

## **Hefbomen en instrumenten om het lokaal sociaal woonbeleid te regisseren**

Verkenndend onderzoeksrapport

In opdracht van Interlokale Vereniging Kenniscentrum Vlaamse Steden



Opdrachtgever	Interlokale Vereniging Kenniscentrum Vlaamse Steden
adres / locatie	Paviljoenstraat 9 1030 Brussel
Contactpersoon	Linda Boudry linda.boudry@kcvv.be
Opdrachthouder	<b>SumResearch nv</b> Dendermondsesteenweg 50 B-9000 Gent t +32 9 225 54 88 f +32 9 223 98 92 www.sum.be

# INHOUD

<b>0</b>	<b>Inleiding</b>	<b>11</b>
0.1	Doelstelling onderzoek	13
0.2	Onderzoeksvragen	13
0.3	Begeleiding onderzoek	13
0.4	Opbouw rapport	14
0.5	Onderzoekstraject	15
<b>1</b>	<b>Deel 1: Stedelijke schets sociaal wonen</b>	<b>19</b>
1.1	Deskresearch	20
1.2	Telefonische interviews	20
1.3	Stedenbezoeken	23
1.4	Resultaat inventarisatiefase: Stedenfiches	23
<b>2</b>	<b>Deel 2: Knelpunten en een gedeelde agenda</b>	<b>25</b>
2.1	Algemeen resultaat	25
2.2	Lokale niveau	26
2.2.1	Regierol	26
2.2.1.1	Uiteenlopende verwachtingen omtrent 'regierol' van steden	26
2.2.1.2	Vage en/of inefficiënte overlegstructuur	28
2.2.1.3	Kritische Succesfactoren	29
2.2.2	'Gedeelde' visie	30
2.2.2.1	Kritische Succesfactoren	30
2.2.3	Adviezen	31
2.2.3.1	Adviezen die creativiteit/innovativiteit remmen	31
2.2.3.2	Coördinatie adviezen	31
2.2.3.3	Kritische Succesfactoren	32
2.2.4	SVK	33
2.2.4.1	Kritische Succesfactoren	33
2.3	Vlaamse niveau	34
2.3.1	Adviezen	34
2.3.2	Projectvrijheid	34
2.3.3	Data- en dossierbeheer	36
2.3.4	Financiering	36
2.3.5	Rolverdeling tussen actoren	38
2.3.6	Sociaal Verhuurkantoor	38
<b>3</b>	<b>Deel 3: Kwalitatieve aftoetsing: expertenpanel</b>	<b>39</b>
3.1	Recentie evoluties: onduidelijke invloed op knelpunten?	39
3.1.1	Besluiten	39
3.1.2	Arrest Decreet Grond- en Pandenbeleid	40
3.2	Belangrijke vragen & antwoorden	40
3.2.1	FS3, context en gewestelijke sociale corrective	41
3.2.2	Uitvoeringsprogramma	42
3.2.3	Sociaal Verhuurkantoor	42
3.2.4	Regelgeving	43
3.3	Vervolgtraject	43
<b>4</b>	<b>Deel 4: Oplossingspistes</b>	<b>45</b>
4.1	Oplossingspistes op lokaal niveau	45
4.1.1	Visie en inhoud	45
4.1.1.1	Visie rond sociaal wonen formuleren, communiceren en verankeren	45
4.1.1.2	Geïntegreerde beandering	46
4.1.1.3	Inzetten op 'skills'	46
4.1.1.4	Kennisversterking als basis	46
4.1.1.5	Werken aan positiever imago sociale woningen	46
4.1.2	Organisatie en procesverloop	47
4.1.2.1	Coördinatie adviezen	47
4.1.2.2	Structureel en ad hoc overleg organiseren	47
4.1.2.3	Procescoördinator aanstellen	48
4.1.2.4	Draaiboek en <i>road map</i> opmaken	48
4.1.2.5	Inzet voor- en natraject	48

4.1.2.6	Infrastructuur aanleg ondersteunen	49
4.1.2.7	SVK-werking ondersteunen	49
4.1.2.8	Inschrijving faciliteren	49
4.2	Oplossingspistes op Vlaams niveau	50
4.2.1	Visie en inhoud	50
4.2.1.1	Inzetten op resultaatgerichtheid	50
4.2.1.2	Duidelijke rolverdeling tussen actoren	51
4.2.1.3	Differentiatie binnenbrengen in de aftoetsings- en controlemechanismen	51
4.2.1.4	Context van sociaal wonen meer laten meespelen	52
4.2.2	Organisatie en procesverloop	52
4.2.2.1	Coördinatie adviezen	52
4.2.2.2	Beter databeheer en softwarematige afstemming creëren	53
4.2.2.3	Resultaatsgerichte financiering	53
4.2.2.4	Faciliteren alternatieve financiering	54
4.2.2.5	Vervolgtraject creëren aan pilootprojecten	54
4.2.2.6	Professionalisering SVK-sector	54
<b>5</b>	<b>Referenties</b>	<b>55</b>
<b>6</b>	<b>Bijlagen</b>	<b>57</b>
6.1	Bijlage 1: Stedenfiches	57
6.1.1	Aalst	57
6.1.2	Antwerpen	62
6.1.3	Brugge	69
6.1.4	Genk	73
6.1.5	Gent	77
6.1.6	Hasselt	82
6.1.7	Kortrijk	87
6.1.8	Leuven	92
6.1.9	Mechelen	97
6.1.10	Oostende	102
6.1.11	Roeselare	107
6.1.12	Sint-Niklaas	112
6.1.13	Turnhout	117
6.2	Bijlage 2: Gedetailleerde bronnenlijst stedenfiche	122
6.3	Bijlage 3: Vragenlijsten diepte-interviews steden	124
6.4	Bijlage 4: Deelnemers diepte-interviews	130
6.5	Bijlage 5: Dossierflows sociaal wonen per centrumstad	134
6.5.1	Aalst	134
6.5.2	Antwerpen	138
6.5.3	Brugge	141
6.5.4	Genk	144
6.5.5	Gent	148
6.5.6	Hasselt	150
6.5.7	Kortrijk	154
6.5.8	Leuven	157
6.5.9	Mechelen	161
6.5.10	Oostende	165
6.5.11	Roeselare	166
6.5.12	Sint-Niklaas	168
6.5.13	Turnhout	170
6.6	Bijlage 6: Arrest Grond- en Pandendecreet	174



## BEGRIPPENLIJST

BSO	Bindend Sociaal Objectief
DGP	Decreet Grond- en Pandenbeleid
KCVS	Kenniscentrum Vlaamse Steden
LWO	Lokaal Woonoverleg
RUP	Ruimtelijk Uitvoeringsplan
SHM	Sociale Huisvestingsmaatschappij
SVK	Sociaal Verhuurkantoor
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VWC	Vlaamse Wooncode



## SAMENVATTING

Centrumsteden geven aan dat ze regisseur willen zijn van hun lokaal sociaal woonbeleid maar dat ze daarvoor niet altijd over de nodige hefbomen en instrumenten beschikken. Deze studie gaat na waar de grootste knelpunten liggen en welke oplossingspistes haalbaar zijn.

