

# LOKALE UITDAGINGEN

## Wonen anno 2015

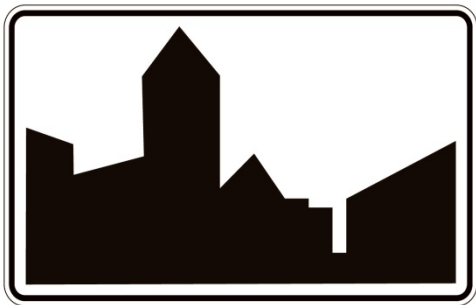
Beweging.net - 25 april 2015

Schepen van wonen (Meise)

Sonja BECQ



# LOKALE UITDAGINGEN

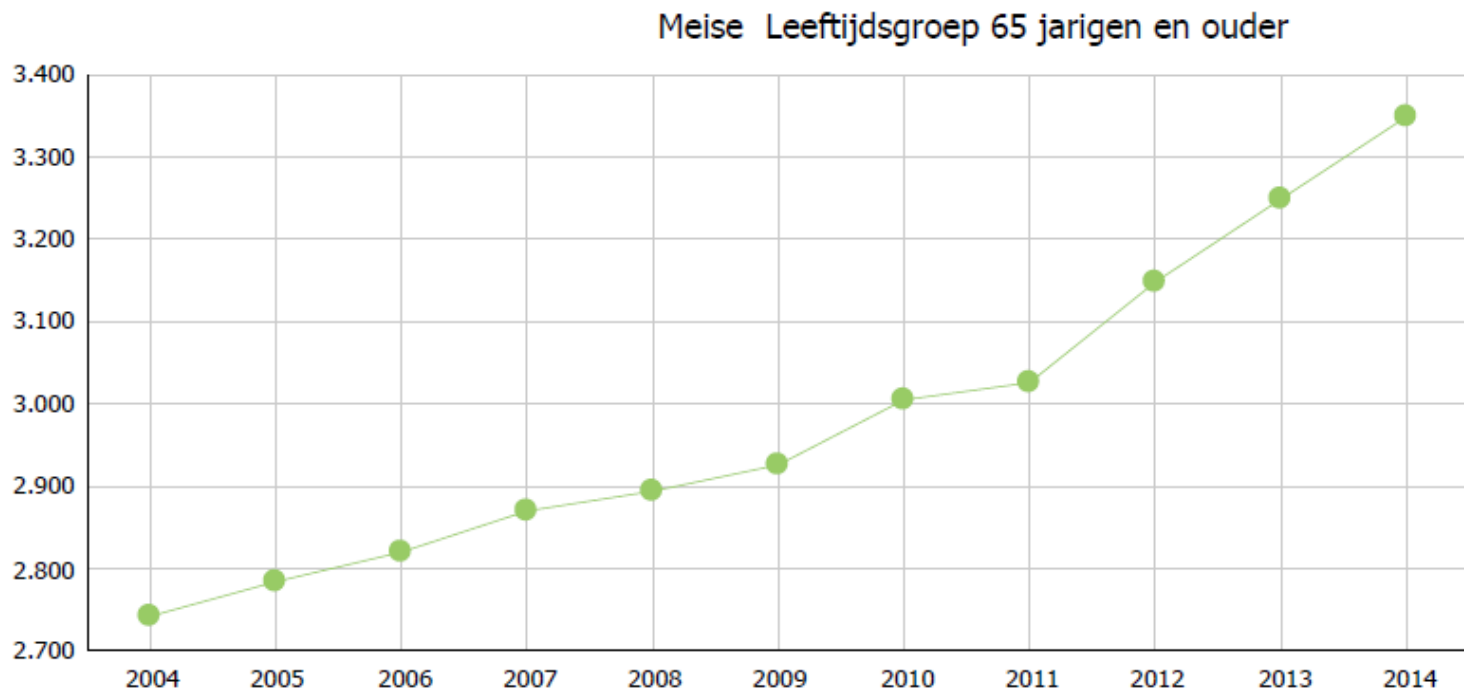


- **UITDAGINGEN**
- **MIDDELEN**

# UITDAGINGEN

# UITDAGINGEN

- Vergrijzing van de bevolking:

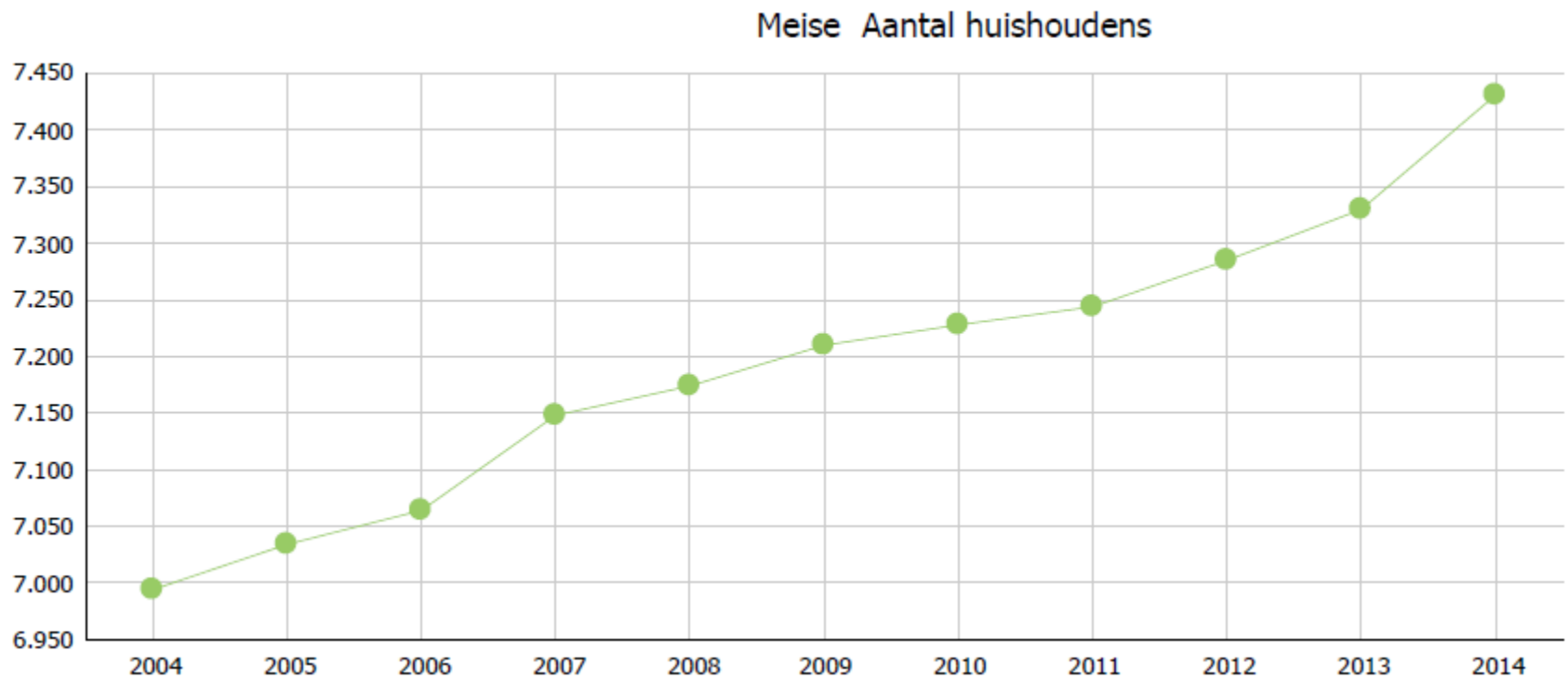


# UITDAGINGEN

- **Vergrijzing van de bevolking:**
  - eigen woning niet meer aangepast aan hedendaags comfort en aan “ouder worden”
  - overcapaciteit van de woning tov gezinsgrootte

