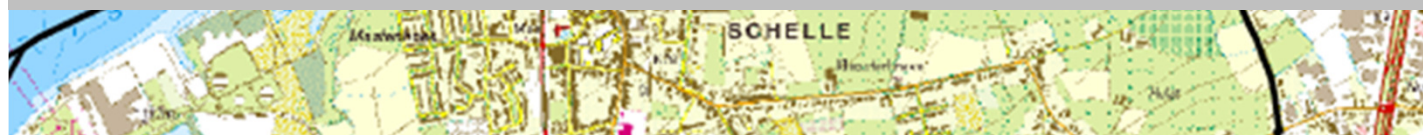




Het gemeentelijk reglement wonen:  
*investeren in woon- en leefkwaliteit*



# Aanleiding.

Grondwettelijk hof vernietigt sociale last (arrest nr. 145/2013)  
om volgende redenen:

- De proportionaliteit van de maatregel ten aanzien van het project.
- Verstoring marktwerking.
- Beperking van het vrij verkeer van kapitalen.
- Beperking eigendomsrecht.

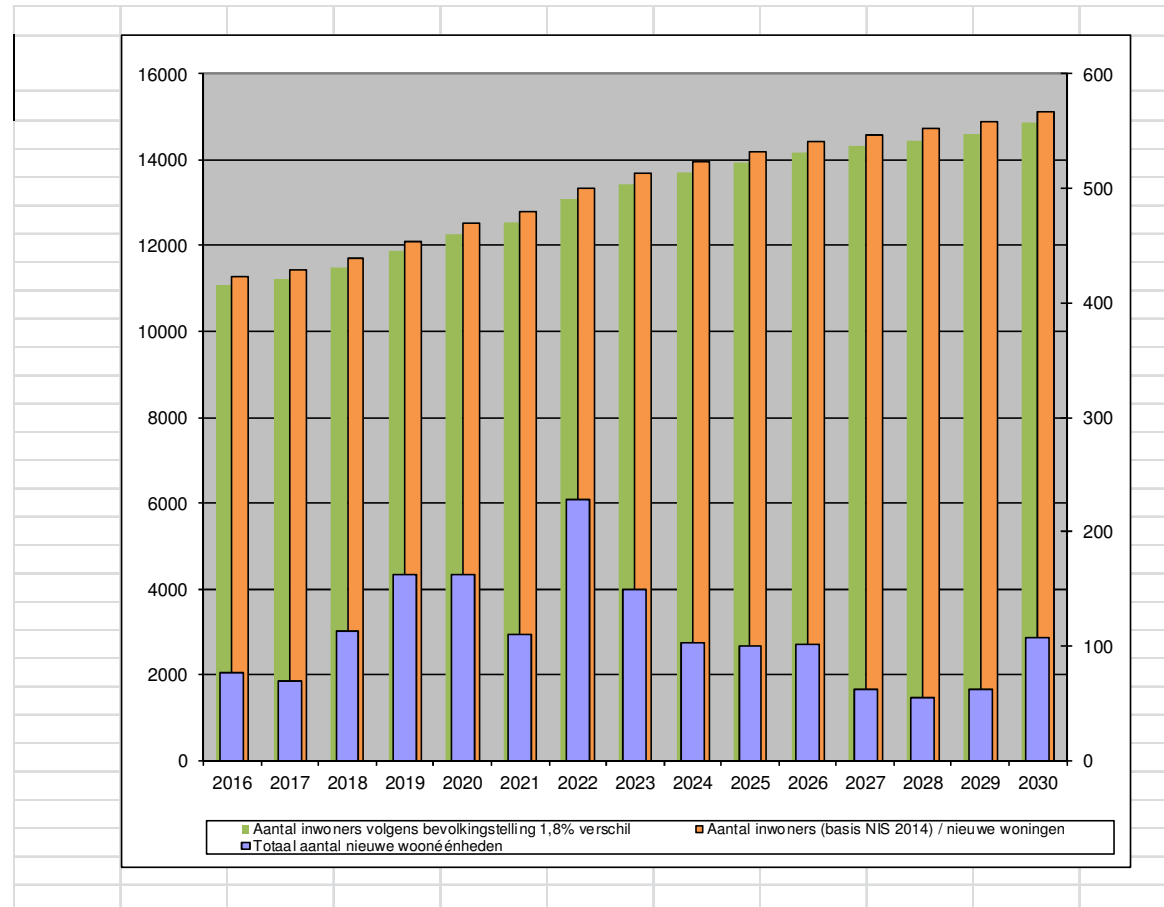
# Groei gemeente Hemiksem

De gemeente kent sinds 2000 een duidelijke bevolkingsaangroei.



- Stadsvlucht jonge gezinnen op zoek naar grondgebonden woningen.
- Betaalbaarheid vastgoed.
- Medioren willen kleiner wonen.
- Woonomgeving in schaduw van de stad.