Via telefonische en face-to-face interviews in elk van de 13 centrumsteden betrokken de onderzoekers alle belangrijke actoren m.b.t. sociaal wonen: SHM's, SVK's, beleidsactoren, administraties, OCMW's, ... De resultaten zijn opgenomen in inventarisatiefiches (zie §6.1, p.57) en werden voorgelegd aan een uitgebreid expertenpanel met leden van VMSW, Wonen Vlaanderen, kabinet Minister van Wonen, Ruimte Vlaanderen, Visitatieraad en de steden (zie §3, p.39).

Een groot aantal wijzigingen in de wetgeving zijn momenteel op til of traden recent in uitvoering: nieuw Financieringsbesluit (FS3), Kaderbesluit Sociale Huur, nieuw Procedurebesluit en uiteraard de recente arresten van het Grondwettelijk Hof inzake het Decreet Grond- en Pandenbeleid (waarvan de gevolgen nog onduidelijk zijn, op moment van publicatie van dit rapport). De concrete impact van deze wijzigingen is (nog) niet altijd merkbaar op het terrein en daarom worden de evoluties verder opgevolgd door een tweede expertenoverleg na de publicatie van dit rapport.

Het onderzoek leert dat centrumsteden een eigen invulling aan het begrip 'regierol' geven en dat ze een verschillend pakket van taken m.b.t. sociaal wonen voor zichzelf zien (zie ook §2.2.1, p.26). In stijgende mate van inzet en betrokkenheid gaat het om: het samenbrengen van actoren, het opvolgen van projecten, het faciliteren bij vergunningen, huurdersbegeleiding of aanreiken projectgronden, het cocreëren van een visie tot het effectief sturen in de dagdagelijkse werking van een SHM.

Er zijn steden die – voor wat knelpunten betreft – de klemtoon leggen op het lokale niveau en steden waar actoren zich richten naar het Vlaamse, het bovenlokale niveau. De succesratio in het effectief realiseren van sociale woningen is in het algemeen groter wanneer actoren elkaar vinden op het lokale niveau.

(1) Op het lokale niveau zijn er vaak uiteenlopende verwachtingen tussen de actoren omtrent de invulling van de regierol door de stad. Actoren zijn ook niet altijd op de hoogte van de langetermijnsvisie t.a.v. sociaal wonen door een stadsbestuur. Het ontbreken van heldere communicatie omtrent deze visie wordt als knelpunt aangevoeld. Ook het aanreiken van adviezen door de stadsdiensten en andere betrokken partijen (vb. externe adviesraden, de brandweer, ...) op een niet-gecoördineerde manier en het moeilijk verzoenen van stedelijke voorschriften met de bovenlokale regels zijn belangrijke items (zie §2.2, p. 26).

(2) Op het Vlaamse niveau (zie §2.3, p. 34) situeert het grootste knelpunt zich – net zoals op het lokale niveau – in de tegenstrijdigheden en de accumulatie van adviezen die een initiatiefnemer krijgt. Afhankelijk van de specifieke situatie formuleren een groot aantal Agentschappen adviezen die niet noodzakelijk met elkaar verenigbaar zijn: Onroerend Erfgoed, Wonen Vlaanderen, Ruimte Vlaanderen, Natuur & Bos, Inspectie RWO, Vlaamse Milieumaatschappij, Wegen & Verkeer, Ondernemen, ... Actoren wijzen ook op regels die de projectvrijheid niet altijd ten goede komen (vb. in de infrastructuur aanleg) en ze geven aan dat het data- en dossierbeheer van projecten bij de VMSW beter kan worden afgestemd. Het databeheer van de projectontwikkeling en financiering van projecten zit momenteel bij de VMSW en het databeheer van de wachtlijsten gebeurt lokaal bij elke SHM apart. De data-uitwisseling tussen beide niveaus gebeurt momenteel op een niet-uniforme manier waardoor soms foutieve data worden uitgewisseld.

Actoren erkennen dat er heel wat verbeteringen zijn t.a.v. de financiering van nieuwbouwprojecten, maar dat renovatiebudgetten niet altijd toereikend zijn en dat er

onduidelijkheden zijn omtrent flankerende financiering die de gewestelijke sociale correctie voor SHM's in bepaalde gevallen verkleint. Op het Vlaamse niveau is er bovendien niet altijd een duidelijke rolverdeling tussen de instanties voor wat betreft hun controle- of faciliterende rol. Sommige instanties met een eerder faciliterende rol, treden in de praktijk soms als controlerend op of omgekeerd (vb. Wonen Vlaanderen, VMSW, Inspectie RWO, ...).

De voorgestelde oplossingspistes in dit onderzoek hebben zowel betrekking op algemene visievorming als op de dagelijkse organisatie en het procesverloop. Sommige pistes zijn bovendien opgenomen in de inventarisatiefiches van het rapport zodat de steden zelf kunnen nagaan welke van hun 'collega's' aan de slag gaan met een bepaalde piste of instrument (zie §6.1, p.57).

