

Art. 1 Het gemeentelijk reglement sociaal wonen wordt als volgt definitief vastgesteld:

1.1 Definities

Art 2.

1° Decreet Grond- en Pandenbeleid: Decreet 27.03.2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

2° Motivatiemotiva: 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. 13 en 19.

3° Sociale huurwoning: een woning zoals gedefinieerd in art. 2, 22° van het Decr. 15.07.1997 houdende de Vlaamse wooncode

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

- de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociale huisvestingsmaatschappij;

- de sociale verhuurkantoren die overeenkomstig art 56 erkend zijn als huurdienst

- het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, een gemeente, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, voor zover krachtens hoofdstuk II of III van titel VI subsidie wordt verleend met betrekking tot die woning;

4° Sociale koopwoning: een woning zoals gedefinieerd in art. 2, 23° van het Decr. 15.07.1997 houdende de Vlaamse wooncode

sociale koopwoning: een woning die door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, een sociale huisvestingsmaatschappij of het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen wordt bestemd om verkocht te worden aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden;

5° Sociale kavel: een kavel die behoort tot een sociale verkaveling zoals gedefinieerd in art. 2, 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;

1.2 Toepassingsgebied

Art. 3 Dit 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°-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.*

Art. 4 Dit reglement is niet van toepassing in ruimtelijke uitvoeringsplannen waarin andere normen wat betreft de realisatie van sociale woningen zijn bepaald, tenzij het betreffende ruimtelijk uitvoeringsplan anders zou bepalen.

Art. 5 Wanneer dit reglement van toepassing is op een stedenbouwkundige of verkavelingsaanvraag, maar dit reglement niet toelaat te bepalen wat het te verwezenlijken sociaal woonaanbod is, zijn de percentages van toepassing zoals bepaald in art. 4.1.8 Decreet Gronden Pandenbeleid tweede lid 1° en 2°.

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.;*

1.3 Ruimtelijke verdeling sociale woningen

Art 6 Indien een aanvraag voor een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning wordt ingediend voor percelen gelegen in deelgemeenten waar het aandeel sociale woningen, bij inwerking treding van dit reglement, hoger is dan het gemiddelde voor gans grondgebied Brugge, wordt een sociaal woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan:

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

Deze bepaling is van toepassing voor St. Jozef, Zeebrugge en Zwankendamme.

Art 7 Indien een aanvraag voor een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning wordt ingediend voor percelen gelegen in deelgemeenten waar het aandeel sociale woningen, bij inwerking treding van

dit reglement, lager is dan het gemiddelde voor gans grondgebied Brugge, wordt een sociaal woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan:

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

Deze bepaling is van toepassing voor Brugge-Centrum, Koolkerke, Assebroek, Dudzele, Christus Koning, Lissewege, St. Andries, St. Kruis en St. Michiels.

Art 8 Indien een aanvraag voor een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning wordt ingediend voor percelen gelegen in deelgemeente St. Pieters, wordt een sociaal woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan:

- 1° 10% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen
- 2° 5% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van natuurlijke of rechtspersonen

Gezien het historisch hoge aandeel sociale woningen in deze deelgemeente en het groot aantal sociale woningen dat daar voor de komende 10 jaar nog is gepland door de sociale huisvestingsmaatschappijen, wordt de sociale last beperkt om een optimale sociale mix te realiseren.

Art 9 Indien een aanvraag voor een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning wordt ingediend voor percelen gelegen in woonuitbreidingsgebied en daar 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% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen en gelegen in St. Pieters, St. Jozef, Zeebrugge en Zwankendamme. 50% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen en gelegen in Brugge-Centrum, Koolkerke, Assebroek, Dudzele, Christus Koning, Lissewege, St. Andries, St. Kruis en St. Michiels.
- 2° 20% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van natuurlijke of rechtspersonen en gelegen in St. Pieters, St. Jozef, Zeebrugge en Zwankendamme.
- 25% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van natuurlijke of rechtspersonen en gelegen in Brugge-Centrum, Koolkerke, Assebroek, Dudzele, Christus Koning, Lissewege, St. Andries, St. Kruis en St. Michiels.

1.4 Verhouding van de te verwezenlijken sociale woningen

Art. 10 Indien een *stedenbouwkundige vergunningsaanvraag* onderworpen is aan een sociale last voor de creatie van bijkomende sociale woningen, wordt deze als volgt verdeeld:

- 80 % sociale huurwoningen
- 20 % sociale koopwoningen
- 0% sociale koopkavels

Art. 11 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
- 20 % sociale koopwoningen

- 5 % sociale koopkavels

1.5 Afwijkingen

Art. 12 Het College kan op vraag van de verkavelaar, bouwheer of uit eigen beweging afwijkingen toestaan van de in art. 6-7&9 beschreven sociale last.
De afwijking kan enkel een lichtere sociale last met zich meebrengen, maar géén zwaardere.