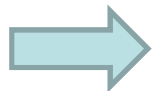
# Bevolkingstoename



# Woonbeleid gemeente

Het woonbeleid gericht op een breed publiek en getoetst aan een duurzaam ruimtelijk beleid:

- De verdere verstedelijkingsdruk gemeente afremmen door sturend op te treden.
- Kwaliteit woonprojecten primeert boven kwantiteit.
- Woonomgeving projecten vergroenen en op maat van bewoner.
- Publiek domein herwaarderen en inrichten.
- Verkeersleefbaarheid stimuleren.



Investeren in publieke infrastructuur en groengebieden.

# Reglement wonen

## Doelstellingen:

- ➡ Naast de reguliere (beperkte) middelen andere financieringsmogelijkheid voor investeringen.
- ➡ Investeren in woon- en leefkwaliteit voor de (nieuwe) bewoners:
  - Ondersteunende financiering van woonprojecten.
  - Inrichting publieke infrastructuur en landschap.
  - Financiering (subsidies) energetische prestaties gebouwen.
  - Verkeersleefbaarheid stimuleren door verkeerskundige ingrepen in de woonomgeving van projecten.

# Stedenbouwkundige last- decretaal

Financiering door opleggen stedenbouwkundige last:

Conform decreet Omgevingsvergunning (art. 75, 76, 77)

- Last dient redelijk in verhouding tot het vergunde project te zijn.
- Door enig toedoen van de aanvrager.
- Kan gefaseerd uitgevoerd worden.
- Gedekt is door een financiële waarborg.
- Diverse lasten:
  - Overdracht eigendom vrij en onbelast (openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd).
  - Kavels (behoeften van diverse maatschappelijke groepen).
  - Andere financiële waarborgen (stedenbouwkundige lasten).
  - Bescheiden woonaanbod
  - ....

# Stedenbouwkundige last- Concreet

Toegepast door de gemeente op basis van:

- Vorm van voordeel voor de projectontwikkelaar voor het project (meerwaarde).
- Voordeel in verhouding tot last (omvang, geen wanverhouding).
- Voorafgaandelijke onderhandeling.
- Eenzijdige verbintenis door eigen toedoen van de aanvrager.
- Geen bijkomende beoordeling (bvb: opmaak BKP) of vergunning.

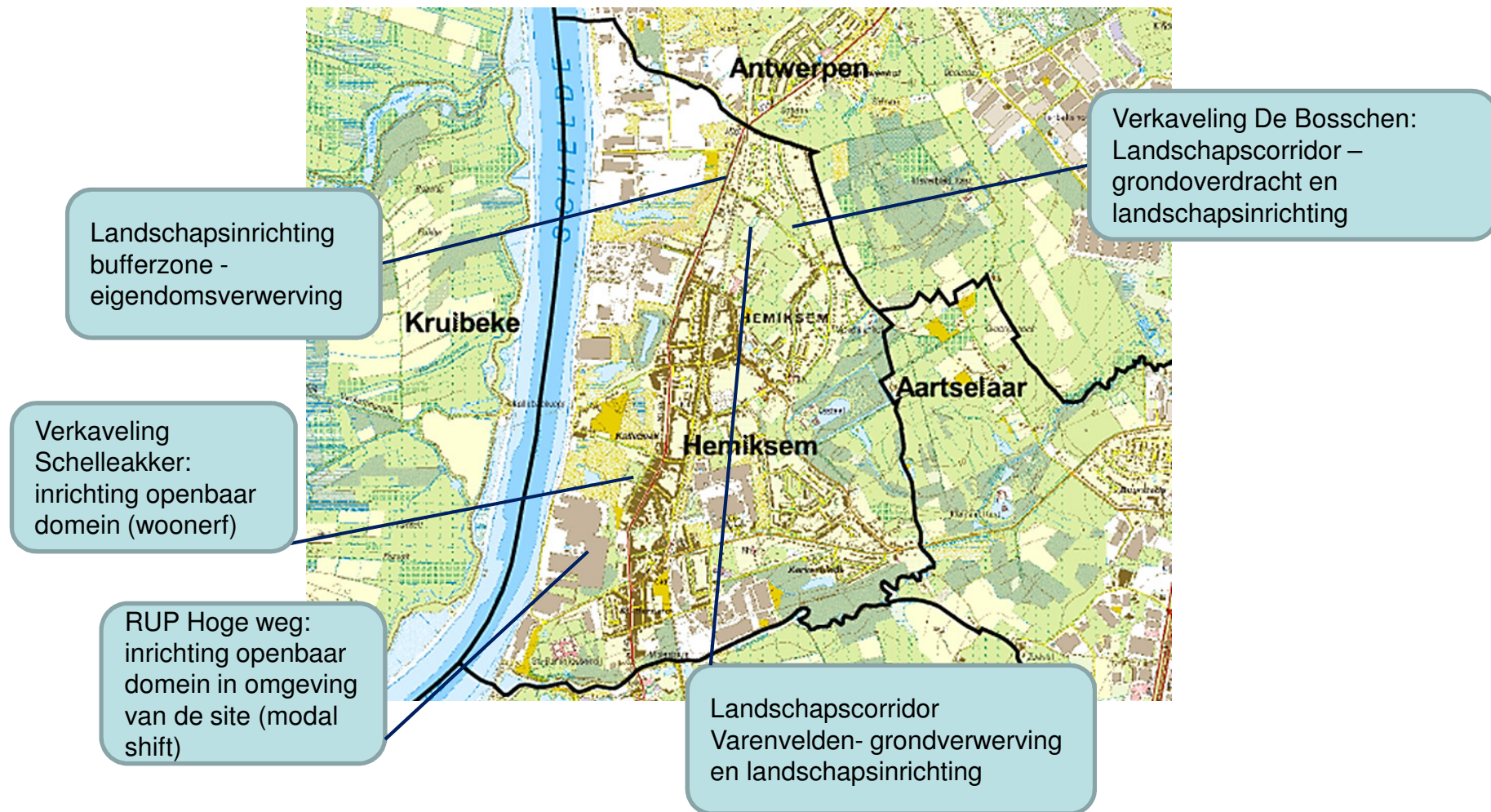
Algemeen (rechtspraak):