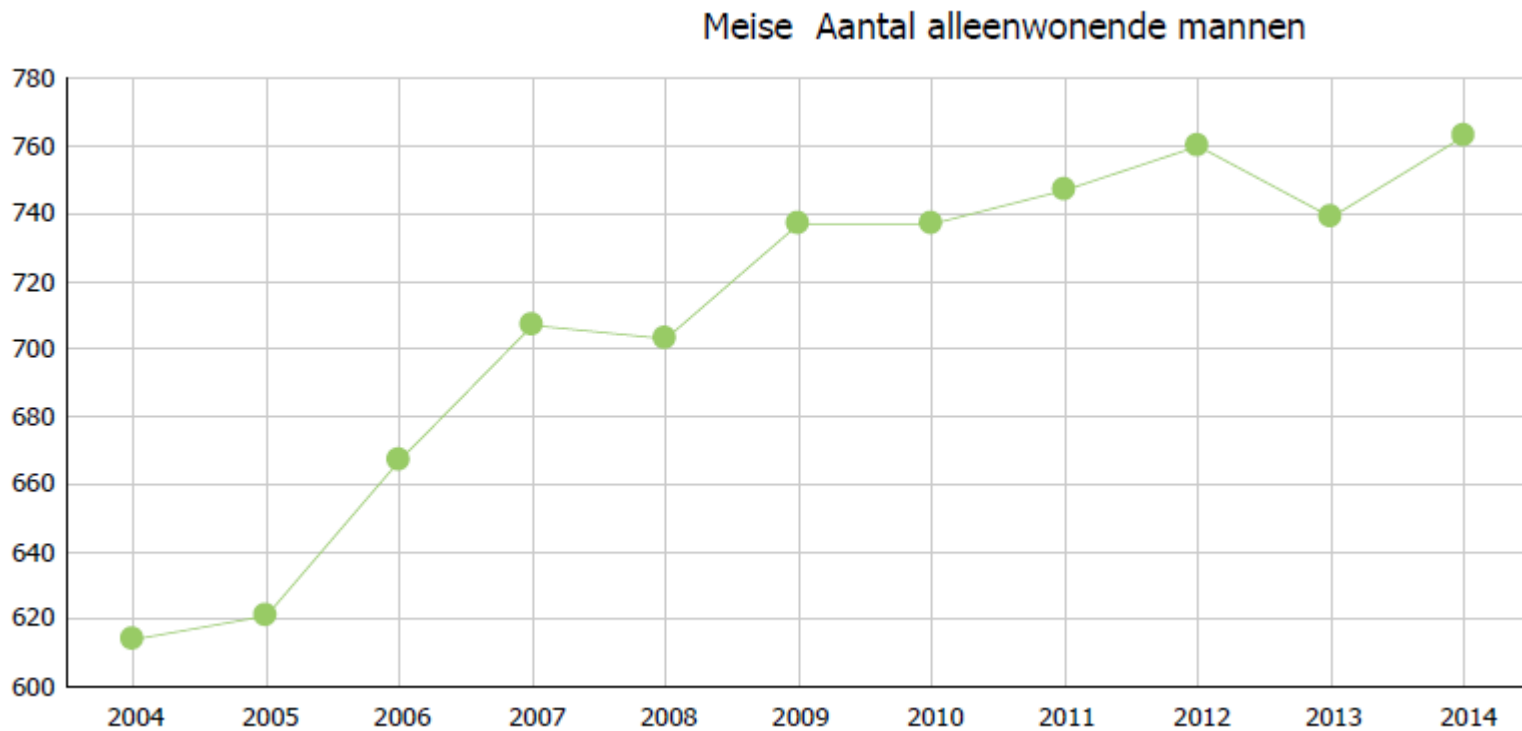
# UITDAGINGEN

- “Nieuwe” gezinsvormen



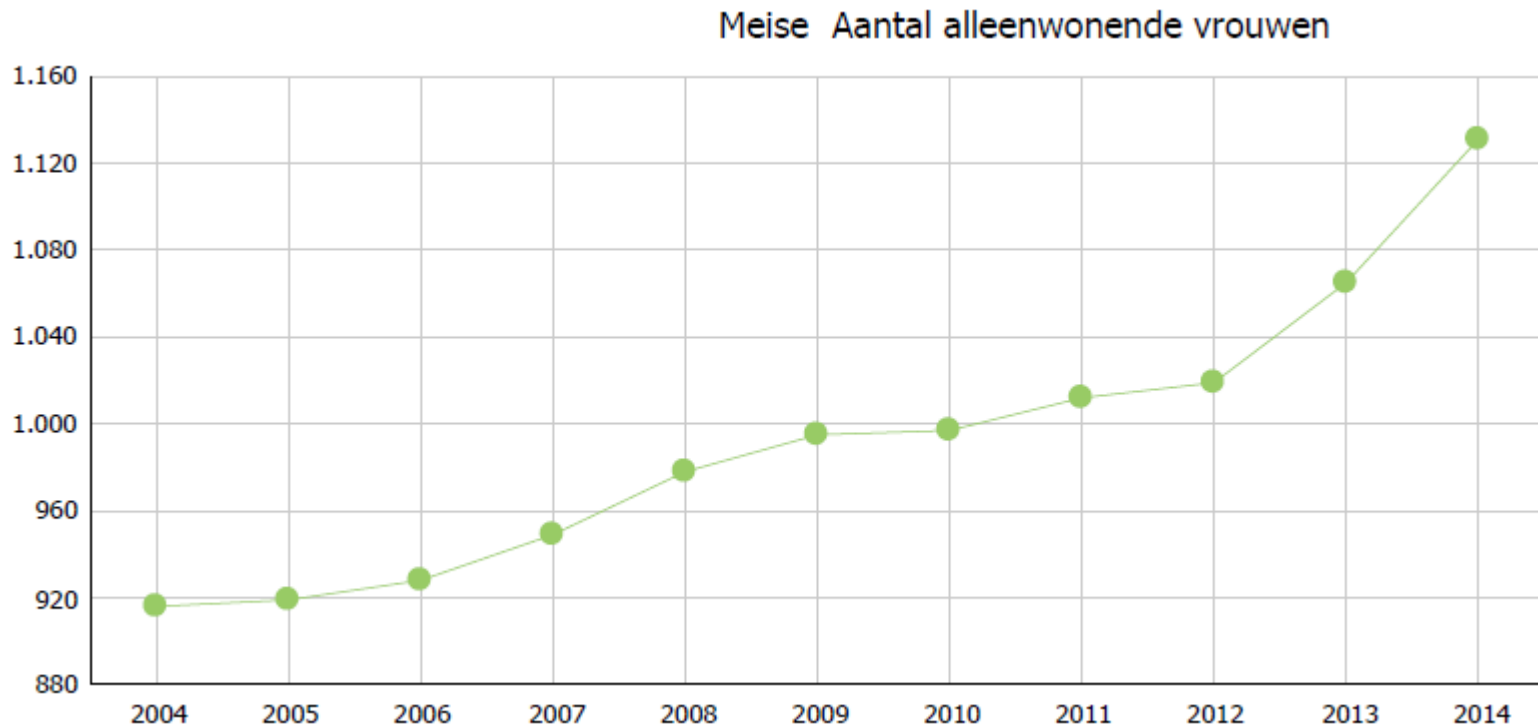
# UITDAGINGEN

- “Nieuwe” gezinsvormen