Art. 13 De afwijking heeft nooit tot gevolg dat een percentage wordt verwezenlijkt dat lager is dan de helft van de in art. 6-7&9 toepasselijke percentages.
Voor St. Pieters is aldus reeds een uitzonderingsmaatregel voorzien (art.8). Afwijkingen zijn hier niet mogelijk, de sociale last kan er niet onder de 5% zakken.

Art 14 Het College beslist over en motiveert het toestaan van elke afwijking op art. 6-7, mits objectieve en pertinente motieven, op basis van de volgende criteria:

- De vorm van het perceel of de percelen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd. Een afwijking kan worden toegestaan indien de vorm zodanig is dat sociale last er niet of maar gedeeltelijk kan worden gerealiseerd.
- De ligging of inplanting van het perceel of de percelen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd.
- Het reeds bestaande sociale woonaanbod in de omgeving van het perceel of de percelen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd.
- Een afwijking kan worden toegestaan indien uit de motivatienota blijkt dat het toelaten van het sociaal woonaanbod de sociale mix negatief beïnvloedt.
- De samenhang tussen de sociale last en andere lasten en voorwaarden die in de stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning wordt opgelegd.
- Een afwijking kan worden toegestaan indien de combinatie van de sociale last met andere lasten onevenredig zwaar is. Deze afwijking kan maar worden toegepast voor zover de andere lasten de overdracht van gronden aan de gemeente inhoudt [bv aanleg speelplein, maar niet de storting van een waarborg voor het herstel van het openbaar domein na de werken]
- Voor stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen die vallen onder het toepassingsgebied van dit reglement en bovendien gelegen zijn in een Bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijke uitvoeringsplannen, vastgesteld voor 1 september 2009 en waarbij omwille van de stedenbouwkundige voorschriften het onmogelijk is om de sociale last die op basis van art. 6-7 moet worden opgelegd, te realiseren, wordt de sociale last verminderd tot het aantal woningen of de benodigde gronden die wél kunnen worden gerealiseerd.
- De omvang van de verkaveling of het project.
- De projectontwikkelaar levert reeds belangrijke inspanningen op het vlak van woonbehoeftige doelgroepen, door middel van aanwezigheid van één of meer van volgende voorzieningen :
 - woningen die bestemd zijn voor begeleid wonen van jongeren en opvangtehuizen voor daklozen, ex-gedetineerden, ex-psychiatrische patiënten,...
 - open en gesloten asielcentra
 - doortrekkersterreinen voor woonwagenbewoners
 - vergelijkbare door de Vlaamse Regering aangewezen (semi)residentiële voorzieningen

Art. 15 Het College beslist over en motiveert het toestaan van elke afwijking op art. 9, mits objectieve en pertinente motieven gebaseerd op het bestaande en geplande sociale woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het nieuwe woongebied.

Art. 16 Indien een verkavelaar of bouwheer gebruik wenst te maken van dergelijke afwijking, wordt een motivatienota toegevoegd bij indienen van het dossier.

1.6 Private last

Art 17 Bij de ontwikkeling van nieuwe woonzones > 1Ha op gronden eigendom van sociale huisvestingsmaatschappijen, wordt een private last opgelegd.

Art. 18 Indien een aanvraag voor een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning wordt ingediend voor percelen gelegen in deelgemeenten waar het aandeel sociale woningen, bij inwerking treding van dit reglement, hoger is dan het gemiddelde voor gans grondgebied Brugge, wordt een privaat woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan 25% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels.

Deze bepaling is van toepassing voor St. Jozef, St. Pieters, Zeebrugge en Zwankendamme.

De verhouding van de te verwezenlijken woningtypes wordt dan als volgt verdeeld:

- 50 % sociale huurwoningen
- 25 % sociale koopwoningen
- 25% private verkaveling

Een sociale verkaveling uitgevoerd door een sociale huisvestingsmaatschappij kan evenwel worden toegelaten voor een aandeel van maximum 10%, mits vermindering van het aandeel sociale koopwoningen met eenzelfde percentage.

