



Interstedelijke werkgroep Grond- en pandenbeleid 15/10/2010

Stedenbouwkundige vergunning met een sociale last
(Stad Gent)

Inleiding

- Stad Gent: sinds 1/09/2009 nog geen verkavelingsvergunningsaanvragen
- Wel:
 - 50/20 regel → hierdoor reeds 'sociale last' in heel wat verkavelingen
 - Bouwaanvragen mbt reeds vergunde verkavelingen:
 - Eerste aanvragen = private woningen
 - DSRP: ziet erop toe dat sociale last in toekomst realiseerbaar blijft ~voorschriften

Voorbeeld 1 – Meergezinswoningen Waterkluiskaai



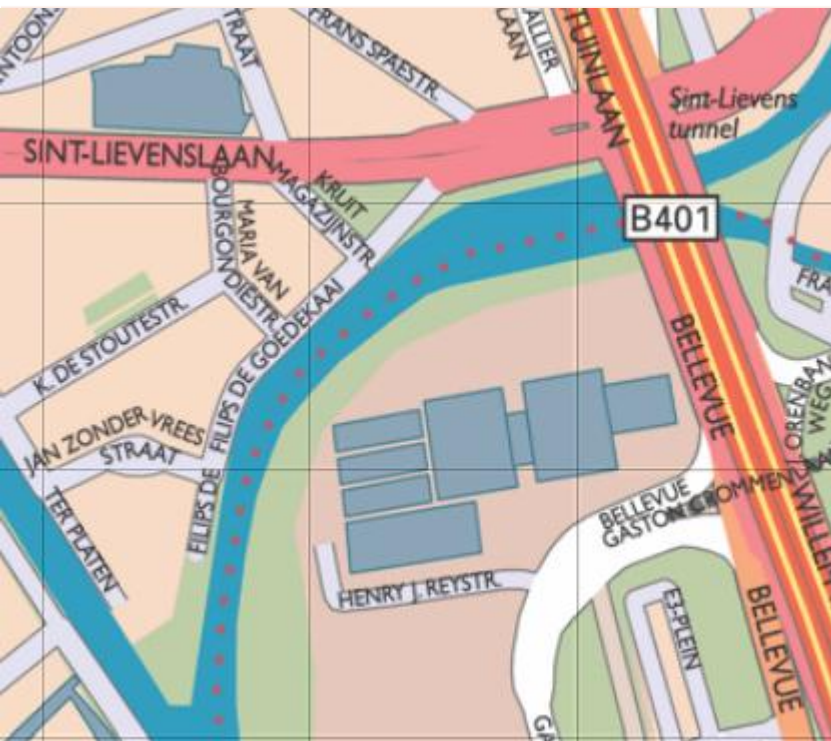
Verkaveling - bouwwaanvraag

- Verkaveling
 - dateert van voor 1/09/2009
 - lot 6 en 7:
 - sociaal volgens de 50/20 regel
 - verkopen aan SHM (nog niet gebeurd)
 - # is nooit op voorhand bepaald WEL Max van 32 app'n voor beide loten in VK vermeld
 - private aantallen zijn berekend op Max sociale = 32 MAAR bij ontwerp blijkt dat de 32 er nooit op kunnen (probleem)
- bouwwaanvraag
 - op 18/12/2009, na DGPB
 - voor lot B: is geen onderdeel van VK MAAR paalt aan VK en in eigendom van zelfde eigenaar
 - 24 private app'n --> op zich geen sociale last nodig ~DGPB MAAR sluit aan bij verkaveling met grond > 0,5ha

Voorschriften stedenbouwkundige vergunning

- Omschrijving DSRP
 - DGPB: sociale last
 - Want: *aanvraag voor de bouw van een appartementsgebouw met 34 appartementen sluit immers aan op andere, door dezelfde ontwikkelaar of verkavelaar te ontwikkelen gronden, die samen met de nu te ontwikkelen gronden een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan*
 - voorgestelde maximum van 32 appartementen → niet realiseerbaar
 - deze aanvraag: potentie van lot 6 en 7 voldoende als sociale last
- Sociale last vergunning:
 - 20% te voorzien in 6 en 7
 - Opm: aantal mogelijke sociale woonentiteiten lager dan voorgesteld in VK plan
 - → voor indienen volgende aanvraag: inrichtingstudie moet aantonen hoeveel woonentiteiten waar te realiseren + rekening houden met opgelegde sociale last+uitvoeringswijze sociale last
- Bescheiden last vergunning:
 - 20% (Volume $\leq 240\text{m}^3$)
 - Ok WANT alle app'n : 146m^3 à 215m^3
- Conclusie:
 - Bescheiden in deze aanvraag OK
 - Sociaal: verschoven nd Toekomst