# UITDAGINGEN

- “Nieuwe” gezinsvormen





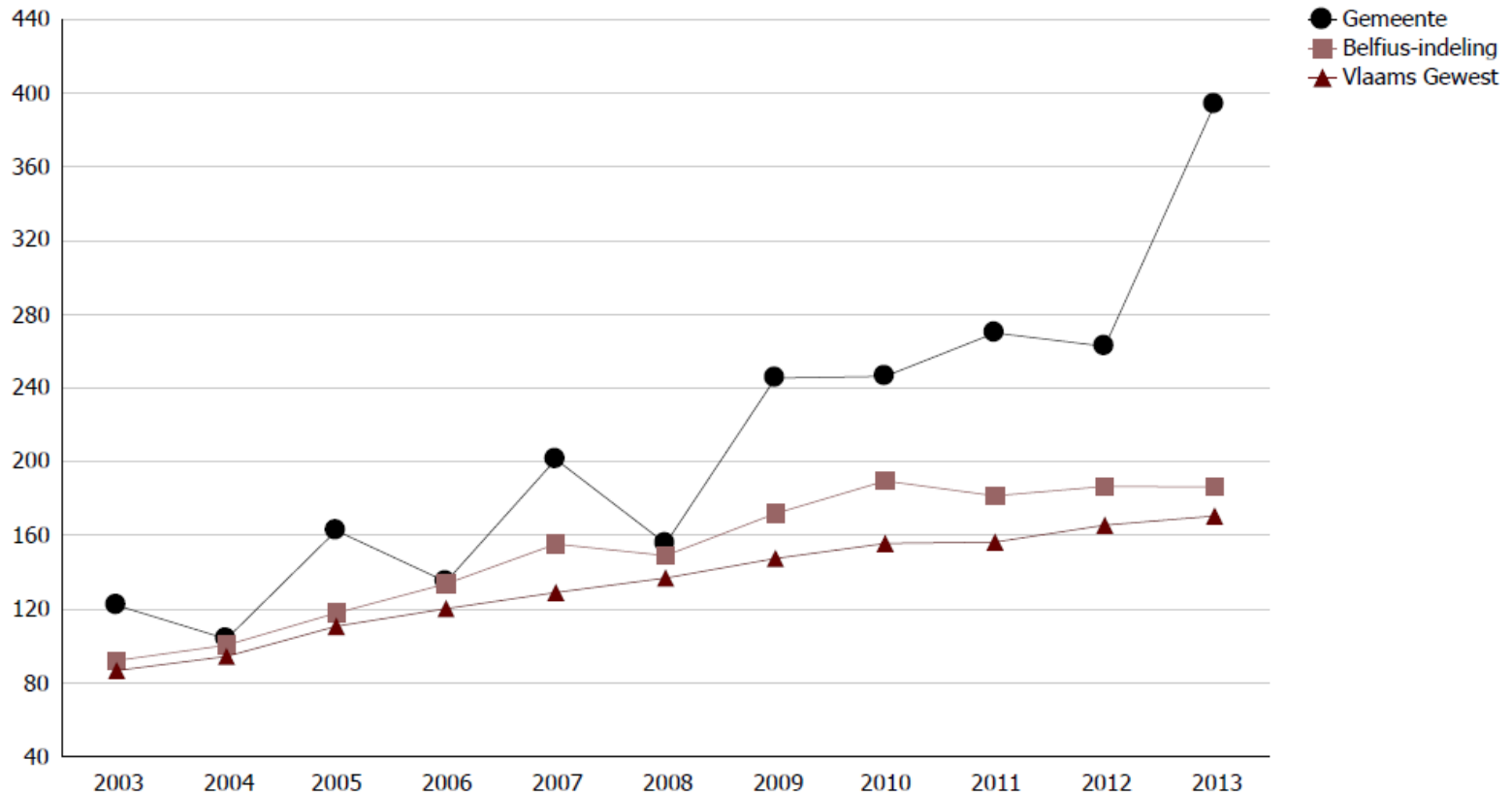
# UITDAGINGEN

- **“Nieuwe” gezinsvormen**
  - Alleenstaanden
  - Nieuw samengestelde gezinnen
- **Nood aan andere woontypologieën**
  - 1/2-slaapkamerwoningen/appartementen
- **Diversiteit van woongelegenheden**

