

Beleidsnota sociaal woonaanbod

Inleiding

Het **Decreet grond- en pandenbeleid** (DGPB Boek 4: maatregelen betreffende betaalbaar wonen) legt elke gemeente een bindend sociaal objectief (BSO) op. Voor de gemeente Sint-Gillis-Waas betekent dit concreet dat zij tegen 2020 119 sociale huurwoningen, 56 sociale koopwoningen en 2 sociale kavels dient te realiseren.

Volgens het Decreet houdt het BSO voor de gemeentelijke overheid een rechtsplicht in om:

1. Bestaande gemeentelijke plannen en reglementen met een invloed op de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod waar nodig af te stemmen op het vooropgestelde percentage;
2. De normen, vermeld in hoofdstuk 2 (Boek 4, titel 1 van het DGPB), vast te stellen in lijn met het vooropgestelde percentage;
3. De instrumenten, vermeld in hoofdstuk 3 (Boek 4, titel 1 van het DGPB), aan te wenden met het oog op het bereiken van het vooropgestelde percentage.

De artikelen uit het DGPB betreffende de normen en instrumenten waarvan hierboven sprake is werden door het Grondwettelijk Hof bij arrest van 7 november 2013 (verbeterd op 18 december 2013) vernietigd. De gedetailleerde regels voor gemeenten om een last sociaal wonen op te leggen bij vergunningen en in ruimtelijke uitvoeringsplannen vallen hierdoor weg. De overige bepalingen van boek 4 (maatregelen betreffende betaalbaar wonen), waaronder het bindend sociaal objectief en de regeling inzake het bescheiden woonaanbod, blijven wel bestaan.

De gemeenten dienen dus, als regisseur van het lokale woonbeleid, nog steeds de nodige acties te ondernemen om het BSO te bereiken.

In het **plan van aanpak**, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 4 april 2013, verduidelijkt de gemeente welke inspanningen ze zal leveren om het BSO te bereiken. In het plan van aanpak is opgenomen welke sociale woonprojecten reeds zijn gerealiseerd, welke zeker zullen uitgevoerd worden tegen 2018 en welke projecten nog mogelijk zijn maar waarvan de haalbaarheid verder moet worden onderzocht. Al deze projecten (behalve één) hebben betrekking op de eigendom van een (semi-)publieke instantie, zoals het gemeentebestuur, een OCMW, een kerkfabriek en een sociale huisvestingsmaatschappij.

Verder wordt in het plan van aanpak gesteld welke andere inspanningen de gemeente zal doen om het BSO te bereiken, namelijk dat zij het bestaande instrumentarium dat wordt aangereikt in het DGPB zal versterken:

- *In 2013 maakt de gemeente een reglement Sociaal Wonen op en legt een visie vast over de wijze waarop een sociale last moet worden ingevuld. Aan de gemeenteraad*

van 4 juli zal een reglement Sociaal Wonen ter goedkeuring worden voorgelegd. En ten laatste in oktober zal de gemeenteraad een visie vastleggen over de wijze waarop een sociale last moet worden ingevuld.

- Vanaf april 2013 zal het leegstandsregister en het register onbebouwde percelen jaarlijks geactualiseerd worden.
- Voor het budget van 2014 zullen de nodige middelen worden voorzien om het recht van voorkoop of de onteigeningsbevoegdheid te kunnen uitoefenen.

Sinds april 2013 wordt het leegstandsregister nu jaarlijks geactualiseerd. Met het actualiseren van het register onbebouwde percelen moet echter van start worden gegaan. Wel werden in het budget 2014 de nodige middelen voorzien om het recht van voorkoop of de onteigeningsbevoegdheid te kunnen uitoefenen. Ook het reglement Sociaal Wonen werd in 2013 nog goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 4 juli 2013. Door het arrest van het Grondwettelijk Hof is dit reglement niet meer rechtsgeldig aangezien het steunt op de geschrapte artikelen 4.1.8, 4.1.9 en 4.1.12 uit het DGPD.

