



---

Aanwezigen: Stefaan DEVOS, voorzitter - burgemeester,  
Mevr. G. Vandewijngaerden, de heren A. Bils, M. Vander Velpen, P.  
Sterkendries, schepenen,  
De heren A. Alles, P. Francen, dr. J. Debacker, P. Vandijck, C.  
Bouvin, mevr M. Geens-Lemmens, B. Depré-Geysenbergs, Mevr. R.  
Veulemans, de heren J. Cardoen, A. Eyletten, dr. Ludo De Roo, M.  
Coomans, mevrouwen M. Courant en J. Vanlaer, raadsleden;  
mevr Annita Vandebroeck, OCMW voorzitter - schepenen, z/s  
en J. Van Brusselt, secretaris

## **Reglement sociaal wonen**

De gemeenteraad,

Gelet op de beslissing van het college om een gemeentelijk reglement sociaal wonen op te maken;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (VWC);

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (DGP), artikel 4.1.9;

Overwegende dat de gemeente een bindend sociaal objectief heeft van 72,33 sociale huurwoningen, 23 sociale koopwoningen en 1 sociale kavel en dat dit objectief voor 2020 gehaald moet worden;

Overwegende dat de gemeente een groot belang hecht aan een goede locatie van deze woningen, waarbij het begrip goed duidt op een locatie zoveel mogelijk in de nabijheid van sociaal-culturele, commerciële en welzijnsvoorzieningen, alsmede op een locatie die goed te ontsluiten is met privaat of openbaar vervoer;

Overwegende dat de gemeente een goede sociale mix tot stand wil brengen, hetgeen inhoudt dat ernaar gestreefd wordt dat in elke buurt een gevarieerd aanbod is wat betreft het type woning sociale huur, sociale koop, - kavels, private huur, private eigendom.

Na beraadslaging,

**Besluit:**

### **Artikel 1**

Het gemeentelijk reglement sociaal wonen wordt als volgt definitief vastgesteld:

### **Artikel 2 Definities**

Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder :

**1° Sociale huurwoning:** een woning zoals gedefinieerd in art. 2, §1, 22° van het Decr. 15.07.1997 houdende de Vlaamse wooncode

*Sociale huurwoning: een woning die als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd of onderverhuurd door:*

- a) de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociale huisvestingsmaatschappij;
- b) de sociale verhuurkantoren die overeenkomstig artikel 56 erkend zijn als huurdienst;
- c) het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW of een vereniging als vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, voor zover er een subsidie werd verleend met betrekking tot die woning krachtens artikel 38, 5°, artikel 80, 94, 95 of 96 van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, krachtens artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992 of krachtens hoofdstuk II of III van titel VI;
- d) een gemeente, een OCMW of een sociale woonorganisatie, met uitzondering van de huurdersorganisaties, voorzover op de woning het sociaal beheersrecht, bepaald in artikel 90, wordt uitgeoefend of voor zover het een woning als vermeld in artikel 18, §2, betreft; [verv. decr. 15 december 2006, art. 2, 1°, l: 1 januari 2008]

**2° Sociale koopwoning:** een woning zoals gedefinieerd in art. 2, §1, 23° van het Decr. 15.07.1997 houdende de Vlaamse wooncode

*Sociale koopwoning: een woning die door de Vlaamse [Maatschappij voor Sociaal Wonen] [verv. decr. 24 maart 2006, art. 20, 3°, l: 1 juli 2006]; een sociale huisvestingsmaatschappij of het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen wordt bestemd om verkocht te worden aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden;*

**3° Sociale kavel:** een kavel die behoort tot een sociale verkaveling zoals gedefinieerd in art. 2, §1 25° van het Decr. 15.07.1997 houdende de Vlaamse wooncode

*Sociale verkaveling: het sociaal woonproject of het onderdeel ervan, waarbij percelen, die voorzien zijn van de nodige infrastructuur en nutsvoorzieningen, tegen sociale voorwaarden worden aangeboden aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden, die geen eigen woning bezitten en op die percelen zelf een woning zullen bouwen of laten bouwen;*

**4° Motivatienota:** nota die ingediend op uiterlijk hetzelfde moment als het indienen van de verkavelings- of stedenbouwkundige aanvraag waarvoor de verkavelaar of bouwheer een afwijking 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 art. 12

**5° Sociaal woonaanbod:** het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels dat voldoet aan de voorwaarden beschreven in art. 1.2., 16° van het Decreet Grond en Pandenbeleid

*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 (VMSW) en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;
- b) zij worden bestemd tot hoofdverblijfplaats, respectievelijk tot oprichting van een woning die tot hoofdverblijfplaats zal worden bestemd;

### **Artikel 3: Toepassingsgebied**

Het reglement is van toepassing op alle stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen die worden ingediend, voor zover deze aanvragen voldoen aan de bepalingen in art. 4.1.8, eerste lid, 1° tem 4° van het Decreet Grond- en Pandenbeleid.

*De bepalingen van deze onderafdeling zijn van toepassing op:*

- 1. verkavelingen van ten minste 10 loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan 0.5 ha, ongeacht het aantal loten,*
- 2. groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste 10 woonegelegenheden ontwikkeld worden*
- 3. de bouw of herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste 50 appartementen gecreëerd worden.*
- 4. Verkavelingen, groepswooningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen dien 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.*

#### **Artikel 4**

Dit reglement is niet van toepassing in bijzondere plannen van aanleg of in ruimtelijke uitvoeringsplannen waarin andere normen wat betreft de realisatie van sociale woningen zijn bepaald, tenzij het betreffende BPA of RUP anders zou bepalen.