Dit levert dan volgende verdeling:

- 50 % sociale huurwoningen
- 25% private verkaveling
- 15 % sociale koopwoningen
- 10% sociale verkaveling

Art 19 Indien een aanvraag voor een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning wordt ingediend voor percelen gelegen in deelgemeenten waar het aandeel sociale woningen, bij inwerking treding van dit reglement, lager is dan het gemiddelde voor gans grondgebied Brugge, wordt een privaat woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan 15% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels.

Deze bepaling is van toepassing voor Brugge-Centrum, Koolkerke, Assebroek, Dudzele, Christus Koning, Lissewege, St. Andries, St. Kruis en St. Michiels.

De verhouding van de te verwezenlijken woningtypes wordt dan als volgt verdeeld:

- 60 % sociale huurwoningen
- 25 % sociale koopwoningen
- 15% private verkaveling

Een sociale verkaveling uitgevoerd door een sociale huisvestingsmaatschappij kan evenwel worden toegelaten voor een aandeel van maximum 10%, mits vermindering van het aandeel sociale koopwoningen met eenzelfde percentage.

Dit levert dan volgende verdeling:

- 60 % sociale huurwoningen
- 15 % sociale koopwoningen
- 15% private verkaveling
- 10% sociale verkaveling

Art. 20 Het College kan op vraag van de sociale huisvestingsmaatschappij of uit eigen beweging afwijkingen toestaan van de in art. 18-19 beschreven private last.

De afwijking kan enkel een lichtere private last met zich meebrengen, maar géén zwaardere.

Art 21. Het College beslist over en motiveert het toestaan van de afwijking, mits objectieve en pertinente motieven, op basis van de volgende criteria:

- De vorm van het perceel of de percelen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd. Een afwijking kan worden toegestaan indien de vorm zodanig is dat private last er niet of maar gedeeltelijk kan worden gerealiseerd.

- De ligging of inplanting van het perceel of de percelen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd.
- De eigendomssituatie van de grond of voorwaarde van verwerving, laten geen private verwezenlijking toe.
- Het reeds bestaande private woonaanbod in de omgeving van het perceel of de percelen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd.
- De samenhang tussen de private last en andere lasten en voorwaarden die in de stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning wordt opgelegd.
Een afwijking kan worden toegestaan indien de combinatie van de private last met andere lasten onevenredig zwaar is. Deze afwijking kan maar worden toegepast voor zover de andere lasten de overdracht van gronden aan de gemeente inhoudt (bv aanleg speelplein, maar niet de storting van een waarborg voor het herstel van het openbaar domein na de werken)
- Voor stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen die vallen onder het toepassingsgebied van dit reglement en bovendien gelegen zijn in een Bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijke uitvoeringsplannen, vastgesteld voor 1 september 2009 en waarbij omwille van de stedenbouwkundige voorschriften het onmogelijk is om de private last die op basis van art. 18-19 moet worden opgelegd, te realiseren, wordt de private last verminderd tot het aantal woningen of de benodigde gronden die wél kunnen worden gerealiseerd.
- De omvang van de verkaveling of het project.
- De sociale huisvestingsmaatschappij levert belangrijke inspanningen op het vlak van woonbehoeftige doelgroepen die geen onmiddellijke uitbreiding van het huur-/kooppatrimonium verwezenlijken, door middel van aanwezigheid van één of meer van volgende voorzieningen :
 - woningen die bestemd zijn voor begeleid wonen van jongeren en opvangtehuizen voor daklozen, ex-gedetineerden, ex-psychiatrische patiënten,...
 - open en gesloten asielcentra
 - doortrekkersterreinen voor woonwageneigenaren
 - vergelijkbare door de Vlaamse Regering aangewezen (semi)residentiële voorzieningen

Art. 22 Indien een sociale huisvestingsmaatschappij gebruik wenst te maken van deze afwijking, wordt een motivatienota toegevoegd bij indiening van het dossier.

1.7 Overgangsbepalingen, inwerkingtreding, geldigheidsduur en evaluatie

Art. 23 Dit reglement treedt in werking op 1 september 2009.

Art. 24 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.

Art. 25 Dit reglement is van toepassing tot uiterlijk 31 augustus 2012, tenzij het reglement eerder wordt herzien.

Art. 26 In functie van de spanning tussen het bindend sociaal objectief, het reeds verwezenlijkte sociaal woonaanbod en recente ramingen van het behoeftepatroon inzake sociaal wonen (art.4.1.9 §2 Decreet Grond- en Pandenbeleid) wordt dit reglement driejaarlijks geëvalueerd en de geldende bepalingen indien nodig aangepast.

Art. 27 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/gewijzigde 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.