De gemeente heft het reglement Sociaal Wonen daarom op, maar wil in sommige projecten (afhankelijk van de omvang) toch een aandeel sociaal wonen bewerkstelligen. Het hierboven vermelde arrest van het grondwettelijk Hof is bijgevolg de aanleiding voor de gemeente om deze beleidsnota op te maken.

Beleidsvisie omtrent het realiseren van een aandeel sociaal wonen in woonprojecten

Voor het opleggen van een aandeel sociaal wonen in woningbouw- en verkavelingsprojecten wil de gemeente zich beroepen op art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang worden gebracht. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

Behoeftes aan een sociaal aandeel in private woonprojecten

Bindend Sociaal Objectief (BSO)

Vooreerst wil het gemeentebestuur de behoefte aan sociale woningen in de gemeente aantonen door te verwijzen naar het nog te realiseren BSO. Van de 119 opgelegde sociale huurwoningen zijn er tot op heden 24 gerealiseerd. Op vlak van sociale koopwoningen en sociale kavels zijn er nog geen realisaties. Maar zoals in het plan van aanpak wordt aangegeven zullen tegen 2018 nog een aantal projecten worden opgestart met als doelstelling het realiseren van 40 sociale huurwoningen en 21 sociale koopwoningen. Verder worden er

nog een aantal projecten afgetoetst op haalbaarheid. Het gaat hier om eigendommen van (semi-)publieke instanties waar mogelijks een sociaal woonaanbod kan gecreëerd worden. Indien al deze projecten kunnen doorgaan, zullen nog eens maximum 20 sociale koopwoningen kunnen gerealiseerd worden. Hierdoor komt het geplande aantal sociale koopwoningen op 36 van de 56 te realiseren sociale koopwoningen. Wat betreft sociale huurwoningen zullen er 64 gerealiseerd zijn van de vereiste 119.

Het is duidelijk dat deze geplande en mogelijke sociale woonprojecten alleen niet voldoende zijn om het BSO te bereiken. Er zijn geen andere eigendommen van (semi-)publieke instanties, dan deze hieronder opgesomd, waar nog sociale woonprojecten mogelijk zijn.

Reeds gerealiseerd sociaal woonaanbod

Jaar Vergunning	Datum Aflevering	omschrijving Locatie	totaal Woonaanbod	aantal Sociale Huurwoningen	Uitvoerder
2008	21/04/2008	Schoolstraat (DK)	8	8	GMV
2008	04/06/2008	Kerkstraat (SGW)	16	16	GMV
			24	24	

Deze gronden waren in eigendom van de GMV.

Geplande sociale projecten de komende 5 jaar

omschrijving locatie	totaal Sociaal Woonaanbod	aantal Sociale Huurwoningen	aantal Sociale Koopwoningen	Uitvoerder(s)
Bagonie (hoekperceel) (SP)	3	/	3	WLM
Bagonie (SP)	14	8	6	GMV + WLM
Wijk "Het Broek" (SGW)	36	26	10	GMV + WLM
Teerlingwijk (MD)	6	6	/	GMV + WLM
Oude Pastorij (MD)	3	/	3	WLM
Totaal	62	40	22	

Het hoekperceel in de Bagonie te Sint-Pauwels en de oude pastorie te Meerdonk waren beide eigendom van de gemeente. Het hoekperceel is teruggeschonken aan de GMV en de oude pastorie werd verkocht aan de WLM. De percelen in "Het Broek" en de Teerlingwijk zijn eigendom van de GMV.

Mogelijke sociale projecten waarvan haalbaarheid moet worden onderzocht

omschrijving locatie	totaal Woonaanbod	aantal Sociale Huurwoningen	aantal Sociale Koopwoningen	Uitvoerder(s)
-----------------------------	--------------------------	------------------------------------	------------------------------------	----------------------

Kopergieterij (SGW)	10	/	10	Interwaas
Pastorijstraat (SP)	4	/	4	WLM
	14	/	14	

De oude kopergieterij was in privébezit en werd op 3 maart 2014 gekocht door Interwaas. Momenteel lopen er onderhandelingen met de WLM over een eigendom van de Kerkfabriek Sint-Paulus in de Pastorijstraat waar mogelijks een aantal sociale koopwoningen kunnen gerealiseerd worden.