# UITDAGINGEN

- **Grondspectatie** drijft prijs naar boven

Evolutie gemiddelde verkoopprijzen bouwgrond (per m<sup>2</sup> in €)



# UITDAGINGEN

- **Verdichting versus verstedelijking in dorpskernen**  
  
(te) snelle groei van appartementsgebouwen



# UITDAGINGEN

- Sociale woningen (Meise)

	Meise										
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aantal huurwoningen	170	170	170	170	170	169	167	165	165	165	163
Aantal huurappartementen	70	70	70	70	69	70	70	70	5	6	6
Aantal duplexen									65	65	65
Aantal sociale woningen: aard onbekend											
Totaal aantal sociale woningen	240	240	240	240	239	239	237	235	235	236	234
<i>Aantal sociale woningen t.o.v. aantal private huishoudens</i>	3,4	3,4	3,4	3,4	3,3	3,3	3,3	3,3	3,2	3,2	3,2

# UITDAGINGEN

- **Sociale woningen (gemeenten stadsrand)**

	BELFIUS.Woongemeenten in de stadsrand (Cluster V1)										
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aantal huurwoningen	1.527	1.547	1.561	1.683	1.718	1.729	1.750	1.715	1.751	1.771	1.794
Aantal huurappartementen	891	927	955	1.046	1.066	1.125	1.261	1.272	1.117	1.140	1.196
Aantal duplexen									243	243	243
Aantal sociale woningen: aard onbekend											
Totaal aantal sociale woningen	2.418	2.474	2.516	2.729	2.784	2.854	3.011	2.987	3.111	3.154	3.233
<i>Aantal sociale woningen t.o.v. aantal private huishoudens</i>	<i>1,8</i>	<i>1,8</i>	<i>1,9</i>	<i>2,0</i>	<i>2,0</i>	<i>2,0</i>	<i>2,1</i>	<i>2,1</i>	<i>2,1</i>	<i>2,1</i>	<i>2,2</i>

Bertem, Bierbeek, Bonheiden, Boutersem, Haacht, Herent, Holsbeek, Huldenberg, Kampenhout, Keerbergen, Kortenberg, Lennik, Lint, Lubbeek, Meise, Melle, Merchtem, Merelbeke, Nazareth, Opwijk, Oud-Heerlee, Rotselaar, Steenokkerzeel, Tremelo, Voselaar, Zemst, Zoersel

# UITDAGINGEN

- Sociale woningen (Vlaanderen)

	Vlaams Gewest										
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aantal huurwoningen	67.252	67.699	67.812	68.189	68.465	69.847	70.153	69.444	69.076	69.303	69.484
Aantal huurappartementen	66.125	67.391	68.393	69.416	70.016	71.102	72.185	73.004	71.337	73.347	74.003
Aantal duplexen								443	3.750	4.391	4.591
Aantal sociale woningen: aard onbekend											
Totaal aantal sociale woningen	133.377	135.090	136.205	137.605	138.481	140.949	142.338	142.891	144.163	147.041	148.078
<i>Aantal sociale woningen t.o.v. aantal private huishoudens</i>	5,4	5,4	5,4	5,4	5,4	5,5	5,5	5,4	5,4	5,5	5,5