#### **Artikel 5**

Indien het gemeentelijk reglement sociaal wonen geen uitspraken doet over een bepaalde aanvraag in een bepaald gebied, zijn de gewestelijke normen zoals beschreven in art. 4.1.8, tweede lid, 1° en 2° van het Decreet Grond- en Pandenbeleid.

*In elk van de verkavelingsprojecten en bouwprojecten, vermeld in eerste lid, wordt een sociaal woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan :*

- 1. ten minste twintig en ten hoogste veertig project van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of semipublieke rechtspersonen;*
- 2. ten minste tien en ten hoogste twintig project van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.;*

#### **Artikel 6: Ruimtelijke verdeling sociale woningen**

Indien een aanvraag voor een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning, vermeld in artikel 3, wordt ingediend voor percelen gelegen op het grondgebied van de deelgemeenten Kortenaeken en Waanrode wordt een sociaal woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan:

- 1° 40 procent van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
- 2° 20 procent van het aantal te verwezenlijken woningen en/ of kavels, indien de gronden eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

Indien een aanvraag voor een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning, vermeld in artikel 3, wordt ingediend voor percelen gelegen op het grondgebied van de deelgemeenten Kersbeek-Miskom, Hoeleden, Ransberg en Stok wordt een sociaal woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan:

- 1° 20 procent van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
- 2° 10 procent van het aantal te verwezenlijken woningen en/ of kavels, indien de gronden eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

## Artikel 7

Indien een aanvraag voor een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning wordt ingediend voor percelen gelegen in woonuitbreidingsgebied van de deelgemeenten Kortenaeken en Waanrode en waar geen ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg van toepassing is dat normen oplegt betreft de realisatie van sociale woningen, wordt een sociaal woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan:

- 1° 40 procent van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
- 2° 20 procent van het aantal te verwezenlijken woningen en/ of kavels, indien de gronden eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

## Artikel 8 : Verhouding van de te verwezenlijken sociale woningen

Indien een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag onderworpen is aan een sociale last voor de creatie van bijkomende sociale woningen, wordt deze als volgt verdeeld:

- 75 % sociale huurwoningen
- 25 % sociale koopwoningen

Deze verdeling van de sociale last geldt niet voor appartementen.

## Artikel 9

Indien een aanvraag voor verkavelingsvergunning onderworpen is aan een sociale last voor de creatie van bijkomende sociale woningen, wordt deze als volgt verdeeld:

- 75 % sociale huurwoningen
- 25 % sociale koopwoningen

GR 24/08/2010: artikels 10 tot en met 13 worden geschrapt.

## Artikel .14: Overgangsbepalingen, inwerkingtreding, geldigheidsduur en evaluatie

Dit reglement treedt onmiddellijk in werking de dag volgend op de dag van goedkeuring van het reglement door de gemeenteraad.

Aanvragen die worden ingediend op of na deze datum zijn onderworpen aan de bepalingen van dit reglement.

## Artikel. 15

Een sociale last kan niet worden opgelegd op die aanvragen die zijn vrijgesteld op basis van art. 7.3.12 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid.

*Bij het opleggen van een sociale last of een last wordt geen rekening gehouden met gronden waarbij voldaan is aan alle volgende voorwaarden:*

1. de onderhandse akte tot aankoop een vaste datum heeft gekregen tussen 1 januari 2003 en 17 december 2008, en
2. de gronden op het ogenblik van de aankoop gelegen waren in woongebied, en

3. er voor 17 december 2008 reeds een financiële transactie heeft plaatsgehad tussen verkoper en koper, zoals het betalen van een voorschot.

Indien het gaat om een aankoop onder opschortende voorwaarde geldt naast de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, de bijkomende eis dat de termijn tussen de ondertekening van de akte en de uiterste realisatiedatum van de voorwaarde ten hoogste twee jaar bedraagt.

De bewijslast rust op de aanvrager van de stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning.

### **Artikel 16**

Dit reglement is van toepassing tot 3 jaar na datum van inwerkingtreding, tenzij het reglement eerder wordt herzien.

### **Artikel. 17**

In functie van de spanning tussen het bindend sociaal objectief, het reeds verwezenlijkte sociaal woonaanbod en recente ramingen van het behoeft patroon inzake sociaal wonen (art.4.1.9 §2 Decreet Grond- en Pandenbeleid) wordt dit reglement driejaarlijks geëvalueerd en de geldende bepalingen indien nodig aangepast.

### **Artikel 18**

Van zodra, overeenkomstig art. 4.1.8 laatste lid Decreet Grond- en Pandenbeleid het gemeentelijk bericht bekend is gemaakt waarin is vermeld dat het bindend sociaal objectief is bereikt, kan het college lagere percentages opleggen zoals in dit gemeentelijk reglement is voorzien.

...

*Vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, verwezenlijkt is, kan het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen, vermeld in artikel 4.19., afzien van het opleggen van een percentage sociaal woonaanbod, of een percentage sociaal woonaanbod hanteren dat lager is dan de normering, vermeld in het tweede lid.*

*Voormelde bekendmaking geschiedt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.*

Goedgekeurd met algemeenheid van stemmen (19/19);  
hebben gestemd: Devos, Vander Velpen, Vandewijngaerden, Bils, Sterkendries,  
Cardoen, Veulemans, Coomans, Geens-Lemmens, Eyletten, De Roo;  
Depre-Geysenbergs, Debacker, Francen, Vandijck, Bouvin, Alles, Vanlaer, Courant

Voor eensluidend uittreksel,

Kortenaken, 16 september 2010

Jan Van Brusselt  
gemeentesecretaris

Stefaan Devos  
burgemeester