Zoals hierboven reeds gesteld zijn hiermee alle mogelijkheden van beschikbare (semi-) publieke eigendommen onderzocht en/of benut. Wel zal bij elke toekomstige verkoop en/of herbestemming van een gemeentelijk of ander publiek gebouw in Sint-Gillis-Waas, eerste mogelijkheid en haalbaarheid van een sociaal woonproject (al dan niet in publiek-private samenwerking) worden bestudeerd. Dit zijn echter locaties die pas op langere termijn beschikbaar zijn en/of waarover momenteel nog geen bestemmingsbeslissingen kunnen genomen worden.

Wachlijsten

Andere cijfers die de nood aan sociale huur- en koopwoningen aantonen in Sint-Gillis-Waas zijn de wachlijsten van de Gewestelijke Maatschappij voor Volkswoningen (GMV), de Waasse Landmaatschappij (WLM) en het Sociaal Verhuurkantoor Waasland.

Voor de GMV staan er 81 kandidaten op de wachtlijst voor een bejaardenwoning met 1 slaapkamer, 121 voor een woning met 1 slaapkamer, 177 voor een woning met 2 slaapkamers, 142 voor een woning met 3 slaapkamers en 149 voor een woning met 4 slaapkamers. Voor de appartementen met 1 slaapkamer staan er 312 kandidaten op de wachtlijst, voor die met 2 slaapkamers 64 kandidaten en voor die met 3 slaapkamers 8.

Bij de WLM staan 23 kandidaten op de wachtlijst voor een woning in Sint-Gillis-Waas. De helft van deze kandidaten zijn alleenstaanden en/of hebben geen kinderen die de voorkeur geven aan een eengezinswoning met 3 slaapkamers.

Bij het SVK waasland staan 443 kandidaat-huurders op de wachtlijst met keuze Sint-Gillis-Waas, terwijl SVK op dit moment slechts 8 panden in beheer heeft in Sint-Gillis-Waas.

Gemeente als regisseur van het lokaal woonbeleid

Artikel 28 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna de Vlaamse Wooncode) stelt dat de gemeente verantwoordelijk is voor het uitwerken van haar lokaal woonbeleid en somt de prioriteiten op: de gemeente stimuleert sociale woonprojecten, ondersteunt woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden en bewaakt de kwaliteit van het woonpatrimonium en de woonomgeving.

Zo is het de taak van de gemeente om te zorgen dat er een voldoende aanbod is van sociale huur- en koopwoningen. De nood aan sociale koop- en huurwoningen in Sint-Gillis-Waas

wordt door het cijfermateriaal hierboven aangetoond. Daarom ook dat aan de gemeente Sint-Gillis-Waas een BSO wordt opgelegd van 119 nieuwe sociale huurwoningen, 56 nieuwe sociale koopwoningen. Het ontbreken van voldoende (semi-) publieke gronden waar dit woonaanbod kan gerealiseerd worden, zorgt er voor dat de gemeente op zoek moet naar publiek-private samenwerkingsmogelijkheden.

Hoe het aandeel sociaal wonen bewerkstelligen in woonprojecten

De gemeente onderzoekt – samen met de sociale huisvestingsmaatschappijen – de mogelijkheden om op vrijwillige basis en in samenwerking met private grondeigenaars en ontwikkelaars een sociaal woonaanbod te realiseren op haar grondgebied (zoals wordt aangeraden in de Omzendbrief van 4 april 2014 betreffende ‘mogelijkheden om sociaal wonen in ruimtelijke uitvoeringsplannen te verankeren’).

Als regisseur van het lokaal woonbeleid kan een gemeente in overleg treden met private grondeigenaars en ontwikkelaars om te zoeken naar ontwikkelingsmogelijkheden die zowel kansen bieden voor sociale huisvesting als voor privéontwikkeling. Dergelijk overleg behelst het informeren over, het coördineren of het regisseren van publiek-private samenwerking. Deze beleidsnota, met de visie over en argumenten voor een lokaal sociaal woonbeleid, dient als basis voor deze onderhandelingen.