(1) Op het lokale niveau komt men best via cocreatie tot een visie op lange termijn rond sociaal wonen. Nog belangrijker is om deze visie duidelijk te communiceren en te verankeren zodat alle actoren weten waar ze aan toe zijn (zie §4.1, p.45). Er zijn steden die de visie communiceren (samen met de SHM's) via een oriënterende nota, beleidsverklaring, woonplan, of zelfs via een sociaal woonbeleidsplan (zie stedenfiches, §6.1, p.57). Een stad heeft als taak om deze visie zo veel mogelijk af te stemmen op de behoefte die aanwezig is, maar heeft natuurlijk ook de beleidsmatige vrijheid om zelf te kiezen op welke manier ze dit wil realiseren. Er is ook een aanpak nodig waarbij men inzet op kennisversterking (vb. rond de financiering en technische richtlijnen sociale huisvesting), waarbij men zo veel mogelijk samenwerking tussen stad, SHM's, OCMW, ... beoogt (vb. op het vlak van huurdersbegeleiding) en waarbij men elke actor in zijn professionaliteit erkent. Een sneller procesverloop kan volgens vele actoren worden bekomen door in te zetten op een betere coördinatie van adviezen (zie ook §4.1.2, p.47). Men kan ook een procescoördinator aanstellen die niet enkel een centraal aanspreekpunt is voor SHM's binnen de stadsdiensten, maar die ook een zeker mandaat krijgt om de interne standpunten op elkaar af te stemmen. Zo is er niet enkel advies/input van de stedenbouwkundige diensten, maar ook van jeugddienst, mobiliteit, groendienst, erfgoedcel, sociale partners, ... die elk hun eigen aandachtspunten formuleren. Men kan een intern draaiboek opmaken zodat de diensten weten in welke stap (in een vergunningstraject) ze een rol spelen of men kan een *road map* opmaken voor private ontwikkelaars die sociale woningen realiseren. Steden doen er eveneens goed aan om voldoende, maar vooral gericht overleg te houden. Hiervoor kunnen ze de momenten opsplitsen in thematisch, strategisch overleg (waar de actoren nadenken over visie op lange termijn) en flankerend projectoverleg (waar de realisaties in detail worden besproken).

(2) Op Vlaams niveau moet er blijvend worden ingezet op resultaatgerichtheid (§4.2, p.50). Een advies over een project wordt meestal geformuleerd op basis van vastgelegde technische en financiële eisen. Deze aanpak is nuttig, wil men komen tot een gestandaardiseerde beoordeling van projecten. Deze aanpak zorgt echter voor een beoordeling van de deelaspecten en niet noodzakelijk van het eindresultaat als geheel. Daarom wordt gepleit voor een kader met outputspecificaties. Via outputspecificaties kan een project als geheel worden beoordeeld en minder op sectorale domeinen of projectonderdelen alleen. Minimale kwaliteitseisen moeten blijven bestaan, maar een nieuw afwegingskader kan het mogelijk maken dat bepaalde domeinen (vb. mobiliteit, openbaar domein, erfgoed, ..) in bepaalde gevallen als (minder/meer) belangrijk worden beschouwd, gegeven het feit dat het totaalproject kwalitatief blijft. Een piste is ook om meer differentiatie binnen te brengen in de aftoetsing- en controlemechanismen zodat goede leerlingen in de klas meer vrijheid krijgen om hun regierol op te nemen. Net zoals op het stedelijke niveau is er ook op het Vlaamse niveau nood aan een eenduidig advies dat aan een initiatiefnemer wordt overgemaakt én dat door gemandateerden is onderschreven. Een beter databeheer en softwarematige afstemming alsook het creëren van een vervolgtraject aan pilootprojecten zijn duidelijke vragen vanuit de steden. Rekening houdend met de bestaande wijzigingen in de regelgeving, blijft het noodzakelijk om de financieringsmechanismen t.a.v. renovaties goed op te

volgen en om alternatieve pistes te onderzoeken. Een laatste aanbeveling is ook om het systeem van de gewestelijke sociale correctie op te volgen zodat steden of initiatiefnemers zelf worden aangespoord om alternatieve financiering te voorzien.

De knelpunten (zie §2, p. 25) en oplossingspistes (zie §3, p. 39) die in dit onderzoek worden voorgesteld zijn het startpunt voor verder, verdiepend overleg over de haalbaarheid van elke piste.

Mits de centrumsteden en VMSW, Wonen Vlaanderen, kabinet Minister van Wonen, Ruimte Vlaanderen, Visitatie Sociale Huisvestingsmaatschappijen tot een door lokale en Vlaamse actoren gedeelde probleemstelling en formulering van vervolgagenda komen, zal het Kenniscentrum Vlaamse Steden een vervolgonderzoek opzetten rond dit thema.



## 0

## Inleiding

De dertien centrumsteden hebben elk een ‘**stadscontract**’ met de Vlaamse overheid afgesloten. De bedoeling van deze stadscontracten is om de **centrumsteden** administratief te ondersteunen in functie van de globale ontwikkelingsvisie van elke stad. Ieder stadscontract bevat een **collectief luik** rond ‘wonen’ en een **specifiek luik** waarin de Vlaamse overheid en de steden afspraken maken over specifieke stadsprojecten. De stadscontracten liepen eind 2012 af. Veel steden ervaren de woonproblematiek nog steeds als prangend en actueel. De centrumsteden evalueerden de vooruitgang op het vlak van stedelijke regierol inzake het **lokaal sociaal woonbeleid** bovendien als onvoldoende en beslisten tot een continuering van dit thema in de meerjarenplanning 2012-2016.

Gemeenten zijn immers de **regisseur** van het lokaal woonbeleid (Dilles, 2013). De Vlaamse Regering legde in 1997 met de **Vlaamse Wooncode** deze trekkersrol vast. De gemeente organiseert en coördineert het lokaal woonoverleg, waarbij alle lokale huisvestings- en welzijnspartners betrokken worden.

Door middel van haar regiefunctie, vermeld in artikel 28 van de Vlaamse Wooncode, waakt de gemeente er over dat de diverse Vlaamse besturen en Vlaamse semipublieke rechtspersonen acties ondernemen voor de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod.

### Art. 28 uit Decreet houdende de Vlaamse Wooncode<sup>1</sup> :

§ 1. De gemeente is verantwoordelijk voor het **uitwerken** van haar **woonbeleid** op lokaal vlak waarbij aandacht uitgaat naar het **stimuleren** van sociale woonprojecten, het **ondersteunen** van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden en het **uitwerken** van een **bewaking van de kwaliteit** van het woonpatrimonium en de woonomgeving.

