

Reglement Sociaal Wonen Herselt

Gelet op het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, zoals gewijzigd (hierna Vlaamse Wooncode);

Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005, zoals gewijzigd (hierna Gemeentedecreet);

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, zoals gewijzigd (hierna DGPB);

Gelet op het feit dat het DGPB in werking is getreden op 1 september 2009 en dat in gevolge boek 4 'Maatregelen betreffende betaalbaar wonen' van het betreffende decreet per bouw- en verkavelingsproject (zoals gedefinieerd in artikel 4.1.8 DGPB) normen moeten worden opgelegd om een sociaal woonaanbod te realiseren;

Gelet op het bindend sociaal objectief dat voor de gemeente Herselt van toepassing is en dat tegen 31 december 2020 gehaald dient te worden:

- Sociaal objectief huurwoningen: 96
- Sociaal objectief koopwoningen: 45
- Sociaal objectief kavels: 2

Gelet op de besprekingen tijdens het lokaal woonoverleg, d.d. 23 mei en 10 oktober 2011;

Overwegende het wenselijk wordt geacht om een concrete normering toe te passen met betrekking tot de omvang van het sociaal woonaanbod dat in de schoot van diverse categorieën verkavelingsprojecten en bouwprojecten moet worden verwezenlijkt door middel van de instrumenten vermeld in artikel 4.1.16 tot en met artikel 4.1.26 DGPB;

Overwegende een groot belang wordt gehecht aan een goede ruimtelijke ordening waarbij een mix van sociale en andere woningen aangewezen is;

Overwegende een goede sociale mix van belang is, wat inhoudt dat ernaar gestreefd wordt dat in elke buurt een gevarieerd sociaal woonaanbod (sociale huur, sociale koop, sociale kavel) verwezenlijkt wordt;

Overwegende de lopende en geplande projecten van de sociale huisvestingsmaatschappijen en dat er bijkomende projecten nodig zijn om de haalbaarheid van het bindend sociaal objectief tegen 31 december 2020 te kunnen garanderen;

Na beraadslaging,

Besluit:

Het gemeentelijk reglement sociaal wonen wordt als volgt definitief vastgesteld:

Definities

Artikel 1

- 1° Sociale huurwoning: een woning zoals gedefinieerd in artikel 2, 22° van de Vlaamse Wooncode;
- 2° Sociale koopwoning: een woning zoals gedefinieerd in artikel 2, 23° van de Vlaamse Wooncode;
- 3° Sociale kavel: een kavel die behoort tot een sociale verkaveling zoals gedefinieerd in artikel 2, 25° van de Vlaamse Wooncode;
- 4° Sociaal woonaanbod: het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:
 - a) Zij zijn volledig onderhevig aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;
 - b) Zij worden bestemd tot hoofdverblijfplaats, respectievelijk met de oprichting van een woning die tot hoofdverblijfplaats zal worden bestemd.

Toepassingsgebied

Artikel 2

§1. Dit reglement is van toepassing op alle aanvragen voor stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen die worden ingediend, voor zover deze aanvragen voldoen aan de bepalingen in artikel 4.1.8, 1^{ste} lid DGPB.

§2. Dit reglement is niet van toepassing in plangebieden waarin krachtens artikel 4.1.12 of 4.1.13 DGPB vastgestelde procentuele objectieven en normen gelden.

Artikel 3

Wanneer dit reglement van toepassing is op een aanvraag voor een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning, maar dit reglement niet toelaat te bepalen wat het te verwezenlijken sociaal woonaanbod is, zijn de percentages van toepassing zoals bepaald in artikel 4.1.8, 2^e lid, 1^o 2^o DGPB met betrekking tot het sociaal woonaanbod.

Percentage sociaal woonaanbod

Artikel 4

Indien een aanvraag voor een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning wordt ingediend en die beantwoordt aan de omschrijving bepaald in artikel 2, kan het college van burgemeester en schepenen eisen dat een nota wordt toegevoegd met een beschrijving van de diversiteit van het te realiseren woonaanbod en met aanduiding van wat het te verwezenlijken sociaal woonaanbod is.

Artikel 5

Indien een aanvraag voor een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning wordt ingediend voor percelen gelegen in Herselt bij inwerkingtreding van dit reglement, wordt een sociaal woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan:

1^o 40 % van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;

2^o 20 % van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

Bij de berekening van het sociaal woonaanbod wordt het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien dit geen geheel getal is, afgerond naar beneden.

Bij de berekening van het sociaal woonaanbod wordt het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels op een eenheid naar beneden afgerond.

Artikel 6

De aanvraag kan een hoger percentage te verwezenlijken sociaal woonaanbod inhouden.

Overgangsbepalingen, inwerkingtreding, geldigheidsduur en evaluatie

Artikel 7

Dit reglement treedt in werking op 1 december 2011. Dit reglement is van toepassing op aanvragen, ingediend vanaf de inwerkingtreding van dit reglement.

Artikel 8

Een sociale last kan niet worden opgelegd op aanvragen voor een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning die zijn vrijgesteld op basis van artikel 7.3.12 van het DGPB.

Artikel 9

Dit reglement is van toepassing tot uiterlijk 30 november 2014, tenzij het reglement eerder wordt herzien.

Artikel 10

Overeenkomstig artikel 4.1.9, § 2 DGPB wordt dit reglement driejaarlijks geëvalueerd in functie van de spanning tussen het bindend sociaal objectief, het reeds verwezenlijkte sociaal woonaanbod en recente ramingen van het behoeftapatroon inzake sociaal wonen.