- Geen verdoken belasting: in begroting middelen inschrijven op specifieke begrotingspost voor investering in woonomgeving of in een fonds met dezelfde doelstelling (bvb. Niet in een rioleringsfonds).
- Last houdt verband met de ruimtelijke ordening of is stedenbouwkundig van aard.
- Evenredigheidsbeginsel (retributie kan conform VCRO).

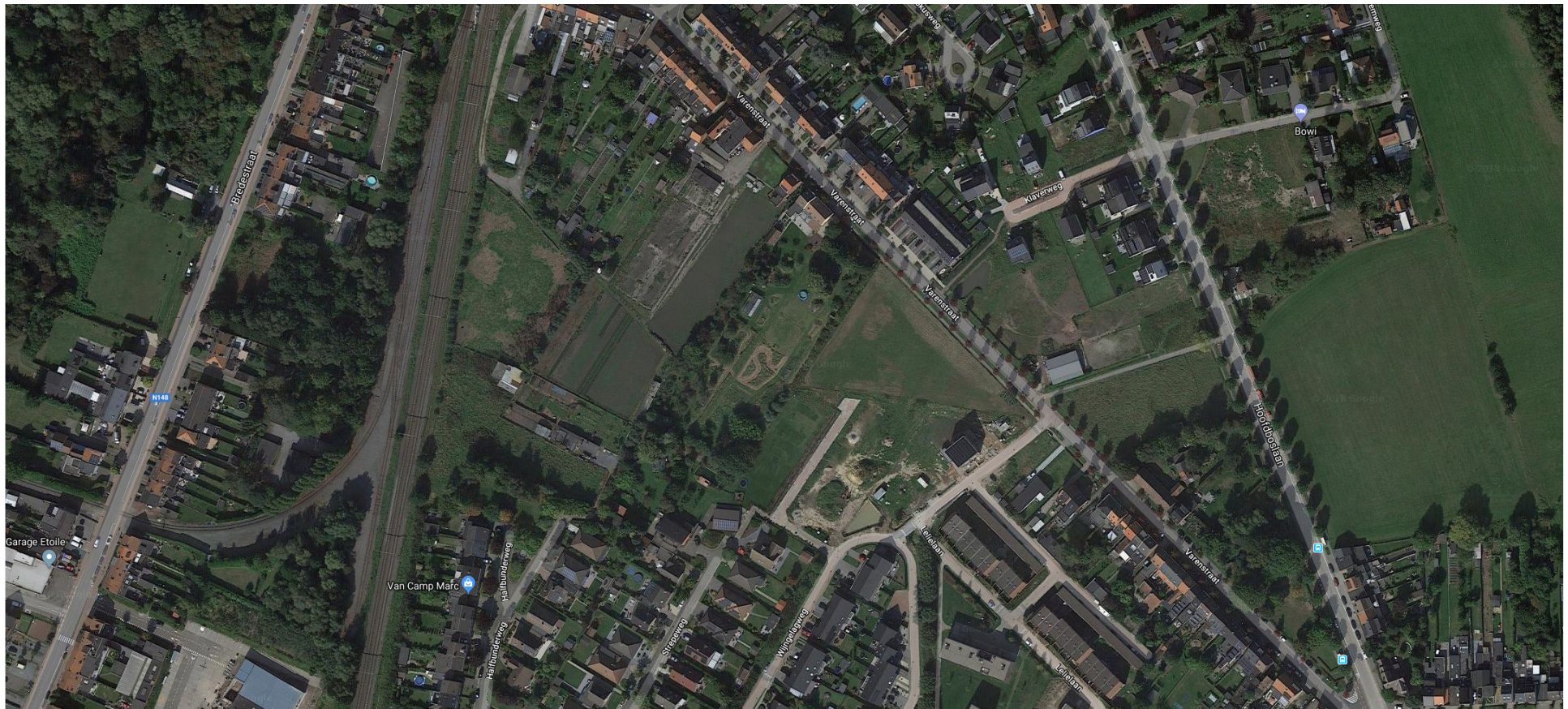
# Voorziene middelen uit last periode 2014-2030