§ 2. De gemeente **stimuleert de realisatie van sociale woonprojecten** op haar grondgebied, ongeacht de initiatiefnemer. De gemeente gaat, volgens de procedure en in de gevallen die door de Vlaamse regering worden bepaald, na of sociale woonprojecten op haar grondgebied door een sociale huisvestingsmaatschappij kunnen worden gerealiseerd.

De gemeente draagt er zorg voor dat **woonprojecten** en individuele verrichtingen van de sociale woonorganisaties, het OCMW of haarzelf in het belang van de bewoners **op elkaar worden afgestemd**. Daartoe ziet de gemeente erop toe dat de sociale woonorganisaties **zoveel mogelijk onderling overleg plegen**. Ze kan de sociale woonorganisaties, het OCMW en de lokale welzijnsorganisaties voor overleg **samenroepen**. De sociale woonorganisaties zijn verplicht in te gaan op de vraag tot overleg vanwege de gemeente.

De Vlaamse Regering kan, binnen de perken van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven en onder de voorwaarden die ze heeft bepaald, de **gemeentelijke en intergemeentelijke werking** met het oog op het realiseren van de opdrachten vermeld in §1 en 2 en het verbeteren van de dienstverlening aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, **subsidieren**. De Vlaamse Regering stelt de bijzondere regels vast voor de toekenning en de verdeling van de subsidies.

§ 3. De Vlaamse regering begeleidt en ondersteunt de gemeenten bij het uitwerken van hun woonbeleid en in het bijzonder bij het toezien op de coördinatie met het Vlaamse woonbeleid. De **entiteit die door de Vlaamse Regering** belast wordt met de **ondersteuning** van het lokale woonbeleid kan deelnemen aan de overlegvergaderingen, die door de gemeente met toepassing van § 2 worden samengeroepen. Ze kan ook op eigen initiatief een dergelijke overlegvergadering samenroepen.

<sup>1</sup> <http://codex.vlaanderen.be/Portals/Codex/documenten/1005498.html>

De gemeente is bovendien vaak **aandeelhouder** van een Sociale Huisvestings-maatschappij (SHM): de raad van bestuur van een SHM bestaat dan deels uit afgevaardigden van de gemeente, die worden voorgesteld door de politieke partijen die de meerderheid in de gemeente vormen (Dilles, 2013).

Gemeenten zijn daarom een belangrijke **partner** voor SHM's in de realisatie van sociale woningen. Omgekeerd is een SHM een belangrijke partner in het behalen van het Bindend Sociaal Objectief (**BSO**). Ook voor een Sociaal Verhuurkantoor (SVK) vervult de gemeente een grote rol: vaak is de gemeente vertegenwoordigd in de bestuursorganen van het SVK en ontvangt het SVK lokale werkingsmiddelen van de gemeente.

De centrumsteden geven aan dat ze **regisseur** willen zijn van hun lokaal sociaal woonbeleid maar beschikken daarvoor niet altijd over de nodige hefboomen en instrumenten. Op het vlak van **sociaal woonbeleid** manifesteert een beperkte regierol zich bijvoorbeeld bij **gemengde** sociale woonprojecten en **stadsvernieuwingsprojecten**, waar stevast een groot aantal actoren en regelgevingen van toepassing zijn.

Deze regierol sociaal wonen is zoals gezegd in theorie toegekend aan de gemeente zelf maar zit vaak verspreid over meerdere actoren zoals de SHM, SVK, VMSW, ... en dit maakt het niet eenvoudig. Het uitbouwen van een regierol is ruimer dan enkel er voor zorgen dat de sociale woningen worden gebouwd. Een stad moet samen met de actoren een **langetermijnvisie** ontwikkelen om een antwoord te geven op vragen zoals: Welke gebieden komen in aanmerking voor projecten op lange termijn? Hoeveel woningen kunnen daar worden gerealiseerd? Om welk type van woningen gaat het? Wie zal deze realiseren? ...

De input vanuit de centrumsteden zelf wordt in deze studie daarom centraal geplaatst. De centrumsteden staan het dichtst bij de realiteit en kunnen daarom de situatie op het terrein het beste inschatten. Deze inschatting is nodig om de juiste knelpunten te detecteren, maar vooral om de exacte achterliggende oorzaken te bepalen en om doeltreffende oplossingen te formuleren.

Belangrijke nuance hierbij is dat we in het onderzoeksrapport de anonimiteit van de deelnemers aan de gesprekken wensen te behouden. Enkel de algemene conclusies worden opgelijst, zonder expliciet namen te noemen of bepaalde uitspraken te citeren. Enkel door het garanderen van deze anonimiteit zijn we zeker dat de gesprekspartners vrijuit hebben kunnen praten en dat we dus ook de juiste conclusies kunnen maken.



## 0.1 Doelstelling onderzoek

Om een beter zicht te krijgen op de bestaande regierol én om toekomstige mogelijkheden af te toetsen, is een voorstudie opgestart, waarvan voorliggend document het eindrapport is. Vanuit het **Kenniscentrum Vlaamse Steden** wil men:

- een beter zicht krijgen op de bestaande invulling van de regierol en de daarbij ervaren knelpunten;
- een gedeelde probleemstelling vanuit de centrumsteden formuleren;
- een inventaris opmaken van mogelijke oplossingspistes voor deze knelpunten.

Het is daarnaast ook van belang dat de centrumsteden (en bij uitbreiding andere gemeenten) van elkaar kunnen leren en dat bepaalde leereffecten en inzichten (o.a. via dit onderzoeksrapport en de voorbesprekingen) aan elkaar kunnen worden doorgegeven.

## 0.2 Onderzoeksvragen

De **onderzoeksvragen** in deze studie worden als volgt omschreven:

- Hoe vullen steden en gemeenten hun regierol in?
- Welke hefbomen en instrumenten om het lokaal sociaal woonbeleid te regisseren zijn aanwezig en (hoe) worden ze gebruikt in de centrumsteden?
- Welke rol nemen de actoren op in elke stad?
- Wat zijn de voornaamste knelpunten/succesfactoren in het uitoefenen van de regierol?
- Op welk bestuursniveau bevinden deze knelpunten/succesfactoren zich (Vlaams, federaal, lokaal, ...)?
- Wat zijn mogelijke oplossingspistes om de knelpunten weg te werken of om te succesfactoren te versterken?