Voorbeeld 2 – Gaston Crommenlaan



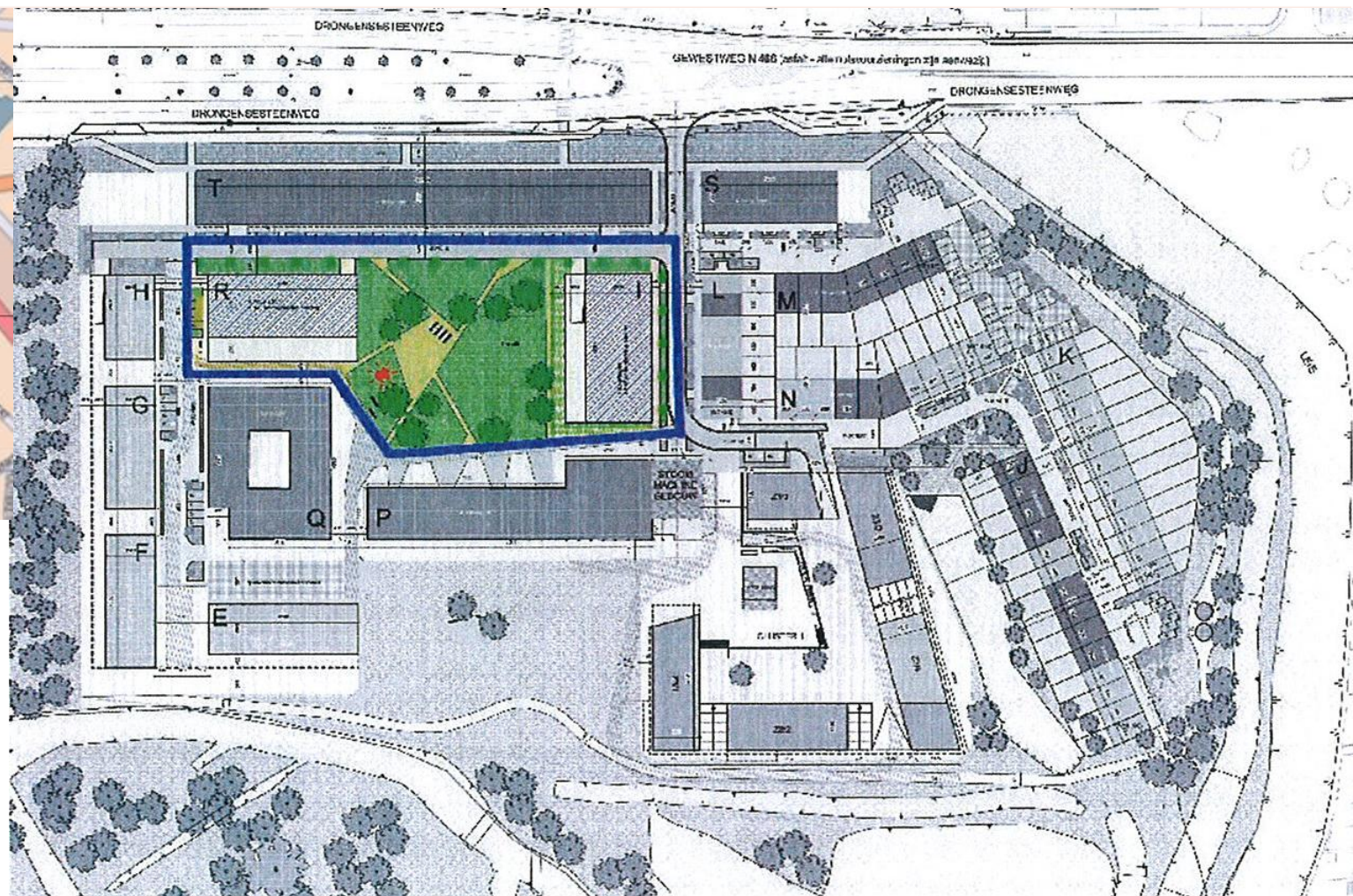
Verkaveling - bouwwaanvraag

- Verkaveling
 - dateert van voor 1/09/2009
 - lot Z2:
 - sociaal volgens de 50/20 regel
 - verkocht aan SHM
 - 20% van 160 = minimaal 40 MAAR zeker 48 = mogelijk (BVO = 125m², ruim want normaal 100 à 110 m² BVO)
 - lot Z1: privaat → reeds vergund
- bouwwaanvraag
 - op 27/04/2010, na DGPB
 - 40 private app'n --> op zich geen sociale last nodig ~DGPB MAAR sluit aan bij verkaveling met grond > 0,5ha

Voorschriften stedenbouwkundige vergunning

- Omschrijving DSRP
 - DGPB: sociale last
 - Want: *aanvraag voor de bouw van een appartementsgebouw met 40 appartementen sluit immers aan op andere, door dezelfde ontwikkelaar of verkavelaar te ontwikkelen gronden, die samen met de nu te ontwikkelen gronden een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan*
 - 50/20 regel in VK – verkocht aan SHM
 - Verkoop grond: voldoende als sociale last
- Sociale last vergunning:
 - 20% te voorzien in Z2
 - Totaal = 160 → min = 40 Maar ruimte voor 48 = ok
 - → het vooropgestelde sociaal woonaanbod dat moet worden gerealiseerd, is gelijk aan 20% van het totaal aantal gerealiseerde woonentiteiten (privaat + sociaal)
- Bescheiden last vergunning:
 - 20% (Volume $\leq 240\text{m}^3$)
 - Ok WANT de 72% van de app'n in de SB aanvraag met Volume $\leq 240\text{m}^3$
- Conclusie:
 - Bescheiden in deze aanvraag OK
 - Sociaal in deze aanvraag OK

Voorbeeld 3 – Alsberghe Van Oost



Verkaveling - bouwaaanvraag

- Verkaveling
 - RUP van voor 1/09/2009
