gemeente Middelkerke dient volgens het bindend sociaal objectief op basis van het decreet op het grond- en pandenbeleid (2009) 177 sociale huurwoningen te realiseren, namelijk:

- Minstens 148 sociale huurwoningen tegen 2020 (objectief sociale woningen);
- Minstens 29 sociale huurwoningen tegen 2025 (inhaalbeweging omdat de nulmeting uitwees dat Middelkerke minder dan 3% sociale woningen had in 2008).

Het Provinciebestuur bepaalde in 2009 dat Middelkerke maximaal 3 sociale kavels en maximaal 68 sociale koopwoningen kan realiseren.

4.3.3 Gekende projecten in Middelkerke voor realisatie op korte termijn (uitvoering 2013-2015)

Volgende projecten voor nieuwe sociale woningen zijn voorzien in Middelkerke:

- Markt Middelkerke: 15 huurappartementen;
- Vaardijk Noord, Leffinge: 3 koopwoningen
- Oostendelaan 84, Middelkerke: 3 huurappartementen
- Patrijsstraat, Leffinge: 1 woning
- Monnikenstraat, Slijpe: 4 huurwoningen
- Oostendelaan, Middelkerke: 20 huurwoningen;
- Oostendelaan Matexi: 16 koopwoningen en 14 huurappartementen;
- WUG Slijpe: 29 huurwoningen en 57 koopwoningen;
- Sint-Laureinsstraat, Westende: 4 huurwoningen;
- Zeelaan Lombardsijde: 20 koopwoningen en 40 huurwoningen **(zoals voorzien in dit RUP)**
- Tuinwijkstraat: 4 huurwoningen

Bovenstaande resulteert in 230 nieuwe sociale woningen. Het gaat om 157 sociale huurwoningen en 96 sociale koopwoningen.

4.3.4 Projecten voor realisatie op de middellange termijn (2015-2020)

Volgende projecten voor nieuwe sociale woningen zijn op middellange termijn voorzien in Middelkerke:

- 10 sociale huurwoningen GRUP Molenstraat;
- 75 à 109 sociale huurwoningen WUG Badenlaan;
- 76 à 110 sociale koopwoningen/kavels WUG Badenlaan.

Bovenstaande resulteert in 161 tot 229 nieuwe sociale woningen, 85 tot 119 sociale huurwoningen en 76 tot 110 sociale koopwoningen en kavels.

² Bronnen: Gemeente Middelkerke, Beleidsplan sociale woningen (juli 2012), en Gemeente Middelkerke, Motiveringsnota inzake het bereiken van het bindend sociaal objectief (2012).

Voorbeeld – RUP Lombardsijde nr. 19

Motivering

4.3.5 Eindtotaal sociale woningen op korte en middellange termijn.

Sociale huur:

- 157 op korte termijn;
- 85 tot 119 op middellange termijn

= 242 tot 276 sociale huurwoningen. Het minimum te realiseren aantal sociale huurwoningen wordt dus overschreden. Er zal een contract dienen afgesloten te worden met de Vlaamse overheid.

Sociale koop/kavel:

- 96 op korte termijn;
- 76 tot 110 op middellange termijn.

= 172 tot 206 sociale koopwoningen/kavels. Het maximaal toegelaten aantal sociale koopwoningen wordt reeds op korte termijn overschreden.

4.3.6 Voortgangstoets

Volgens de eerste voortgangstoets van de Vlaamse overheid ten aanzien van het bindend sociaal objectief zijn in Middelkerke tussen 2008 en 2012:

- 36 sociale huurwoningen gerealiseerd, wat neerkomt op een groei ritme van 20,34% (hoger dan gemiddeld groei ritme);
- 0 sociale koopwoningen gerealiseerd en 4 sociale koopwoningen vergund, wat neerkomt op een groei ritme van 5,88% (lager dan gemiddeld groei ritme).

Via een motivatienota heeft de gemeente aangetoond dat voldoende projecten op stapel staan en acties worden uitgevoerd (zie volgende paragraaf) om ook het objectief van sociale koopwoningen te realiseren.

In principe lijkt het erop dat de geplande projecten (inclusief het project zoals voorzien in dit RUP) ervoor zullen zorgen dat het sociaal objectief gemakkelijk zal kunnen gehaald worden.