Indien de gemeente en de private projectontwikkelaar(s) niet samen tot een overeenkomst komen omtrent een aandeel sociaal wonen in een woonproject, kan de gemeente een aandeel sociaal wonen opleggen in de stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning.

Indien nodig om de lokale sociale woonbehoefte op te vangen, kan de gemeente ook voorschriften gericht op de realisatie van een sociaal woonaanbod verankeren in een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). Deze mogelijkheid wordt uitgebreid besproken in de Omzendbrief van 4 april 2014 betreffende ‘mogelijkheden om sociaal wonen in ruimtelijke uitvoeringsplannen te verankeren’. Belangrijk is dat het RUP tot stand komt na het doorlopen van een proces waarbij eerst grondig werd onderzocht en overlegd met de projectontwikkelaar en de sociale huisvestingsmaatschappijen over waar en hoe het sociaal woonaanbod zou kunnen gerealiseerd worden.

Voor welke projecten?

Omdat het opleggen van een aandeel sociaal wonen in grotere woonprojecten leidt tot een reële toename van het aanbod sociaal wonen is het redelijker om hier een sociaal deel te verlangen. Hele grote verkavelingen komen in Sint-Gillis-Waas echter niet vaak voor zodat er geopteerd werd om reeds vanaf 10 loten of vanaf een oppervlakte van 5000m² een sociaal aandeel na te streven.

Volgende categorieën worden onderscheiden

1. Een woonproject/verkaveling van 10 tot en met 15 wooneenheden/loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan 5000m² (in geval van appartementen een totale bewoonbare oppervlakte groter dan 800m²), ongeacht het aantal loten/wooneenheden;
2. Een woonproject/verkaveling van 16 tot en met 20 wooneenheden/loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan 8000m² (in geval van appartementen een totale bewoonbare oppervlakte groter dan 1280m²), ongeacht het aantal loten/wooneenheden;
3. Een woonproject/verkaveling vanaf 21 wooneenheden/loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan 10 000m² (in geval van appartementen een totale bewoonbare oppervlakte groter dan 1680m²), ongeacht het aantal loten/wooneenheden;
4. verkavelingen, groepswooningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in de vorige 3 categorieën, en waarvoor een verkavelingvergunning 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 wel binnen de oppervlaktenormen valt die in de bovenstaande categorieën worden beschreven.

Hoe groot moet het te realiseren aandeel sociaal woonaanbod zijn?

Indien een aanvraag voor een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning wordt ingediend voor percelen gelegen op het grondgebied van de gemeente Sint-Gillis-Waas, wordt een sociaal woonaanbod nagestreefd dat gelijk is aan:

1. 2 sociale woningen indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen en indien het woonproject valt onder categorie 1 of 4.
2. 1 sociale woning indien de gronden eigendom zijn van andere natuurlijke of rechtspersonen en indien het woonproject valt onder categorie 1 of 4.
3. 4 sociale woningen indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen en indien het woonproject valt onder categorie 2 of 4.
4. 2 sociale woningen indien de gronden eigendom zijn van andere natuurlijke of rechtspersonen en indien het woonproject valt onder categorie 2 of 4.
5. 40 % (wiskundige afronding naar boven of beneden) van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen en indien het woonprojecten valt onder categorie 3 of 4.
6. 20 % (wiskundige afronding naar boven of beneden) van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van andere natuurlijke of rechtspersonen en indien het woonprojecten valt onder categorie 3 of 4.

Sociaal woonaanbod verankeren in een RUP

Indien een sociaal deel zal worden opgenomen in een RUP dan zal een specifieke zone worden aangeduid waarin het sociale woonproject moet komen. Hier worden geen aantallen en/of percentages vooropgesteld, wel moet het sociaal deel gebiedsspecifiek, evenredig en rechtszeker zijn. De zone voorbehouden voor het sociaal woonaanbod zal worden bepaald na overleg met projectontwikkelaar(s) en sociale huisvestingsmaatschappijen.