 - VK van voor 1/09/2009
 - totaal: 385
 - Blok R & I: sociaal --> 78 sociaal (39/blok) of 20,26% sociaal MAAR bij ontwerp blijkt dat de 78 er nooit op kunnen, slechts 70 (probleem)
 - intentieverklaring met SHMvoor aankoop perceel
 - 8 sociale te weinig OF 35 private te veel --> totaal maar 350
- bouwaaanvraag
 - 23/09/2010: aanvraag voor 48 private wooneenheden
 - 48 private app'n --> op zich geen sociale last nodig ~DGPB MAAR sluit aan bij verkaveling met grond > 0,5ha
 - Reeds 148 private vergund → weinig marge

Voorschriften stedenbouwkundige vergunning

- Omschrijving DSRP

- DGPB: sociale last

- Want: *aanvraag voor de bouw van een appartementsgebouw met 48 appartementen sluit immers aan op andere, door dezelfde ontwikkelaar of verkavelaar te ontwikkelen gronden, die samen met de nu te ontwikkelen gronden een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan*

- 50/20 regel in VK – intentieovereenkomst SHM

- Verkoop grond: voldoende als sociale last MAAR aantal lager dan voorzien en nog niet verkocht!

- Sociale last vergunning:

- 20% te voorzien in blok R & I

- Totaal = 385 → min = 78 Maar voorlopig slechts ruimte voor 70!!

- → het vooropgestelde sociaal woonaanbod dat moet worden gerealiseerd, moet gelijk zijn aan 20% van het totaal aantal gerealiseerde woonentiteiten (privaat + sociaal)

- Bescheiden last vergunning:

- 20% (Volume $\leq 240\text{m}^3$)

- Ok WANT 60% van de app'n in de SB aanvraag met Volume $\leq 240\text{m}^3$

- Conclusie:

- Bescheiden in deze aanvraag OK

- Sociaal: verschoven nd Toekomst