

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen

De gemeenteraad

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 10 mei 2011 om een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bescheiden wonen op te maken;

Gelet op artikel 42 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, met latere wijzigingen (hierna verkort Grond- en pandendecreet);

Gelet op artikel 4.2.2 van het Grond- en pandendecreet;

Gelet op artikel 22, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning;

Gelet op artikel 6, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning;

Gelet op het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (Koen Daniëls, gegeven op[...]);

Gelet op het advies van de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening, gegeven op 19 mei 2011;

Gelet op het advies van het gemeentelijk woonoverleg in de zin van artikel 28 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, gegeven op 12 mei 2011;

Overwegende dat het Grond- en pandendecreet bepaalt dat in grote verkavelingsprojecten en bouwprojecten een bescheiden woonaanbod moet worden verwezenlijkt; dat daartoe aan de stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning een 'last inzake bescheiden wonen' wordt verbonden; dat de toepassing van deze regeling baat heeft bij een beknopt overzicht met relevante informatie, op te nemen in de reglementair vereiste nota bij vergunningsaanvragen voor projecten die in beginsel beantwoorden aan de door artikel 4.2.1, eerste lid, van het Grond- en pandendecreet gestelde criteria;

Overwegende dat het Grond- en pandendecreet het bescheiden woonaanbod definieert aan de hand van volgende oppervlakenormen of volumennormen:

- kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
- woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³;
- overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³;

dat deze normen scherper kunnen worden gesteld in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen; dat het om redenen van een leesbaar en transparant ruimtelijk orderingsbeleid evenwel niet wenselijk is om van dergelijke mogelijkheid gebruik te maken, nu de decretale normering overeenstemt met de normen voor "kleine kavels" en "kleine woningen" in de

typevoorschriften voor de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" (bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen);

Overwegende dat de grootte van de 'last inzake bescheiden wonen' bepaald wordt, hetzij in een ruimtelijk uitvoeringsplan, desgevallend rekening houdend met artikel 4.2.4, §2, van het Grond- en pandendecreet, hetzij door toepassing van de decretale berekeningsregel, neergelegd in artikel 4.2.1, tweede lid, van het Grond- en pandendecreet; dat deze regel inhoudt dat het percentage van de 'last inzake bescheiden wonen' gelijk is aan:

- 40% minus het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage 'sociaal wonen' indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
- dan wel aan 20% minus het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage 'sociaal wonen' indien de gronden eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen;

dat de gemeente Brasschaat effectief is overgegaan tot de vaststelling van een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen, zodanig dat de toepassing van deze decretale berekeningsregel tot weinig praktische problemen aanleiding kan geven;

Overwegende dat zich volgens het Grond- en pandendecreet echter bijzondere situaties kunnen voordoen waarin het percentage van de 'last inzake bescheiden wonen' kan worden verminderd zonder dat het opgelegde percentage lager kan zijn dan de helft van het principieel toepasselijke percentage; dat het Grond- en pandendecreet bij wijze van voorbeeld aangeeft dat een afwijking in min kan worden verantwoord in het licht van:

- enerzijds ruimtelijke of bouwfysische redenen (omvang, vorm, ligging, inplanting van het project)
- anderzijds het in de omgeving reeds bestaande bescheiden of sociaal woonaanbod;

dat deze redelijke decretale maatregelen echter slechts geactiveerd kunnen worden wanneer zij opgenomen worden in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen; dat het daarenboven in het licht van het redelijkheidsbeginsel, ondermeer verankerd in artikel 4.2.20, §2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, aangewezen is om in hoofdstuk 5 van de ontworpen gemeentelijke stedenbouwkundige verordening toe te laten dat de zwaarte van een principieel verschuldigde 'last inzake bescheiden wonen' verminderd kan worden wanneer aan het vergunde project reeds buitengewone maatschappelijk relevante lasten worden verbonden of wanneer de aanvrager van de vergunning middels het aangevraagde project of het geheel van ontwikkeling waarvan het aangevraagde project deel uitmaakt reeds belangrijke inspanningen levert op het vlak van de opvang van woonbehoeftige doelgroepen;

Overwegende dat het verbinden van 'lasten inzake bescheiden wonen' aan vergunningen beleidsmatig overbodig wordt eens het bindend sociaal objectief van de gemeente is bereikt; dat het daarom aangewezen is om met toepassing van artikel 4.2.2, §2, van het Grond- en pandendecreet in hoofdstuk 6 van de ontworpen gemeentelijke stedenbouwkundige verordening te bepalen dat geen 'lasten inzake bescheiden wonen' meer worden opgelegd eens het bericht betreffende het behalen van het bindend sociaal objectief bekendgemaakt is op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeente decreet van 15 juli 2005;