## 0.3 Begeleiding onderzoek

De opdracht is begeleid door een **stuurgroep**, samengesteld uit vertegenwoordigers van de centrumsteden alsook uit de opdrachtgever, het Kenniscentrum Vlaamse Steden (KCVS). De stuurgroep fungeert als beslissingsorgaan en doet de inhoudelijke opvolging.

De leden van de stuurgroep zijn:

- voor het Kenniscentrum Vlaamse Steden:
  - o Linda Boudry
  - o Frederik Serroen
- Voor de Vereniging van Vlaamse steden en Gemeenten:
  - o Joris Deleenheer
- voor de 13 centrumsteden:

o Aalst	Liesbeth Longueville
o Antwerpen	Laure Aelterman
o Brugge	Marc Léonard
o Genk	Daniella Kazmierczak
o Gent	Kristof Gielen

○ Hasselt	Koen Knevels
○ Kortrijk	Ciska Vereecke
○ Leuven	Kathleen Lambie
○ Mechelen	Caroline Van Steen
○ Oostende	Fleur Baerten
○ Roeselare	Pieter Degryse en Miguel Vanderjeugt
○ Sint-Niklaas	Christien Geldoff
○ Turnhout	Bart Huysmans

Tijdens het onderzoek is de stuurgroep vier keer samengeroepen:

- 4 oktober 2013
- 25 oktober 2013
- 5 december 2013
- 16 december 2013

De voorlopige resultaten zijn voorgelegd aan een expertenpanel dat is gehouden op 16 december 2013 (zie Deel 3, p. 39). Hierop werden de resultaten voorgelegd en is de mogelijkheid gegeven aan de deelnemers om ook in het vervolgtraject feedback te geven en het thema van deze onderzoeksopdracht verder op te volgen.

Deelnemers aan dit expertenpanel zijn:

- |                         |                              |
|-------------------------|------------------------------|
| - Kurt Herregodts       | (VMSW)                       |
| - Nathalie Vermeulen    | (VMSW)                       |
| - Patrick Ysebie        | (kabinet minister van Wonen) |
| - Peter Cabus           | (secretaris-generaal RWO)    |
| - Wouter Van Doren      | (Universiteit Antwerpen)     |
| - Peter Wittockx        | (Visitatieraad)              |
| - Marc Léonard          | (stad Brugge)                |
| - Liesbeth Longueville  | (stad Aalst)                 |
| - Christien Geldoff     | (stad Sint-Niklaas)          |
| - Pieter Van Vlaenderen | (Wonen Vlaanderen)           |

## 0.4

### Opbouw rapport

Het onderzoeksrapport is gestructureerd volgens de voornaamste resultaten van het onderzoek en bestaat uit drie grote delen:

- Deel 1: Stedelijke schets sociaal wonen
- Deel 2: Knelpunten en een gedeelde agenda
- Deel 3: Expertpanel
- Deel 4: Oplossingspistes

**Deel 1** bevat 13 stedenfiches. Voor elke centrumstad is een profielschets op het vlak van sociaal wonen gemaakt. De voornaamste kencijfers op het vlak van demografie, wonen, sociaal aanbod, actoren, overlegstructuren... worden opgelijst en geven een algemeen beeld of schets van elke stad.

**Deel 2** maakt een olijsting van de voornaamste knelpunten in het sociaal woonbeleid en in de regierol die steden hierin hebben. Deze knelpunten worden via cross-cases-analyse bepaald op twee niveaus: het lokale niveau binnen de steden zelf en het Vlaamse niveau.

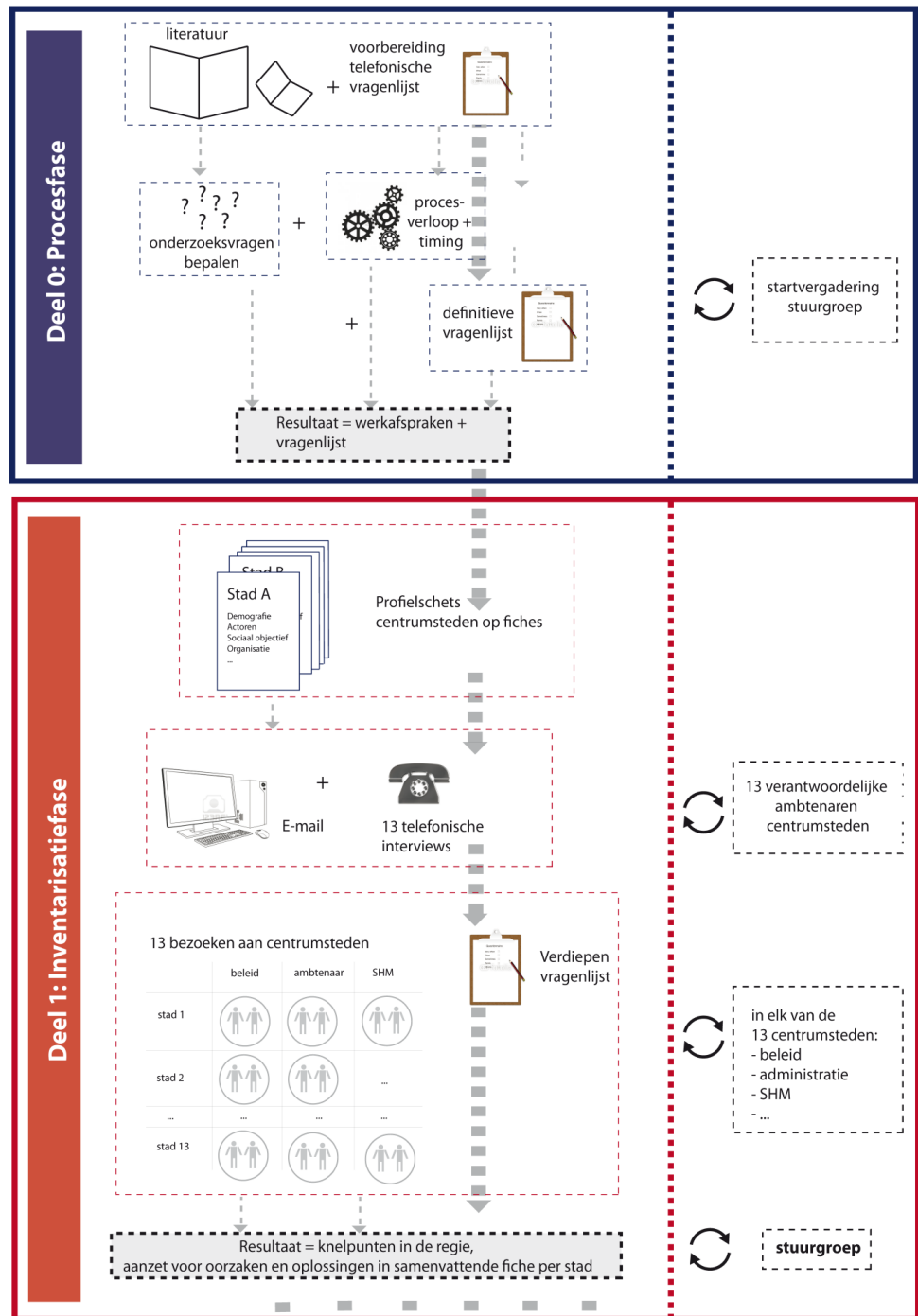
**Deel 3** omvat de organisatie van een expertenpanel dat de (voorlopige) resultaten heeft afgetoetst aan de realiteit. Op basis hiervan wordt een gedeelde agenda geformuleerd door de 13 centrumsteden samen met de actoren op het Vlaamse niveau.