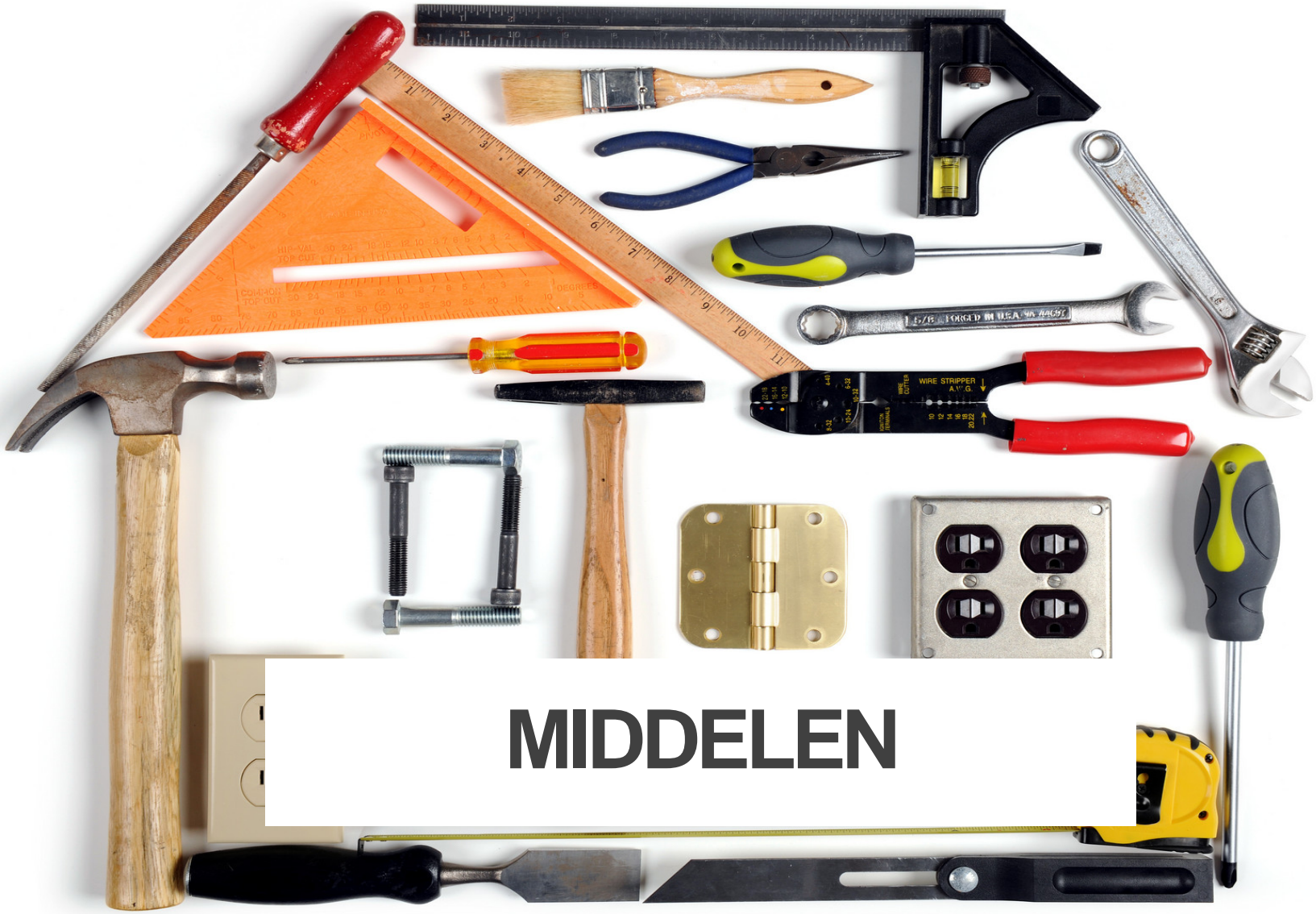
# UITDAGINGEN

- **Sociale woningen** die aangekocht worden als “investering”
- Nood aan **betaalbare huur- en koopwoningen** voor mensen met een gematigd inkomen, maar die buiten de inkomensgrens van sociale woning vallen
- **Sociaal objectief**: 126 huurwoningen (2023), 62 koopwoningen en 3 sociale kavels (2020)

# GEMEENTE

- **Sociale woningen**
- **Betaalbare woningen**
- **Diversiteit van woningen**
- **Duurzame woningen**
- **Leefbare – sociale – woonomgeving**
- **Intergemeentelijke samenwerking**





**MIDDELEN**

# SOCIALE WONINGEN

- **Bindend Sociaal Objectief (BSO)** blijft behouden, zowel voor huurwoningen, koopwoningen als kavels.
- **Maar, niet evident voor gemeenten** om BSO te halen (beperkte mogelijkheden en instrumenten).
- Nog steeds BSO voor koopwoningen, maar geen subsidiëring meer van koopwoningen aan de sociale huisvestingsmaatschappijen!