Besluit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen als volgt definitief vast te stellen:

Hoofdstuk 1. Definities

Art 1. Voor de toepassing van deze stedenbouwkundige verordening wordt verstaan onder:

1° Grond- en pandendecreet: *het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;*

2° groot project:

een verkavelings- of bouwproject dat voldoet aan de criteria, vermeld in artikel 4.2.1, eerste lid, van het Grond- en pandendecreet,

1. verkavelingen van ten minste 10 loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan 0.5 ha, ongeacht het aantal loten;
2. groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste 10 wooneenheden ontwikkeld worden;
3. de bouw of herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste 50 appartementen gecreëerd worden;
4. verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° en 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;

3° bescheiden woonaanbod: *het woonaanbod in de zin van artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het Grond- en pandendecreet;*

4° Vlaamse besturen: *de rechtspersonen vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 20°, van het Grond- en pandendecreet;*

5° Vlaamse semipublieke rechtspersonen: *de besturen vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 21°, van het Grond- en pandendecreet.*

6° Alle overige definities van artikel 1.2. van het decreet grond- en pandenbeleid zijn eveneens van toepassing, alsook latere wijzigingen.

Hoofdstuk 2. Toepassingsgebied

Art. 2. Deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bescheiden wonen is van toepassing op alle grote projecten, tenzij het project voldoet aan de criteria, vermeld in artikel 4.2.4/1 van het Grond- en pandendecreet.

Indien een groot project onderworpen is aan een bijzondere planologische regeling betreffende lasten inzake bescheiden wonen overeenkomstig artikel 4.2.4, §1 of §2, van het Grond- en pandendecreet, dan geldt enkel hoofdstuk 3.

Indien voor alle gronden van een groot project toepassing moet worden gemaakt van de overgangsmaatregel, vermeld in artikel 7.3.12 van het Grond- en pandendecreet, dan gelden enkel artikels 3 en 4 en worden overeenkomstig artikel 7.3.12 van het Grond- en pandendecreet geen lasten inzake bescheiden wonen opgelegd.

Hoofdstuk 3. Specifieke dossierelementen

Art. 3. De aanvrager van een vergunning voor een groot project neemt in de nota, vermeld in artikel 16, 2°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, respectievelijk de motivatienota, vermeld in artikel 3, §1, 3°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning een hoofdstuk "Lasten inzake bescheiden wonen" op, waarin volgende rubrieken worden opgenomen:

Het hoofdstuk "lasten inzake bescheiden wonen" wordt beperkt tot de eerste rubriek, geregeld door artikel 4, indien voor alle gronden van het project toepassing moet worden gemaakt van de overgangsmaatregel, vermeld in artikel 7.3.12 van het Grond- en pandendecreet.

Art. 4. De eerste rubriek van het hoofdstuk "lasten inzake bescheiden wonen" draagt het opschrift "Overgangsregeling".

In deze rubriek geeft de aanvrager aan of al dan niet toepassing moet worden gemaakt van de overgangsmaatregel, vermeld in artikel 7.3.12 van het Grond- en pandendecreet, onder verwijzing naar hetgeen daarover wordt gesteld in de rubriek "Overgangsregeling", vermeld in artikel 4 van het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen;

Art. 5. De tweede rubriek van het hoofdstuk "lasten inzake bescheiden wonen" draagt het opschrift "Afwijkingsregeling".

In deze rubriek geeft de aanvrager aan of hij al dan niet met toepassing van artikel 9, eerste lid, een afwijking in min van de principieel vereiste last inzake bescheiden wonen wenst te verkrijgen. Wenst hij effectief dergelijke afwijking in min te verkrijgen, dan motiveert hij dat voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in artikel 9, tweede lid.

Art. 6. De derde rubriek van het hoofdstuk "lasten inzake bescheiden wonen" draagt het opschrift "Invulling".

In deze rubriek neemt de aanvrager alle volgende elementen op:

- 1° een berekening van de grootte van de last inzake bescheiden wonen voor het betrokken project, rekening houdend met hoofdstuk 4 en eventueel de in artikel 4 en 5 vermelde nuancerings en afwijkingen;
- 2° de voorgestelde wijze van uitvoering van de last inzake bescheiden wonen, rekening houdend met de mogelijkheden, vermeld in, van het Grond- en pandendecreet.