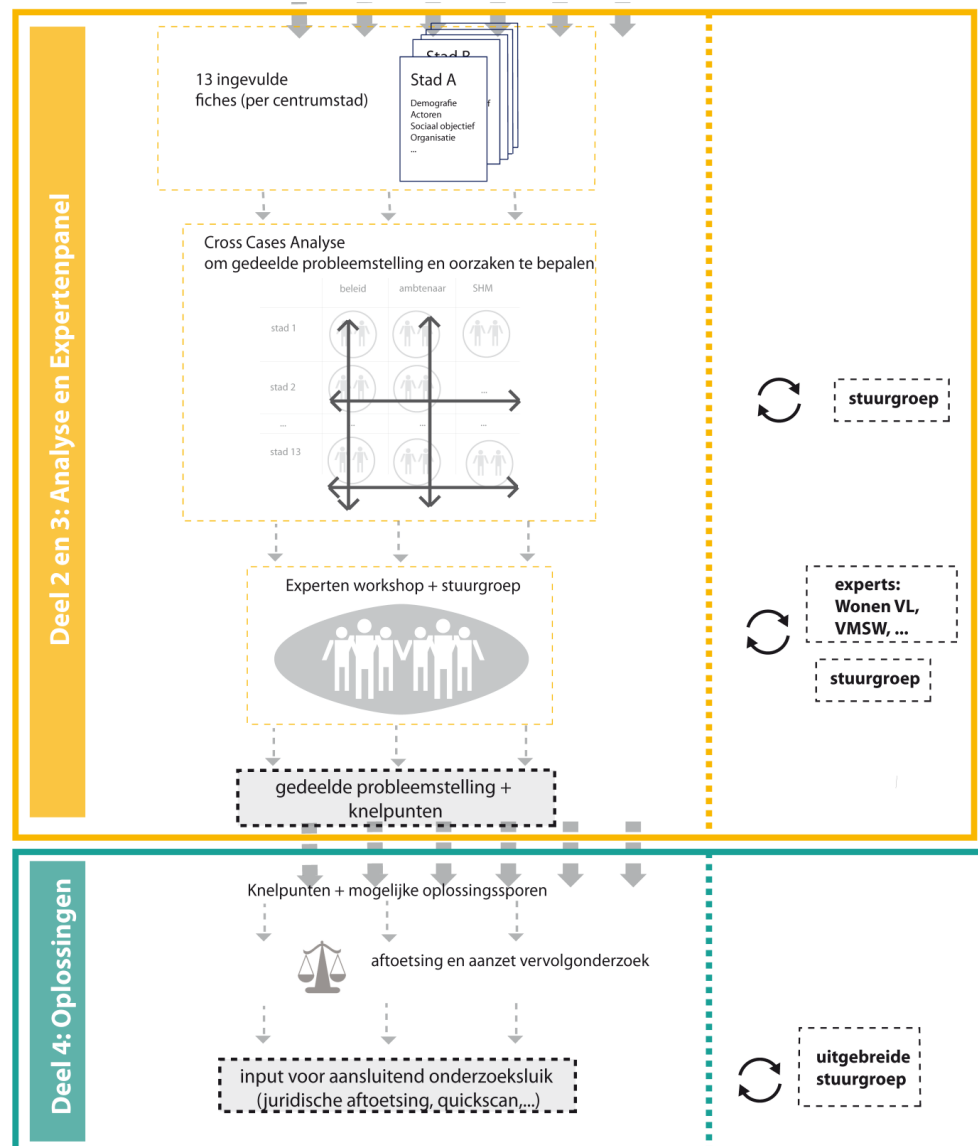
**Deel 4** omvat tot slot een longlist van mogelijke oplossingspistes en formuleert een aantal generieke oplossingsstrategieën. Deze zijn de rechtstreekse aanleiding voor verder verdiepend onderzoek in een vervolgtraject.

## 0.5

### Onderzoekstraject

Onderstaande figuren geven het gevolgde onderzoekstraject weer.







## 1

## Deel 1: Stedelijke schets sociaal wonen

In het eerste deel van het onderzoek wordt een 'stedenfiche' opgemaakt. Deze fiche omvat een aantal 'basic facts' rond demografie, economie, (sociaal) wonen, ... voor elke stad. Er zijn zo veel mogelijk gegevens opgenomen die op eenzelfde moment en op eenzelfde manier zijn geregistreerd, zodat men de steden onderling kan vergelijken.

