

# Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake sociaal wonen

---

principiële goedkeuring CBS 29 april 2024



## COLOFON

### Opdracht

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake sociaal wonen

versie voor openbaar onderzoek  
princiële goedkeuring CBS 29 april 2024

### Opdrachtgever

Stad Kortrijk - Dienst Bouwen Milieu en Wonen

### Onderzoeksteam

Stad Kortrijk  
Bénédicte Siemoens  
Fien Vermeulen  
Atelier Romain  
Arnout De Waele  
Janne Vaes

### Stad Kortrijk

Grote Markt 54  
8500 Kortrijk  
+32 (0) 56 27 84 00  
bouwen.milieu.wonen@kortrijk.be  
www.kortrijk.be

### Atelier Romain

Dendermondsesteenweg 50  
9000 Gent  
+32 (0) 9 233 69 76  
info@atelierromain.be  
www.atelierromain.be



<b>Inleiding</b>		<b>4</b>
Art. 1	Rechtsgrond	6
Art. 2	Definities	6
Art. 3	Toepassingsgebied	7
Art. 4	Aanvragen onder de ondergrens	8
Art. 5	Aanvragen boven de bovengrens	8
Art. 6	Gefaseerde projecten	9
Art. 7	Sociaal wonen bij woonprojecten	9
Art. 8	Sociaal wonen in verkavelingsprojecten	10
Art. 9	Inwerkingtreding	11

# Inleiding

## **Kortrijk wenst het aanbod sociale huurwoningen met 1000 extra eenheden te verhogen**

De stad Kortrijk heeft zich de afgelopen jaren heel ambitieus opgesteld met het objectief van 750 extra beschikbare sociale huurwoningen. De uitdaging is heel groot. Daarom wil de stad een verdere versnelling inzetten en het aanbod zowel absoluut als relatief verhogen. De stad stelt hier de doelstelling om 750 nieuwe sociale huurwoningen te realiseren in nieuwe woonprojecten (in eigendom van de woonmaatschappij of via doorverhuurwoningen) en daarbovenop nog eens 250 extra doorverhuurwoningen binnen de bestaande woningvoorraad. Daarmee wordt het totaal aantal sociale woningen op 4.150 eenheden gezet. Hiermee groeit het sociale aanbod door van 9,4% naar 11,1% sociale huurwoningen t.o.v. het totaal aantal huishoudens in 2040.

## **Stimuleren van sociaal woonaanbod**

Deze nieuwe sociale huurwoningen willen we realiseren door dit te enten op de totale groei van het woonpatrimonium. We stellen hier op korte termijn 10% voorop.

Naar voorbeeld van andere centrumsteden en gemeenten moet het haalbaar zijn om een percentage van de totale groei toe te leiden naar sociaal wonen. Bij grotere projecten is het aangewezen om rechtstreeks te onderhandelen met de eigenaars. Bij projecten onder een bepaalde schaal kan via een passende reglementering ruimte, dan wel middelen vrijgemaakt worden voor sociaal wonen. Belangrijk is dat de invulling van deze woonbehoefte wordt afgestemd op de aanwezige doelgroepen op de wachtlijst en hun wachttijden.



## Art. 1 Rechtsgrond

De huidige verordening is een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening in de zin van artikel 2.3.2, § 2, tweede alinea van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Zij legt een algemeen verordenend kader vast voor sociaal wonen bij nieuwe woonprojecten op het grondgebied van de stad Kortrijk.

*Deze verordening doet geen afbreuk aan de toepassing van andere stedenbouwkundige instrumenten, zoals ruimtelijke uitvoeringsplannen, stedenbouwkundige verordeningen, verkavelingsvoorschriften, beleidsvisies of -nota's en/of andere beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.*

## Art. 2 Definities

Voor de toepassing van deze verordening wordt begrepen onder:

**1° deze verordening:** de voorliggende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk inzake sociaal wonen.

**2° de stad:** de stad Kortrijk.

**3° Woongelegenheid:** Een woning wordt gedefinieerd als "elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande". Eenzelfde "onroerend goed" kan echter uit meerdere woongelegenheden bestaan. Dit is het geval voor bijvoorbeeld een appartementsgebouw. Een woongelegenheid wordt dan ook gedefinieerd als een onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor huisvesting van een gezin of alleenstaande. Worden niet beschouwd als woningen: entiteiten die deel uitmaken van:

- a) toeristische accommodaties
- b) collectieve verblijfsaccommodaties, zoals de tehuizen voor bejaarden, de verpleeginrichtingen, de internaten, verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door erkende onderwijsinstellingen, de kloosters, de opvangcentra, ...
- c) logements- of studentenhuizen opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen, die enkel verhuurd worden aan studenten ingeschreven in het hoger onderwijs.

**4° BVO:** De som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen waarvan het plafond zich minstens 1,00m boven het maaiveld uitstrekt, gemeten aan de buitenzijde van de buitenmuren of vergelijkbare bouwdelen, met inbegrip van verticale verbindingswegen. Oppervlaktes van (dak-)terrassen, ruimtes met een plafondhoogte van minder dan 2,20m, kruipruimtes, zolders, kelders en afzonderlijke bijgebouwen worden niet inbegrepen in de brutovloeroppervlakte.

*Onder verticale verbindingswegen worden trappen en liften begrepen. Afzonderlijke*

*bijgebouwen zijn zowel losstaande berguimtes, vrijstaande opslagplaatsen als autostaanplaatsen. Onder terrassen worden zowel inpandige als uitkragende terrassen begrepen, alsook dakterrassen, daktuinen en patio's*

**5° Gefaseerde projecten:** projecten die gefaseerd worden uitgevoerd aan de hand van een gefaseerde uitvoering voorzien in de omgevingsvergunning of door opeenvolgende omgevingsvergunningen aan te vragen en uit te voeren.

**6° Woonmaatschappij:** De woonmaatschappij staat in voor het bouwen, inhuren, verhuren en verkopen van alle sociale woningen binnen het vastgelegde werkingsgebied. Binnen de woonmaatschappij zijn er twee types panden: enerzijds de types panden in eigendom (SHM-model) en anderzijds panden via (private) inhuurname.

**7° sociale huurwoning:** een woning zoals gedefinieerd in art. 1.3, §1, 49° van de Vlaamse Codex Wonen.

### Art. 3 Toepassingsgebied

§1. Alle artikels van deze verordening zijn van toepassing op het hele grondgebied van de stad. Deze verordening regelt op algemene wijze het opleggen van sociaal wonen in omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen en het verkavelen van gronden. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende categorieën projecten.

§2. Projecten vallen onder het toepassingsgebied van deze verordening, op voorwaarde dat zij voldoen aan de volgende voorwaarden:

- 1) betrekking hebben op de functie wonen;
- 2) vallen binnen de volgende onder- en bovengrenzen;

TYPE AANVRAAG	ONDERGRENS	BOVENGRENS
Project	BVO > of = 1000 m <sup>2</sup> wonen of aantal woongelegenheden > of = 10 woongelegenheden	BVO > 10.000 m <sup>2</sup>
Verkavelen van gronden	De totale grondoppervlakte van het te verkavelen perceel met het oog op woningbouw > 2500 m <sup>2</sup> of een BVO van > 1000 m <sup>2</sup>	BVO > 10.000 m <sup>2</sup>

3) betrekking hebben op één of meerdere van onderstaande stedenbouwkundige handelingen:

- nieuwbouw, al dan niet na sloop;

*Hiermee wordt ook vervangbouw bedoeld.*

- uitbreiding van een bestaand gebouw;

*Wanneer door het uitbreiden van een gebouw het project valt binnen het toepassingsgebied van deze verordening dan wordt het aandeel sociaal wonen op het volledige (woon-)project berekend. Dit betekent dat dan zowel het woonprogramma in het bestaande gebouw als in de uitbreiding in rekening worden gebracht.*

- verbouwing en/of renovatie van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume mét functiewijziging naar wonen;

*Wanneer door een functiewijziging een project valt binnen het toepassingsgebied van deze verordening dan wordt het beoogde aantal sociale woningen uitsluitend berekend voor het gedeelte waarop de functiewijziging betrekking heeft.*

- verkavelen van gronden;
- elke vorm van regularisatie van bovenstaande.