Echter is dit niet helemaal correct (cfr. de wisselende voortgangstoets) gezien de realiteit niet altijd overeenkomt met de planning. Bovendien gaat het over een minimum dat gehaald moet worden, gezien de specifieke kustproblematiek van de sociale verdringing is het gewenst dat dit objectief wordt overstegen.

4.3.7 Overige gemeentelijke acties om het aantal sociale en betaalbare woningen in de gemeente te verhogen

Het gemeentebestuur neemt diverse acties en initiatieven om het aantal sociale en betaalbare woningen in de gemeente te verhogen en aldus de deelobjectieven te realiseren, namelijk:

- Opstellen en uitvoeren van het actieplan gronden van Vlaamse (semi-)publiekrechtelijke instanties (GR 06/05/2010), waarbij een overzicht wordt gegeven van alle gronden en percelen in handen van Vlaamse (semi-)publiekrechtelijke instanties;
- Opstellen en uitvoeren van 'actieplan gronden in handen van privaatrechtelijke instanties'. Het actieplan is nog in uitvoering;
- Invoeren van gemeentelijke heffing op de onbebouwde gronden en percelen, waarbij de heffing werd verhoogd om grondspeculatie tegen te gaan en het slapend aanbod te verkleinen;
- Invoeren van gemeentelijke heffing op verkrotting, zodat optimaal gebruik wordt gemaakt van het bestaand patrimonium.

Voorbeeld – RUP Lombardsijde nr. 19

5.3

Specifieke onderbouwning inname woonuitbreidingsgebied – problematiek 'betaalbare' woningen – door LDR

I. SITUERING EN TOELICHTING

1. Het gemeentebestuur Middelkerke wenst in het kader van de procedure tot opmaak van het RUP Lombardsijde een gebied dat momenteel volgens het vigerende BPA 'Lombardsijde Centrum' is bestemd als een bouwrijpe landbouwzone te herbestemmen naar woongebied en meer bepaald een woongebied dat bestemd is voor 'betaalbaar' wonen.

De grootste bekommernis van zowel de gemeente als de provincie (als toezichhoudende overheid) is gelegen in het doorbreken van de speculatie van de bouwgronden en woningen aan de Kust, en de hieraan verbonden verdringing van de eigen bevolking en de jonge gezinnen met kinderen.

2. In principe is er in het GRS geen aanknopingspunt om bijkomend woongebied te creëren. Evenmin ligt een recente woonbehoeftestudie voor. Desalniettemin staat vast dat er een **dringende nood** is aan sociale, of minstens betaalbare woningen in Middelkerke. Deze dringende nood werd reeds aangetoond in het Leefbaarheidsonderzoek voor de Kust⁶. In navolging van deze studie heeft het provinciebestuur besloten om deze problematiek grondig aan te pakken. Men is daarbij gestart met de opmaak van de nota 'Op zoek naar instrumenten om betaalbaar wonen aan de kust mogelijk te maken, december 2006'. Ook in deze studie wordt de problematiek aangaande een tekort aan sociale / betaalbare woningen herhaald, tevens wordt gezocht naar concrete oplossingen.

Het uitgangspunt van de studie (zie p. 11) was dat minder kapitaalcrachtige en jonge gezinnen het moeilijk hebben een woning of appartement te

⁶ Leefbaarheidsonderzoek voor de Kust, Mieke Meire en Piet Bracke, Universiteit Gent, vakgroep sociologie en provinciebestuur West-Vlaanderen, 2005

verdrongen uit de kustgemeenten. De fenomeen speelt aan de kust sterker dan in de rest van Vlaanderen, omwille van de specifieke problematiek van de tweede verblijven voor het kusttoerisme. Het woonaanbod wordt steeds meer op die commercieel interessante doelgroep gericht. Het overgewicht van tweede aantrekkelijke sfeer door een opvallende leegstand en bovendien is de druk op duinen en polders toegenomen door een stijgende druk op de grondmarkt. Aan de kust is de vraag van de lokale besturen dus groot naar maatregelen in verband met betaalbaar wonen. De sociale wooningbouw komt slechts tegemoet aan een deel van de problematiek. Daarnaast willen de lokale besturen ook initiatieven ontwikkelen ten aanzien van de middengroep. De problematiek van de betaalbaarheid beperkt zich lang niet meer tot de onderste laag van de maatschappij.