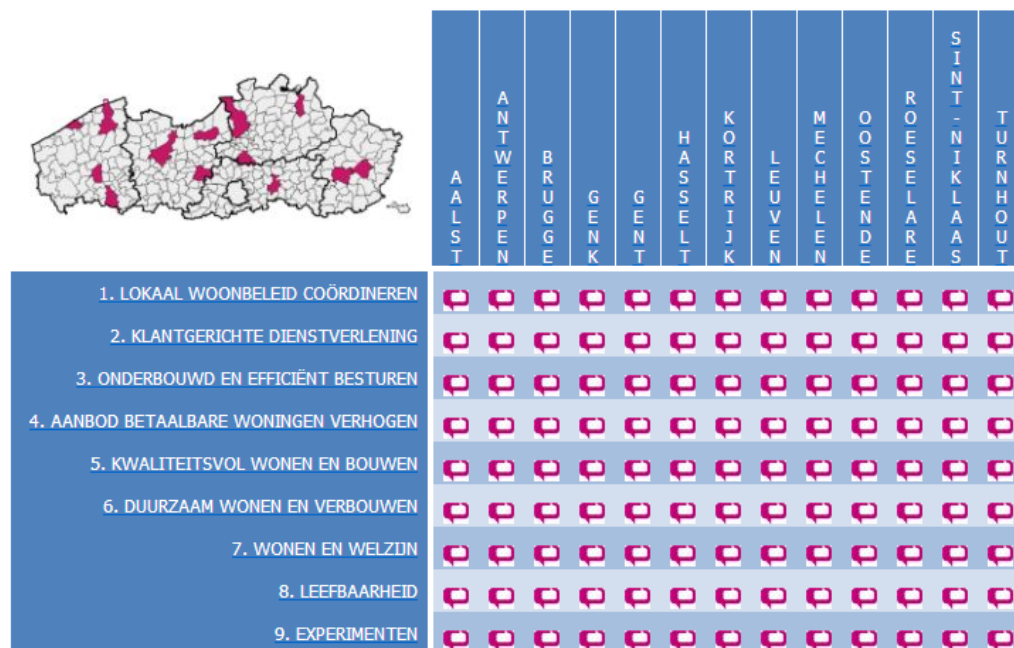
Belangrijk is dat deze stedelijke schets geen allesomvattende inventarisatie is, maar dat enkele belangrijke elementen kort worden aangehaald. Onderstaande gegevens zijn opgenomen op de stedenfiches:

<b>A</b>	<b>Demografie</b>
	Aantal inwoners (1 jan 2012)
	Aantal private huishoudens (1 jan 2009)
	Prognose inwoners (2030)
	Prognose huishoudens (2030)
<b>B</b>	<b>Economie &amp; Arbeid</b>
	% huishoudens met woonquote > 30 % (2011)
	% werkloosheid bij 20-64 jarigen (2011)
	% inwoners met betalingsmoeilijkheden woonkost (2011)
	Aantal inwoners op 1000 met een leefloon (2011)
<b>C</b>	<b>Wonen</b>
	Gemiddelde verkoopprijs woningen (2012)
	Mediaanhuurprijs woningen private markt (2010)
	% eigenaar, % private huurder, % sociale huurder (2011)
	Bindend sociaal objectief en voortgangstoets (2012)
	Sociale verhueringen volgens VMSW (2012)
	Kandidaat-huurders volgens voorkeursgemeente VMSW (2011) – volgens leeftijdscategorie
	Kandidaat-huurders volgens voorkeursgemeente VMSW (2011) – volgens huishoudensgrootte
	Kandidaat-huurders voor een SVK-woning
	Gemiddelde wachttijd sociale huurwoning en SVK-woning
	Aanbod tijdelijke opvangplaatsen
<b>D</b>	<b>Organisatie (sociaal) woonbeleid</b>
	Actoren in (sociaal) woonbeleid (Beleid, SHM's, Administratie, Andere)
	Organisatie stadsdiensten
<b>E</b>	<b>Overleg</b>
	LWO (deelnemers, thema's, frequentie, initiatiefnemer/coördinator)
	Aanvullend overleg m.b.t. sociale huisvesting
	Specifiek projectoverleg (sociale) woonprojecten
	Leidraad overleg, uitvoering en monitoring projecten
	Overeenkomsten m.b.t. sociale huisvesting
	Visie omtrent regierol
<b>F</b>	<b>Woonbeleid en instrumenten</b>
	Stadsspecifieke reglementering
	Leegstandsregistratie
	Wooncontroles/wooninspecties
	Lokaal Toewijzingsreglement
	Sociale mix
	Private en/of Sociale Last
	Instrumenten (recht van voorkoop, sociaal beheersrecht, convenant)
	Inzet van (eigen) stadsgronden
	Visie en Beleidsplannen m.b.t. sociaal wonen
<b>G</b>	<b>Projecten</b>
	Strategische projecten met sociale woningen

## 1.1 Deskresearch

In een eerste stap is de fiche zoveel mogelijk ingevuld op basis van bestaande online databronnen zoals de website van Lokale Statistiek, Studiedienst van de Vlaamse Regering, VMSW, ADSEI, ... maar ook het 'woonrooster' van het Kenniscentrum Vlaamse Steden<sup>2</sup>. Dit woonrooster (of databank instrumenten lokaal woonbeleid) bevat een overzicht van de instrumenten die elk van de centrumsteden gebruikt om haar rol als regisseur van het lokale woonbeleid te realiseren.

Figuur 1: Woonrooster met instrumenten lokaal woonbeleid



Bron: <http://www.kenniscentrumvlaamsesteden.be>

## 1.2 Telefonische interviews

In een tweede stap volgen 13 telefonische interviews om de stedenfiches te verifiëren en verder aan te vullen. Hiervoor is de verantwoordelijke ambtenaar (sociaal) wonen gecontacteerd, die ook is afgevaardigd in de stuurgroep van het Kenniscentrum.

### Contacten telefonische interviews:

Aalst	Liesbeth Longueville <i>Bestuurssecretaris Dienst Woonbeleid</i>
Antwerpen	Laure Aelterman <i>Consulent Wonen Welzijn</i>
Brugge	Marc Léonard <i>Woonbeleidscöördinator en Diensthoofd Woondienst</i>
Genk	Ganaël Vanlokeren <i>Diensthoofd Afdeling R.O. &amp; Woonbeleid</i>

<sup>2</sup> Voor een gedetailleerde bronbeschrijving van alle gebruikte gegevens verwijzen we naar bijlage 6.1.