Projectgebied	referentie		verwachte realisatie woonéénheden																Totaal per project
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		
Bekaertsite									90	90	90	90	90	50	50	50	50	650	
Site Philco Erinstone																	45	45	
Project Hemixveer		83		70	30	52												235	
Woongebied Schelleakker (77 wo verrekend overeenkomst)								33	43									76	
Verkaveling Varenvelden	23																	0	
Verkaveling Varenvelden -Zuid			21															21	
Project Nieuw Hemiksem( verschil privaet 120)									25	33			29			33		120	
Project Bloemmolens									25									25	
Project Bouwerijstraat- Westhoekproject																		0	
2500	23	83	21	70	30	52	0	33	183	123	90	90	119	50	50	83	95	1172	
	57500	207500	52500	175000	75000	130000	0	82500	457500	307500	225000	225000	297500	125000	125000	207500	237500		
Meergezinswoning Antwerpse Steenweg/ K. De Backerstraat				11														11	
1250	0	0	0	13750	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Meergezinswoning Sterrelaan						7												7	
Meergezinswoning Oude Muziekacademie				9														9	
Meergezinswoningen Van Huffellaan				9														9	
Meergezinswoningen Kerkstraat (voetbalplein)							6											6	
Meergezinswoning Kerkeneinde- Assestraat							9											9	
Verkaveling Mastbosweg				8														8	
woonproject Lindelei 'boomhut' (2017)						5												5	
Woonproject UNO-laan (Bouwaanvraag 2017)							5												
woonproject verkaveling Varenstraat -Vanden Bergh (2017)						5												5	
500	0	0	0	26	0	17	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	0	0	0	13000	0	8500	10000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
totaal SB-last	57500	207500	52500	201750	75000	138500	10000	82500	457500	307500	225000	225000	297500	125000	125000	207500	237500		
																		Algemeen totaal inkomsten	
																		3032750	