#### Art. 4 Aanvragen onder de ondergrens

§1. Voor projecten die onder de ondergrens vallen van de tabel in artikel 3 of die andere functies realiseren dan de functies vermeld in artikel 3, wordt geen sociaal wonen opgelegd met toepassing van de navolgende hoofdstukken van deze verordening. De vergunningverlenende overheid beslist voor zulke projecten op basis van het individuele aanvraagdossier en de noodwendigheden en opportuniteiten in de omgeving of en welke lasten gepast zijn, met uitsluiting van sociaal wonen.

#### Art. 5 Aanvragen boven de bovengrens

§1. Voor projecten die boven de bovengrens uitkomen van de tabel in artikel 3, wordt geen sociaal wonen opgelegd met toepassing van de navolgende hoofdstukken van deze verordening. Zulke projecten doorlopen een individueel traject met de vergunningverlenende overheid om de gepaste stedenbouwkundige lasten in natura te bepalen. Bij de onderhandelingen hierover met de aanvrager hanteert de vergunningverlenende overheid deze verordening als minimum.



## Art. 6 Gefaseerde projecten

§1. Een gefaseerd project wordt als één project beschouwd om te bepalen of het binnen het toepassingsgebied valt van deze verordening en eventueel hiervan is vrijgesteld. Projecten mogen niet op kunstmatige wijze worden opgesplitst of gefaseerd in het kader van de toepassing van deze verordening.

§2. Verschillende (deel)projecten worden beschouwd als gefaseerde projecten, indien zij geografisch en functioneel samenhangend zijn en bijgevolg redelijkerwijze beschouwd moeten worden als één totaalproject en dit ongeacht of zij aangevraagd worden in één of meerdere omgevingsvergunningsaanvragen, ongeacht de hoedanigheid van eventuele opeenvolgende aanvragers en ongeacht de eigendomsstructuur van de projectpercelen.

§3. In geval van opeenvolgende vergunningsaanvragen zal de vergunningverlenende overheid bij iedere aanvraag discretionair beoordelen of het aangevraagde project deel uitmaakt van een ruimer gefaseerd project. Naar aanleiding van de vergunningsaanvraag waarbij de vergunningverlenende overheid vaststelt dat dit deel uitmaakt van een ruimer gefaseerd project, wordt het totaalproject in zijn geheel beschouwd bij de toepassing van deze verordening.

## Art. 7 Sociaal wonen bij woonprojecten

§1. Bij elk woonproject dat valt binnen het toepassingsgebied zoals bepaald in art. 3 §2, moet 10% van het aantal units verplicht aangeboden worden als sociale huurwoning aan de woonmaatschappij.

§2. Om te bepalen hoeveel woonegelegenheden exact moeten worden aangeboden, geldt dat de brutovloeroppervlakte van de sociale woonegelegenheden proportioneel dient te zijn tegenover de totale brutovloeroppervlakte wonen.

*Bij positieve getallen wordt het laatste cijfer van het afgeronde getal (te noemen het relevante cijfer) als volgt bepaald:*

- indien bij het af te ronden getal het cijfer direct na het relevante cijfer een 0, 1, 2, 3 of 4 is, blijft het relevante cijfer zoals het is;
- indien bij het af te ronden getal het cijfer direct na het relevante cijfer een 5, 6, 7, 8 of 9 is, wordt het relevante cijfer met 1 verhoogd;

*Rekenvoorbeeld:*

*In een project met een totale BVO wonen van 5000 m<sup>2</sup> en 60 woonegelegenheden worden 6 woonegelegenheden aangeboden.*

*In een project met een totale BVO wonen van 1600 m<sup>2</sup> en 16 woonegelegenheden worden 2 woonegelegenheden aangeboden.*

§3. Voorafgaand aan het indienen van de omgevingsvergunningsaanvraag voegt de aanvrager één van onderstaande stukken toe:

- Een principiële-overeenkomst met de woonmaatschappij waarin de aanvrager de garantie biedt dat het opgelegde percentage woongelegenheden zullen ingezet worden voor sociale huur met lange termijn garanties.