# SOCIALE WONINGEN

- **Geen sociale last meer:** verplichte realisatie sociale woningen in grote (private) projecten
- Gedeeltelijke **vernietiging grond- en pandendecreet (GPD)** door Grondwettelijk Hof:
  - ‘wonen in eigen streek’
  - Sociale lasten
- **Wel:** realisatie ‘bescheiden woningen’ nog steeds verplicht bij grote projecten

# SOCIALE WONINGEN

- Mogelijkheid om **sociale last** op te leggen in kader van **ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)** nav woonuitbreidingsgebied door private ontwikkelaar
- Maar **opmaak RUP is duur** en mogelijkheden zijn beperkt

# SOCIALE WONINGEN

- **Samenwerking met:**
  - **Huisvestingsmaatschappijen (+ Vlabinvest)**
    - Huur: uitdaging om ook eigen inwoners een kans te geven
    - Koop: moeilijkheid dat er geen koopfinanciering meer zal zijn
  - **Sociale verhuurkantoren**
  - **Kerkfabrieken** (onbebouwde percelen in publieke eigendom)
  - **Private sector** (PPS-model VMSW)

# SOCIALE WONINGEN

- **Gemeenten doen pogingen om sociaal woonaanbod te verwezenlijken:**
  - Gemeentelijke reglementen met verplichting sociaal woonaanbod, maar juridisch onzeker
  - NIMBY:
    - veel sociale woonprojecten lopen vertragingen op door beroepsprocedures of protesten van burens
    - gemeenten en SHM moeten **draagvlak creëren!**

# BETAALBARE WONINGEN

- **Bescheiden woning:** een woning waarvan het kadastraal inkomen kleiner is dan of gelijk aan € 745
- **Voorwaarden:**
  - kavels met max. 500 m<sup>2</sup> oppervlakte
  - eengezinswoningen met max. 550 m<sup>3</sup> bouwvolume
  - overige woningen met een bouwvolume van max, 240 m<sup>3</sup>, te verhogen met 50 m<sup>3</sup> voor woningen met drie of meer slaapkamers.
- **Maar tellen niet mee voor BSO!**

# BETAALBARE/SOCIALE WONINGEN

- **Bijkomende aandachtspunten:**
  - **Leegstandsinventarisering + heffing**
  - **Onbebouwde percelen**



# DIVERSITEIT VAN WONINGEN

- **Opvolging woonprofiel bewoners**
- **Nieuwe woonvormen**
  - Samenhuizen
  - Zorgwonen
- **Ruimtelijke afbakening**

# DUURZAME WONINGEN

- **Subsidies** (gemeentelijk, provinciaal, Vlaams, federaal)
  - Isolatie
  - Beglazing
  - FRGE (goedkope energielening)
- **Projecten**
  - ‘Warming-up Home Party’ (energiescan)
- **Andere**

# LEEFBARE -SOCIALE- OMGEVING

- **Uitdaging (sociale) begeleiding**



# INTERGEMEENTEELIJKE SAMENWERKING

- **Samenwerken en informatie delen**
- Interlokale vereniging “Regionaal woonbeleid Noord-West Brabant”: Asse, Dilbeek, Kapelle-op-den-Bos, Londerzeel, Meise en Opwijk
  - voorbereiden gemeentelijke reglementen
  - initiatieven rond duurzaam, ecologisch en energiebewust wonen
  - initiatieven rond levenslang en aanpasbaar wonen
  - initiatieven betaalbaar wonen

BEDANKT VOOR  
UW AANDACHT