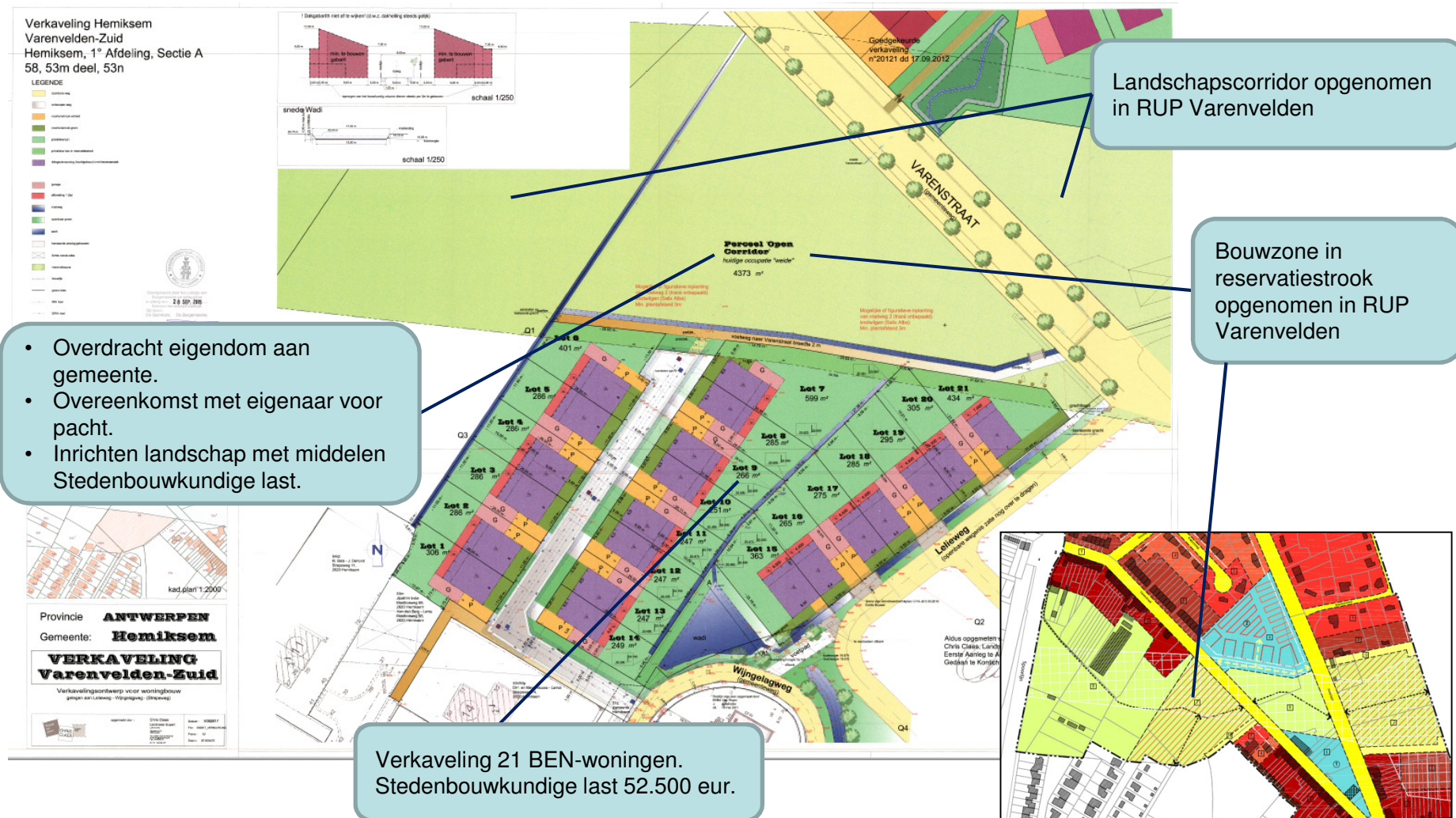
# Investeringsprojecten



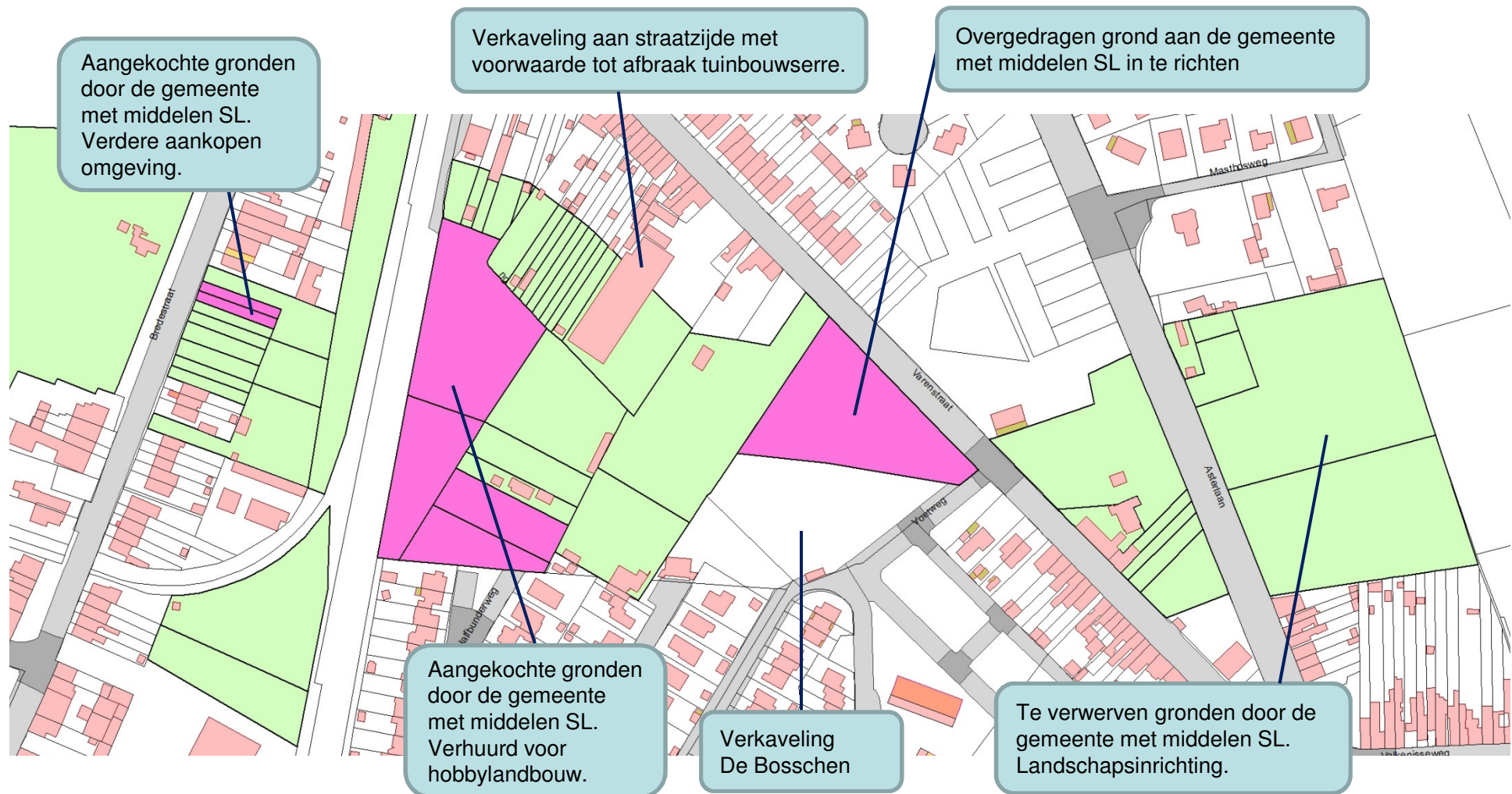
# Landschapscorridor Varenvelden



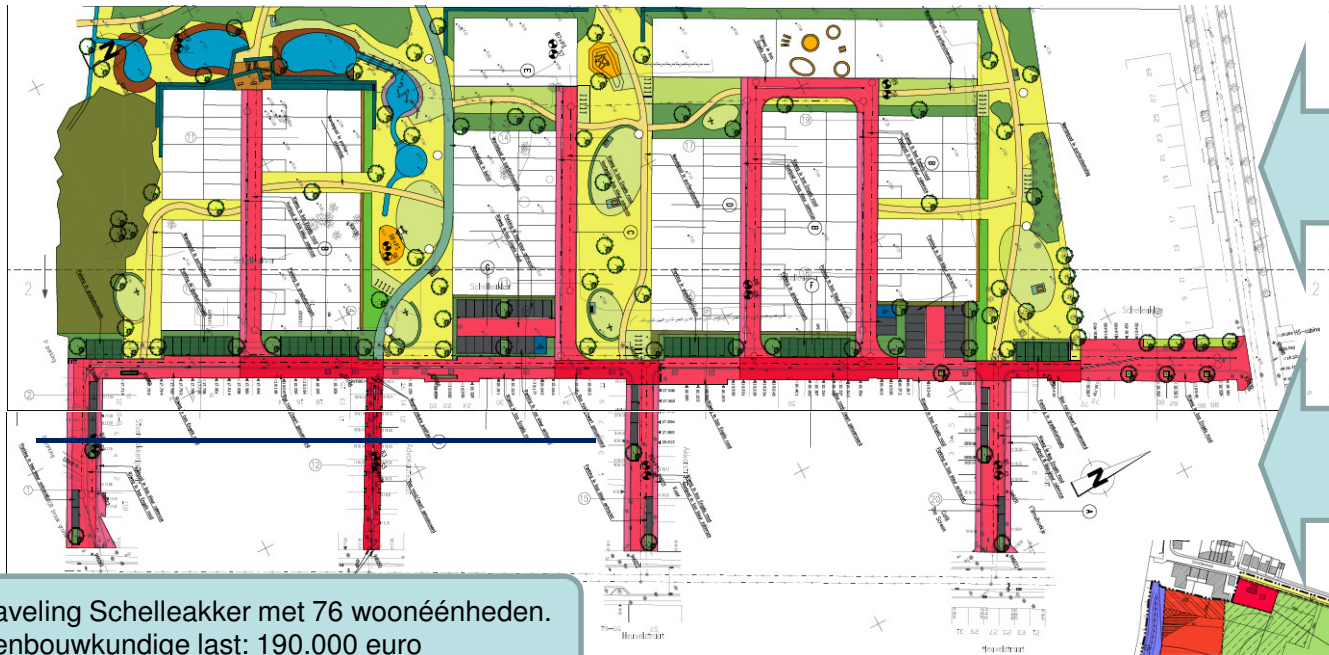
# Casestudie verkaveling De Bosschen



# Casestudie Landschapscorridor Varenvelden