In artikel 4.2.5, §1, tweede lid, van het Grond- en pandendecreet worden de principiële uitvoeringswijzen opgesomd waaruit de verkavelaar of bouwheer kan kiezen om zijn opgelegde last inzake bescheiden wonen te realiseren:

- 1° in natura,
- 2° door de verkoop van de voor het vooropgestelde bescheiden woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid van de Vlaamse Wooncode
- 3° door de storting van een sociale bijdrage aan de gemeente waarbinnen het verkavelingsproject of het bouwproject ontwikkeld wordt;

Indien de aanvrager ervoor opteert om de last inzake bescheiden wonen uit te voeren in natura, dient uitvoering gegeven te worden aan de voorwaarden beschreven in artikel 4.2.6 van het Grond- en pandendecreet.

Zo voegt hij onder andere reeds de aankoopoptie, vermeld in artikel 4.2.6, §2, van het Grond- en pandendecreet toe. Indien dergelijke aankoopoptie nog niet voorhanden is, geeft hij aan welke stappen hij zal ondernemen met het oog op het verlenen van de aankoopoptie.

Indien gekozen wordt voor een uitvoering via verkoop van de voor het vooropgestelde bescheiden woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie of openbaar bestuur, vermeld in artikel 33, § 1, eerste lid van de Vlaamse Wooncode, voegt de aanvrager een engagementsverklaring van de betrokken sociale woonorganisatie of het openbaar bestuur toe. Hierbij wordt uitvoering gegeven aan de bepalingen beschreven in artikel 4.2.7 van het Grond- en pandendecreet.

Indien de aanvrager ervoor opteert om de sociale last geheel of gedeeltelijk uit te voeren door middel van de storting van een sociale bijdrage aan de gemeente waarbinnen het verkavelingsproject of het bouwproject ontwikkeld wordt, motiveert hij in de rubriek "Invulling" waarom gekozen wordt voor de uitvoeringsvorm, vermeld in artikel 4.2.8 van het Grond- en pandendecreet en toont hij aan dat het verkavelingsproject of het bouwproject niet gelegen is in een woonuitbreidings- of woonreservegebied of een voormalig woonuitbreidings- of woonreservegebied.

Hoofdstuk 4. Percentages last inzake bescheiden wonen

Art. 7. Aan een stedenbouwkundige- of verkavelingvergunning voor een groot project dat niet onder artikel 4 en 5 valt, wordt een last inzake bescheiden wonen verbonden die ertoe verplicht een bescheiden woonaanbod te verwezenlijken dat gelijk is aan:

- 1° 40 procent van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, minus het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage 'sociaal wonen', indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen,
- 2° 20 procent van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, minus het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage 'sociaal wonen', indien de gronden eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen;

Art. 8. §1. In voorkomend geval rondt het vergunningverlenend bestuursorgaan de bij de toepassing van dit hoofdstuk verkregen getallen af naar een geheel getal.

Er wordt afgerond naar het dichtstbijzijnde geheel getal, tenzij dit voor gevolg zou hebben dat een sociale last wordt opgelegd die:

- 1° lager is dan 20%, in het geval vermeld in artikel 7, 1°, respectievelijk 10%, in het geval vermeld in artikel 7, 2°;

2° hoger is dan 40%, in het geval vermeld in artikel 7, 1°, respectievelijk 20%, in het geval vermeld in artikel 7, 2°.

§2. Behoudens andersluidende vermelding, wordt een vergunningsaanvraag voor een verkaveling die minder dan vijf loten bestemd voor woningbouw telt, maar die een grondoppervlakte groter dan een halve hectare heeft of die overeenkomstig artikel 4.2.1, eerste lid, 4°, van het Grond- en pandendecreet aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan, beschouwd als een verzoek tot het opleggen van een last inzake bescheiden wonen van één eenheid, omwille van de kennelijk ongebruikelijke verhouding tussen het aantal loten en het ruimtegebruik.

Hoofdstuk 5. Afwijkingen in min

Art. 9. Het vergunningverlenend bestuursorgaan kan overeenkomstig artikel 4.2.2, §1, vierde lid, van het Grond- en pandendecreet afwijkingen in min toestaan op de principieel vereiste last inzake bescheiden wonen, vermeld in hoofdstuk 4, zonder dat gezakt kan worden onder de helft van het krachtens hoofdstuk 4 toepasselijke percentage.