3. In principe is er (nog) geen aanknopingspunt om bijkomend woongebied te creëren, gezien er geen woonbehoeftestudie voorhanden is. Doch moet dit genueanceerd worden, want de provincie heeft in zijn herziening van het PRS volgende ruime taakstelling voor Middelkerke voorzien:

2012-2017
634

2012-2022
971

2017-2022
337

Hierbij wordt Westende-Bad (incl. Westende-dorp en lombardsijde) gezien als één van de 3 woonkernen.

4. Het gemeentebestuur Middelkerke wenst in het kader van de procedure tot opmaak van het RUP Lombardsijde een gebied dat momenteel volgens het vigerende BPA 'Lombardsijde Centrum' is bestemd als een bouwrijpe landbouwzone te herbestemmen naar een woongebied voor betaalbare wonen. Volgens het gewestplan was de bouwrijpe landbouwzone oorspronkelijk bestemd als woonuitbreidingsgebied. Het BPA heeft het woongebied bestemd voor naar schatting 80% herbestemd als een bouwrijpe landbouwzone en voor de rest als woongebied. Het BPA wijkt aldus af van

praktijk en beleidsopzet om de woningen meer kan worden

waarin de Raad van State had geoordeeld dat een woongebied mag uitsluiten of zelfs het percentage van de woningen mag bepalen, maar niet een maximum mag stellen op handelsza-

stedebouwkundig voorschrift, omvangrijke bedrijven en autonome bedrijven in werkelijkheid niet toe te laten in de omgeving van de bedrijven, wat kan worden bijgevoegd tot de specifieke bepalingen hebben met

cifieke voor-

II. AANVULLENDE CONTRACTUELE REGELING

Gelet op bovenstaande problematiek inzake de vernietiging van het grondpandendecreet opteert de gemeente ervoor de sociale last contractueel te verankeren.

De SHM wenst 30% sociale woningen te bouwen, dit zijn (afgerond) 60 woningen.

Om deze reden wordt een verkoopsovereenkomst afgesloten tussen de gemeente en de SHM voor de aankoop van een gedeelte van de grond waarop de betrokken 60 sociale woningen kunnen opgetrokken worden.

Het gaat dus om een gedeelte van de grond die gelegen is binnen de zone voor betaalbaar wonen, meer bepaald om de gronden aan de zijde van de Zeeaan. Op die manier kunnen de meergezinswoningen in het verlengde van andere, reeds geplande meergezinswoningen langs de Zee-iaan worden voorzien.

Visie

Voorbeeld – RUP Lombardsijde nr. 19

7.3.4

Artikel 4: Zone voor betaalbare woningbouw

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

I. Bestemming

Het gebied is bestemd voor betaalbaar wonen en kleinschalige, aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen als nevenbestemming. Onder aan het wonen verwante kleinschalige activiteiten en voorzieningen wordt verstaan: kleinschalige handel, horeca, bedrijven en diensten, nuts- en gemeenschapsvoorzieningen en recreatieve voorzieningen. De vloeroppervlakte van de nevenfuncties dient beperkt te blijven tot 1/3 van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte.

§1. Voor aanvragen op gronden die onder het toepassingsgebied van artikel 4.2.1, eerste lid van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond en pandenbeleid vallen bedraagt de last voor bescheiden woningen 40%.

TOELICHTING

categorie van gebiedsaanduiding **wonen**

Sociale woningbouw is ook een vorm van betaalbaar wonen en is dus ook mogelijk in deze zone.

In de visie zoals deze werd opgemaakt, worden 180 wooneenheden voorzien, waarvan 60 sociaal en 120 betaalbaar.

Gelet op de vernietiging van de bepalingen omtrent sociale last in het grond- en pandendecreet wordt niet op verordende wijze een exact percentage sociale woningen opgelegd. De komst van sociale woningen binnen de betrokken zone wordt contractueel verzekerd.

De keuze van typologie en aard van de woningen is ingegeven door de wens van de gemeente Middelkerke om jonge gezinnen aan te trekken, die vandaag in de regio geen betaalbare woning vinden.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

§ 2 Voor de woningen die geen sociale woningen zijn in de zin van de Vlaamse Wooncode bepaalt de vergunningverlenende overheid in de vergunning als 'last' de maximale prijs tegen dewelke deze woningen en de grond mogen verkocht worden.