# Casestudie verkaveling Schelleakker



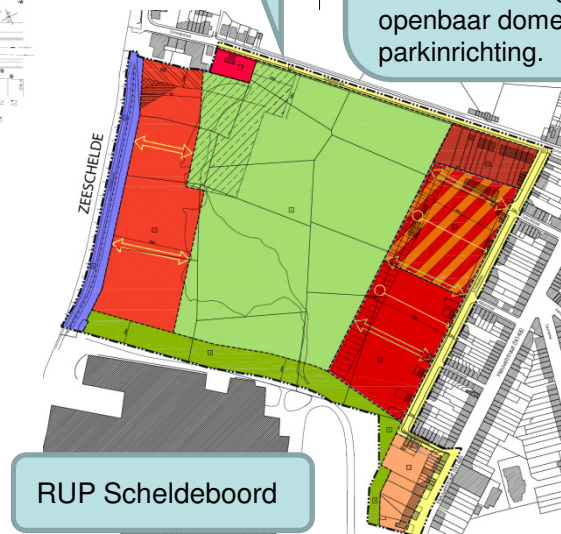
Verkaveling Schelleakker met 76 woonéenheden.  
Stedenbouwkundige last: 190.000 euro

Bouwstroken en groene vingers opgenomen in RUP Scheldeboord.  
Verkaveling met nieuwe wegenis door verkavelaar.