Een afwijking wordt door het vergunningverlenend bestuursorgaan slechts toegestaan op grond van objectieve en pertinente motieven, zoals:

- 1° ruimtelijke redenen, met name wanneer de omvang, de vorm, de ligging of de inplanting van het project zich redelijkerwijs verzet tegen de uitvoering van de principieel vereiste last inzake bescheiden wonen;
- 2° om redenen van huisvestingsbeleid, met name wanneer in de omgeving van het project reeds een afdoende sociaal en/of bescheiden woonaanbod voorhanden is;
- 3° proportionaliteit dat verantwoord is, met name wanneer aan het project reeds buitengewone maatschappelijk relevante lasten worden verbonden of wanneer de aanvrager middels het aangevraagde project of het geheel van ontwikkelingen waarvan het aangevraagde project deel uitmaakt reeds belangrijke inspanningen levert op het vlak van de opvang van woonbehoeftige doelgroepen, door middel van aanwezigheid van één of meer van volgende voorzieningen :
 - o woningen die bestemd zijn voor begeleid wonen van jongeren en opvangtehuizen voor daklozen, ex-gedetineerden, ex-psychiatrische patiënten,...
 - o open en gesloten asielcentra
 - o vergelijkbare door de Vlaamse Regering aangewezen (semi)residentiële voorzieningen

Hoofdstuk 6. Bereiken bindend sociaal objectief

Art. 10. Zodra overeenkomstig artikel 4.2.1, derde lid, van het Grond- en pandendecreet een gemeentelijk bericht is bekend gemaakt waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief werd bereikt, wordt afgezien van het opleggen van lasten inzake bescheiden wonen.

~~Wanneer vóór 2020 alsnog blijkt dat het aantal sociale en bescheiden woningen in de gemeente opnieuw minder is dan het aantal sociale en bescheiden woningen zoals opgelegd door het bindend sociaal objectief, dan wordt de sociale en bescheiden lastenregeling opnieuw toegepast, alsook de voorliggende verordening inzake bescheiden wonen.~~

Hoofdstuk 7. Uitvoeringsgaranties

Art. 11. De uitvoering van de lasten inzake bescheiden wonen in natura wordt gewaarborgd door middel van het eisen van financiële waarborgen, ten bedrage van 10.000 euro per te realiseren bescheiden huurwoning, bescheiden koopwoning of bescheiden kavel, voor zover het te realiseren project gelegen is in een zone met bestemming woongebied .

Hoofdstuk 8. Evaluatie

Art. 12. Deze stedenbouwkundige verordening wordt betrokken in de driejaarlijkse evaluatie van het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen, geregeld in artikel 13 van het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen.

Hoofdstuk 9. Slotbepalingen

Art. 13. Deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bescheiden wonen wordt bekendgemaakt op de wijze, voorgeschreven door artikel 2.3.2, §2, elfde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005. Zij wordt ook bekendgemaakt op de gemeentelijke website. Tevens zal de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bescheiden wonen gepubliceerd worden in het Belgisch Staatsblad.

Art. 14. §1. Deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bescheiden wonen treedt in werking op datum van bekendmaking in het Belgisch staatsblad.

Vergunningsaanvragen die werden ingediend vóór de datum, vermeld in het eerste lid, maar waarover het vergunningverlenend bestuursorgaan op die datum nog niet heeft beslist, worden door het vergunningverlenend bestuursorgaan in voorkomend geval behandeld met inachtneming van hoofdstuk 4. De vormvereisten van hoofdstuk 3 zijn op deze vergunningsaanvragen niet van toepassing.

§2. Er wordt afgezien van het opleggen van lasten inzake bescheiden wonen, zoals beschreven in deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bescheiden wonen, van zodra overeenkomstig artikel 4.2.1, derde lid, van het Grond- en pandendecreet een gemeentelijk bericht is bekend gemaakt waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief werd bereikt.

~~Wanneer vóór 2020 alsnog blijkt dat het aantal sociale en bescheiden woningen in de gemeente opnieuw minder is dan het aantal sociale en bescheiden woningen zoals opgelegd door het bindend sociaal objectief, dan wordt de sociale en bescheiden lastenregeling opnieuw toegepast, alsook de voorliggende verordening inzake bescheiden wonen.~~

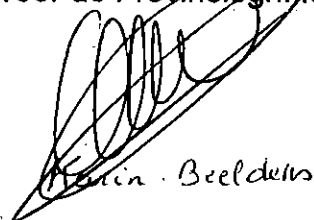
Gezien en goedgekeurd door
de deputatie in zitting van 1-12-11

In opdracht:

De Provinciegriffier
(w.g.)
Danny Toelen

De Voorzitter
(w.g.)
Cathy Berx

Voor eensluidende kopie;
Voor de Provinciegriffier:


Henk Beeldens