*In dat geval dient de aanvrager aan de vergunningverlenende overheid of haar gemandateerde het bewijs te bezorgen van de ondertekening van een definitieve huurovereenkomst(en) voor een termijn van minstens 18 jaar, aangegaan tussen de aanvrager en de woonmaatschappij. De woningen moeten in dit geval te huur aangeboden worden aan de prijzen die door de woonmaatschappij ter beschikking worden gesteld (online of op vraag).*

*In geval van vervreemding of verkoop van de sociale huurwoningen, verzekert de overdrager dat de verkrijger en eventuele navolgende verkrijgers de lange-termijngarantie nakomen ten aanzien van de woonmaatschappij.*

- Een bewijs van aanbieden van de woongelegenheden voor sociale huur aan de woonmaatschappij.

*Een bewijs kan geleverd worden door het toevoegen van een kopie van aangetekend schrijven of door het toevoegen van het schriftelijk antwoord van de woonmaatschappij. Indien blijkt dat de woonmaatschappij geen interesse heeft in de verhuur van de aangeboden woongelegenheden kunnen de woongelegenheden worden verkocht of verhuurd op de reguliere markt.*

§4. Indien voor een project reeds sociale woningen worden voorzien in uitvoering van art. 8 'sociale wonen in verkavelingsprojecten', door een aankoop door de woonmaatschappij, dan is het woonproject volledig vrijgesteld van de toepassing van artikel 7.

## Art. 8 Sociaal wonen in verkavelingsprojecten

§1. Indien de aanvraag voorziet in het verkavelen van gronden en de aanvraag valt binnen het toepassingsgebied zoals omschreven in art 3 § 2, dan dient minstens 10% van de voorziene woongelegenheden in de verkaveling te koop worden aangeboden aan de woonmaatschappij. Voorafgaand aan het indienen van de omgevingsvergunningsaanvraag voegt de aanvrager één van onderstaande stukken toe:

- Een principiële-overeenkomst met de woonmaatschappij waarin de aanvrager de garantie biedt dat het opgelegde percentage woongelegenheden zullen worden verkocht met het oog op sociale woningbouw.

*In dat geval dient de aanvrager aan de vergunningverlenende overheid of haar gemandateerde het bewijs te bezorgen van de ondertekening van een principiële-*

*overeenkomst(en) betreffende verkoop van de kavels met het oog op sociale woningbouw, aangegaan tussen de aanvrager en de woonmaatschappij.*

*Bij verkoop van de kavels zoals bepaald in § 1, aan de woonmaatschappij wordt de verkoopprijs per m<sup>2</sup> van de kavels vastgesteld op basis van de kostprijs van de bouwgrond die wordt bewezen aan de hand van een open boekhouding die door de verkavelaar wordt voorgelegd aan de woonmaatschappij en waarvan het bedrag of de berekeningsregels worden vastgelegd in een overeenkomst tussen de verkavelaar en woonmaatschappij bij het verlenen van een omgevingsvergunning.*

- Een bewijs van aanbieden van de kavels voor sociale woningbouw aan de woonmaatschappij.

*Een bewijs kan geleverd worden door het toevoegen van een kopie van aangetekend schrijven of door het toevoegen van het schriftelijk antwoord van de woonmaatschappij.*

§2. Indien de kavels niet aangekocht worden door de woonmaatschappij, zoals hierboven bepaald, dan kunnen de kavels worden verkocht op de reguliere markt en dient de regelgeving voor sociale verhuur op woonprojecten te worden gevolgd zoals bepaald in artikel 7.

§3. Het college kan, enkel na advies van de woonmaatschappij, op gemotiveerde aanvraag van de verkavelaar afwijken van deze verplichting.

## Art. 9 Inwerkingtreding

§1. Deze verordening treedt in werking 1 jaar na de definitieve vaststelling van deze verordening.

§2. Omgevingsvergunningsaanvragen die worden ingediend op of na de datum van inwerkingtreding zijn onderworpen aan de bepalingen van deze verordening.



**KORTRIJK**