Bestaande straten herin te richten als woonerf door verkavelaar en Aquafin. Compensatie met stedenbouwkundige last: financiering inrichting openbaar domein en parkinrichting.



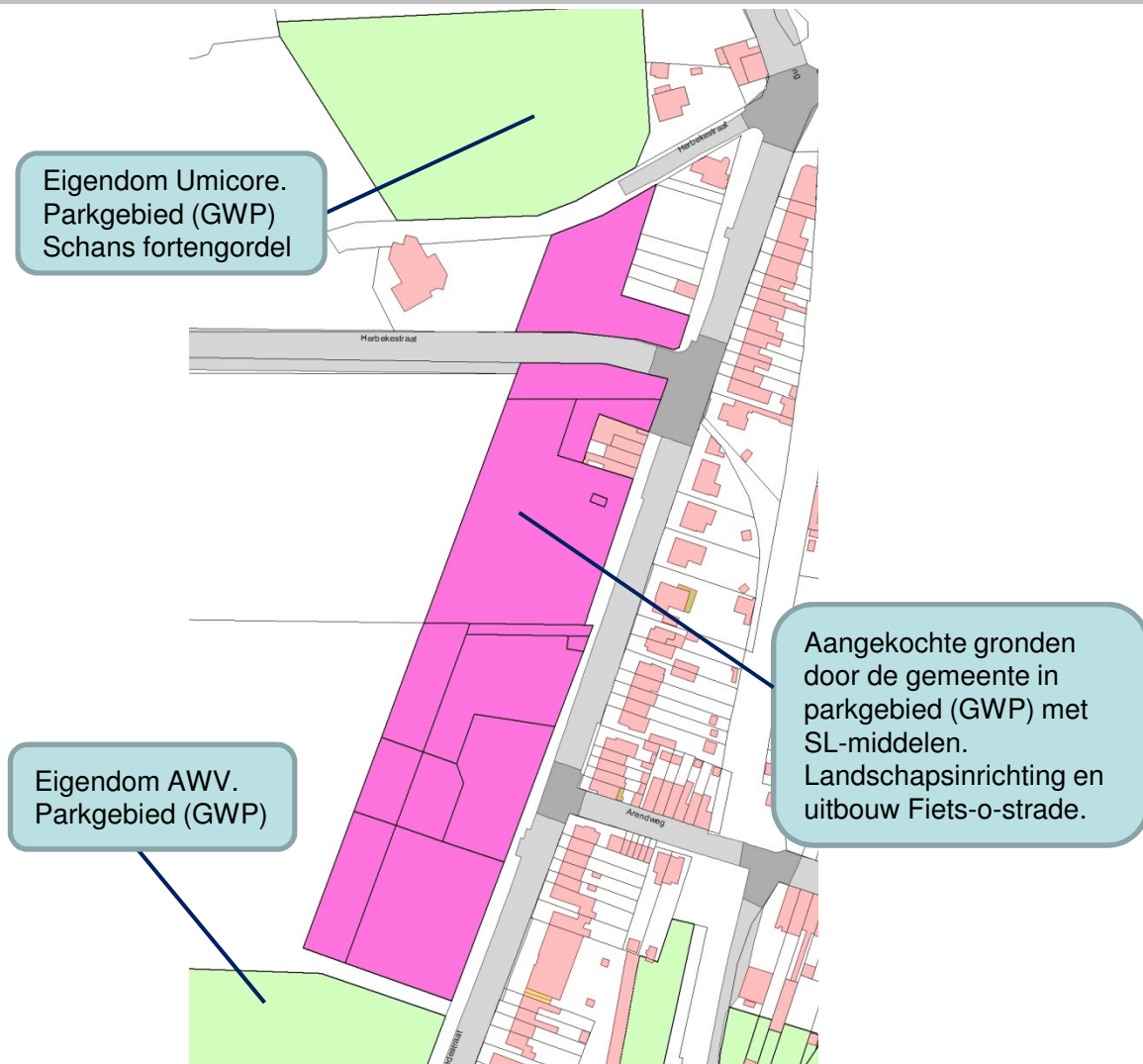
Reglement wonen: stedenbouwkundige last



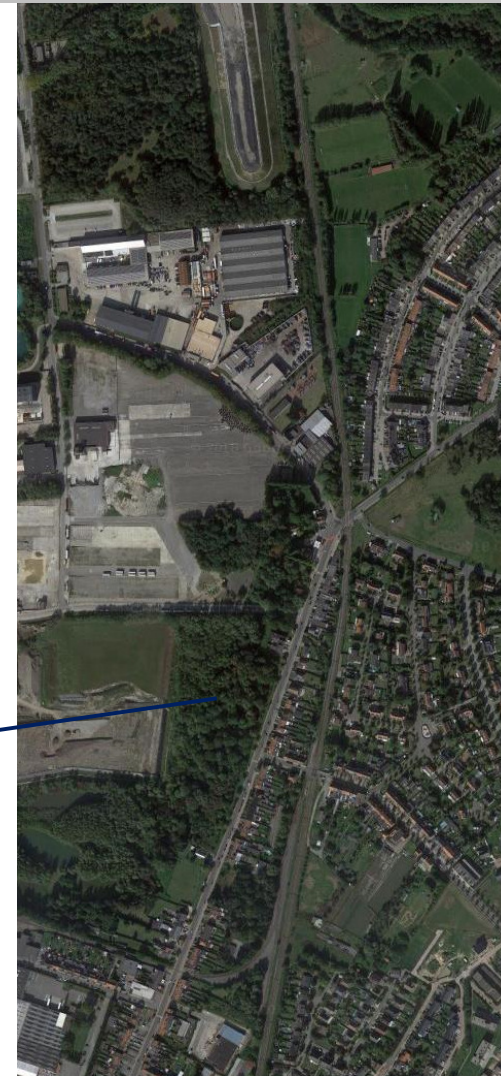
RUP Scheldeboord

TD/ Omgeving Kristof Boving 10/2019