De maximumprijs wordt vastgesteld door op de prijs voor een vergelijkbare sociale woning een prijsverhoging toe te passen. Daarnaast wordt ook op de prijs voor de bouwgrond een correctiefactor toegepast.

De berekening gebeurt als volgt. De basisprijs is de prijs voor de sociale woningen volgens de kostprijstabel van de VMSW. Deze basisprijs wordt vermeerderd met maximum 40% voor studiekosten, financiële kosten, afwerkingskosten, enzovoort. Een tweede correctiefactor wordt berekend op de venale waarde. De grond wordt verkocht aan 80% van de venale waarde.

TOELICHTING

Het RUP wil de zone voorbehouden voor mensen die net niet in aanmerking komen voor een sociale woning maar bij gebrek aan specifieke regeling een woning in een kustgemeente niet kunnen veroorloven in-gevolge de hoge prijzen die worden gestimuleerd door de vele tweede verblijvers.

Het RUP legt de prijs vast, die bepaald wordt op de prijscategorie net boven de prijzen voor sociale -woningen. De doelgroep zijn de mensen die net niet in aanmerking komen voor een sociale woning maar die financieel niet in staat zijn om in Middelkerke een eigen woning te verwerven op de private woningmarkt. Het RUP bepaalt de toetsbare krijtlijnen van de prijsbepaling. De gemeente kan voor het toetsen van de prijs een deskundigencommissie oprichten. De ontwikkelaar kan, gelet op haar winstgevend oogmerk en het feit dat zij geen subsidies ontvangt, de prijs voor een vergelijkbare sociale woning en de grond verhogen met een bepaald percentage. Deze maximale prijs is afdwingbaar nu zij wordt opgelegd bij de verleende vergunning. Voor de ontwikkeling van de nieuwe wooneenheden werkt de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) samen met een private ontwikkelaar.

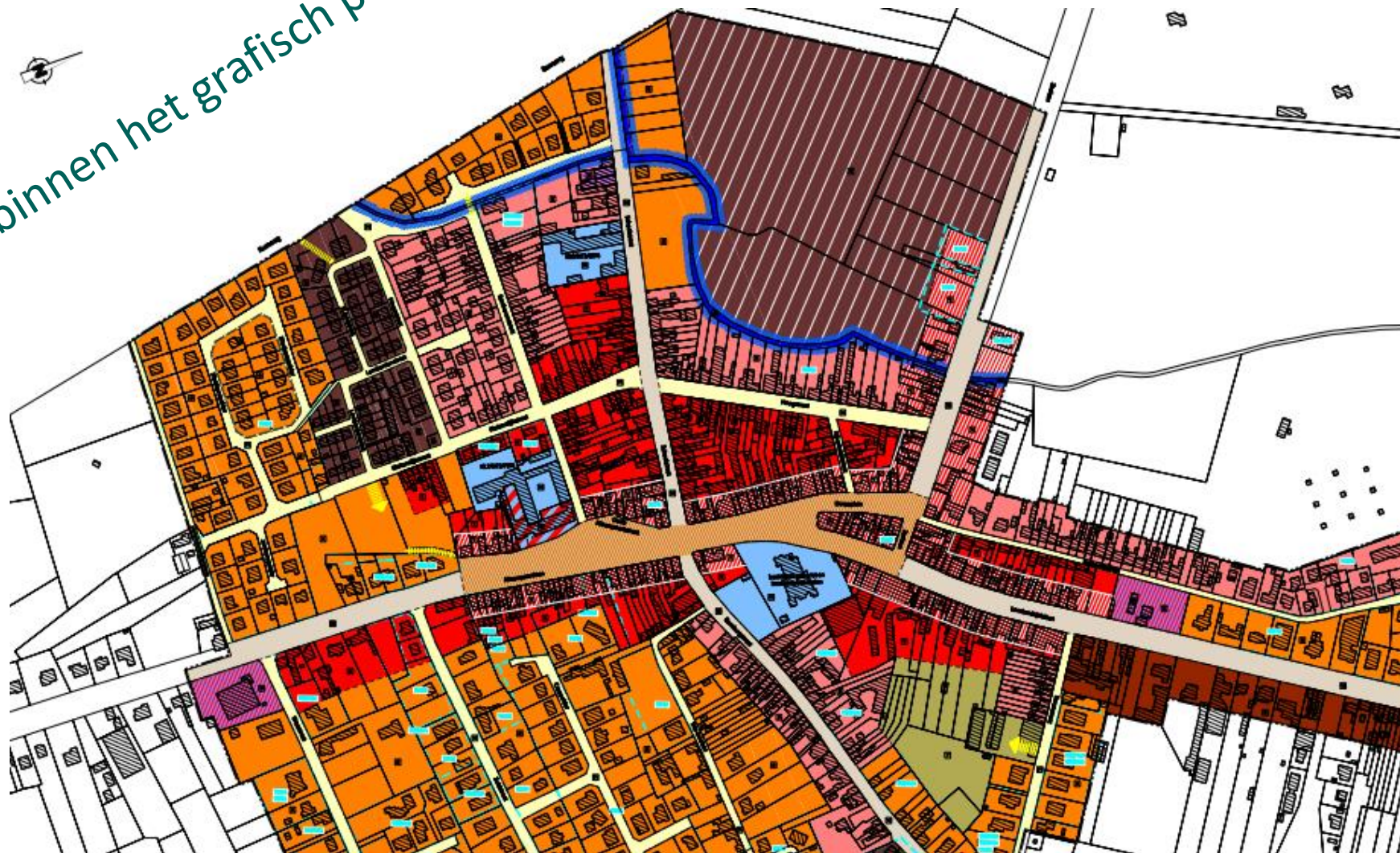
De prijsverhoging voor betaalbaar wonen ten opzichte van de prijs voor een vergelijkbare sociale woning vindt zijn oorsprong in:

- Studiekosten, architectenkosten, financieringskosten.
- De hogere afwerkingsgraad bij de niet-sociale woningen in vergelijking met de sociale woningen;
- De basisprijzen zoals gehanteerd door de VMSW gaan uit van vaste grondstofprijzen en houden geen rekening met de sterke prijs-schommelingen voor grondstoffen (de markt voor grondstoffen is zeer volatiel);
- Uiteraard is het doel van een private ontwikkeling om winst te halen uit het project.

Verordenende voorschriften

Voorbeeld – RUP Lombardsijde nr. 19

Verankering binnen het grafisch plan



Voorbeeld – Gemeentelijk reglement Londerzeel

Motivering

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.

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 doorverhuuring.

Voorbeeld – Gemeentelijk reglement Londerzeel

Verordenende

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

Cascade

Voorbeeld – Gemeentelijk reglement Londerzeel

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).

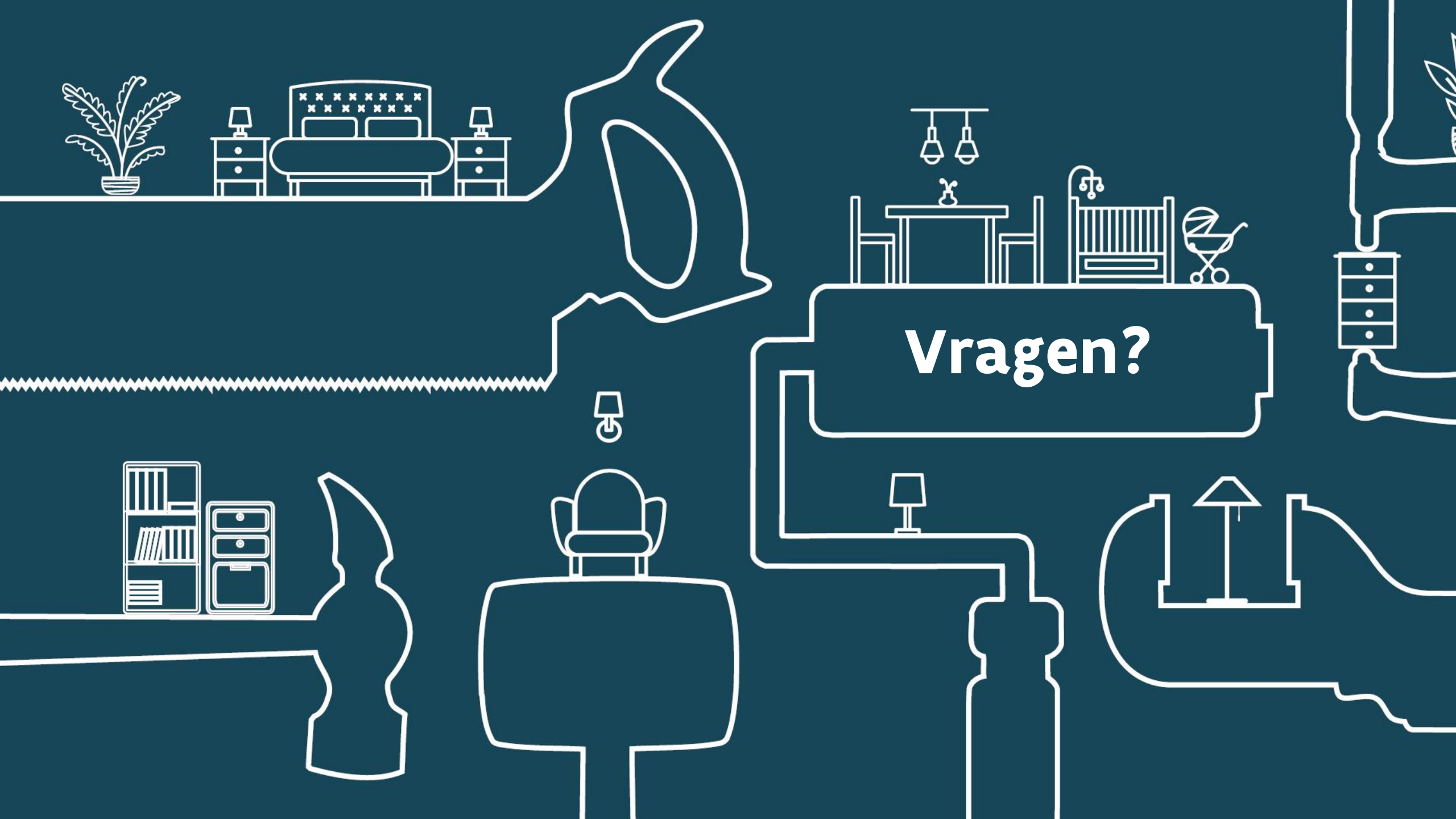
Andere gelijkwaardige initiatieven, die een meerwaarde betekenen voor de gemeenschap in het kader van het verhogen van sociaal wonen, waar een voorakkoord van het college - na raadpleging van de lokale woonadviesraad - is bekomen/bijgevoegd.

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.

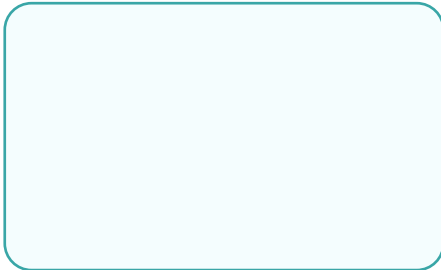
Er wordt een motivatienota toegevoegd aan de aanvraag voor een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning die een uitgebreide beschrijving geeft van de invulling van het project en de bijhorende projectlast door eigen vrijwillige uitvoering.

Uitvoeringswijze



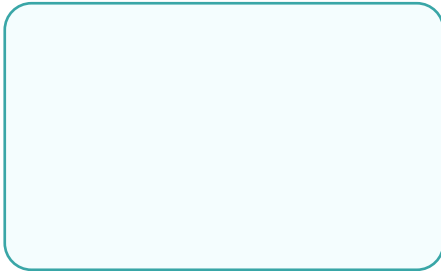
Vragen?

Contact



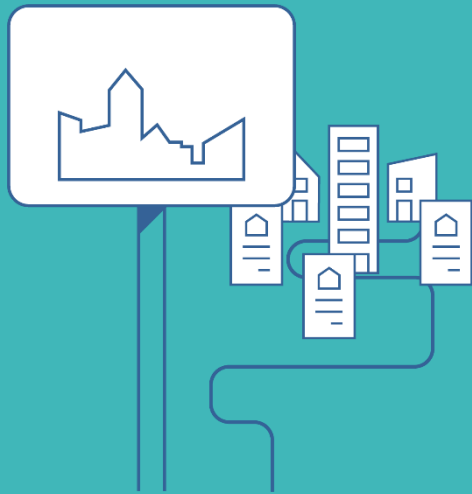
Johan Baeten

- Johan.baeten@vlaanderen.be
- 0473 70 68 20



Jan Foerier

- Jan.foerier@vlaanderen.be
- 0485 96 46 68



Einde – Neem gerust
nog een drankje!