# Casestudie bufferzone Bredestraat



Reglement wonen: stedenbouwkundige last

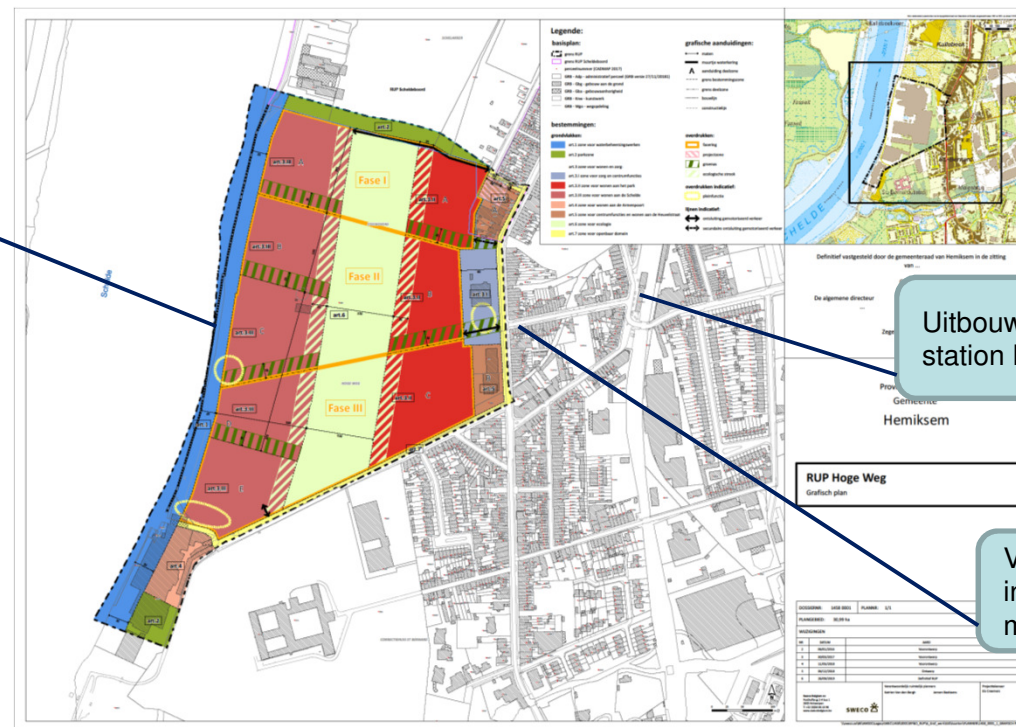


TD/ Omgeving Kristof Boving 10/2019

# Casestudie omgeving RUP Hoge weg



Scheldeboord met SL-middelen.  
Landschapsinrichting en uitbouw Fiets-o-strade.



Uitbouw fietsvoorzieningen  
station Hemiksem (mobipunt).

Verkeersleefbare  
inrichting kruispunt  
met SL-middelen.