Gent	Kristof Gielen <i>Verantwoordelijke Sociaal Wonen</i>	
Hasselt	Koen Knevels <i>Woonmanager en Diensthoofd Dienst Wonen</i>	
Kortrijk	Ciska Vereecke <i>Teamcoach Wonen Bouwen Milieu en Diensthoofd Dienst Wonen</i>	
Leuven	Karliën Perdieu <i>Diensthoofd Dienst Wonen</i>	
Mechelen	Caroline Van Steen <i>Coördinator en Diensthoofd Dienst Wonen</i>	
Oostende	Peter Jonckheere <i>Diensthoofd Dienst Wonen</i>	
Roeselare	Pieter Degryse <i>Diensthoofd Woondienst</i>	Miquel Vanderjeugt <i>Stafmedewerker Woonbeleid</i>
Sint-Niklaas	Christien Geldof <i>Diensthoofd Wonen</i>	
Turnhout	Bart Huysmans <i>Beleidsadviseur Dienst Huisvesting</i>	

De telefonische interviews nemen elk ongeveer 1,5u in beslag. Telefonische interviews zijn het meest aangewezen voor het verzamelen van een relatief beperkte hoeveelheid van betrekkelijk eenvoudige informatie in relatief korte tijd. Deze ondervragingsmethode is gestructureerd verlopen en hanteerde een directe vraagstelling: het is voor de steden immers duidelijk wat we willen te weten komen (De Pelsmacker en Van Kenhove, 2010).

De gedeeltelijk ingevulde fiches zijn via mail op voorhand aan de respondenten toegestuurd, met de vraag om de ontbrekende informatie voor hun stad op te zoeken. Een week later zijn ze gecontacteerd voor dit telefonisch interview over de ontbrekende informatie en zijn de fiches in hun definitieve vorm aangevuld.

Op basis van de telefonische interviews zijn een aantal aanvullingen gedaan in de fiches en werden een aantal nieuwe invalshoeken geformuleerd die tijdens elk van de stedenbezoeken (zie volgende stap, § 1.3) zijn besproken. De belangrijkste aanvullingen worden hieronder kort opgesomd.

**(1) De eerder klassieke instrumenten uit het Decreet Grond- en Pandenbeleid kunnen worden aangevuld met andere instrumenten waarop steden een beroep kunnen doen:**

- Ruimtelijk uitvoeringsplannen (RUP)
- engagementsverklaringen of een sociaal woonbeleidsplan
- begeleiding van ontwikkelaars
- eigen stedelijke grondinzet
- renovatiecontracten SVK's en financiële ondersteuning vanuit de stad naar SVK's

**(2) Overleg en actoren**

- Lokaal Woonoverleg...
  - o ... valt of staat met actieve rol deelnemers.

- ... is vaak opgesplitst in projectoverleg en ruimer actorenoverleg.
- ... is eenvoudiger met minder SHM's en minder actoren.
- ... mag geen 'gepalaver' worden.
- Actoren:
  - SHM's: Steden vragen naar vooroverleg met SHM's (nog vóór de aanmelding).
  - VMSW: Er is vooral overleg tussen SHM's en VMSW onderling. Steden verschijnen meestal op het toneel bij grote projecten of als iets fout loopt.

### **(3) Adviezen stadsdiensten**

- Adviezen zijn soms tegenstrijdig.
- Er is nood aan 1 aanspreekpunt voor de SHM's bij de stadsdiensten.
- Het is vooral een probleem bij vooradviezen (voor het officiële vergunningstraject).
- Cumulatie van adviezen met tegenstrijdigheden zijn zowel een probleem in kleinere centrumsteden als grotere centrumsteden.

### **(4) Visie**

- Er is een grote persoonsgebonden invloed en er is sterke politieke sturing van de SHM's.
- Een stad heeft een grote rol als adviesverlener en via de vergunningen. Zo kan men sturen op doelgroep, typologie, ... voor sociale woningen.
- Er is niet altijd voldoende ruimte voor creatieve, experimentele initiatieven in de sociale woningbouw.
- Een verschil in visie omtrent de sturende rol van een stad kan bestaan: vb. tussen beleid en administratie.

### **(5) Doorstroom SHV**

- Het onderwerp van een centrale wachtlijst is niet evident.
  - Wat indien men 1 keer een woning geweigerd heeft en er meerdere SHM's zijn?
  - SHM's kunnen hun eigen patrimonium het beste.
  - Dit is een extra kost voor de centrumsteden.
  - Het is een grote service naar kandidaat-huurders.

### **(6) Woningbouw & Infrastructuur**

- De eerdere afstemmingsproblemen tussen infrastructuur en de bouw van de woningen zelf zijn structureel in principe opgelost, maar in de praktijk zijn er toch nog problemen.
- De energienormen en steeds strengere eisen voor nieuwbouw zorgen voor steeds hogere kosten.
- Ondergrondse parkings en stedelijke parkeernormen zorgen voor een meerkost bij SHM's.

## 1.3 Stedenbezoeken

In een derde stap vonden 13 stedenbezoeken plaats. Tijdens deze bezoeken zijn een aantal bevoorrechte getuigen apart geïnterviewd<sup>3</sup> (of in een kleinere groep) aan de hand van een semi-gestructureerde vragenlijst. De vragenlijst werd aangepast volgens het type actor dat werd geïnterviewd: zo kregen de SHM's gedeeltelijk andere vragen voorgelegd dan de administratie of het OCMW. De vragenlijsten zijn opgenomen in bijlage 6.3. De leden van de stuurgroep kregen zelf de vrijheid het programma voor hun stad samen te stellen.

Er is specifiek gekozen om de grote 'groepen actoren' apart te interviewen. De actoren bekijken de situatie ook vanuit hun eigen 'domein' en rol en eventuele gevoeligheden kunnen het beste op deze manier achterhaald worden.

De **doelstelling** van deze gesprekken is drieledig.

- **knelpunten detecteren** die steden ondervinden bij het uitoefenen van hun regierol in het lokaal sociaal beleid;
- achterliggende problemen benoemen die **aanleiding** zijn voor deze knelpunten;
- peilen naar **(deel)oplossingen** die de steden zelf zien voor de aangehaalde problemen.

Een lijst met de deelnemers aan alle gesprekken zit in bijlage 6.4.

## 1.4 Resultaat inventarisatiefase: Stedenfiches

Het resultaat van dit eerste deel wordt weergegeven in de dertien bijgevoegde fiches voor de centrumsteden (zie bijlage 6.1 pagina 57 tot en met 125).

---

<sup>3</sup> Eén interview met de beleidsverantwoordelijke(n); één interview met de verantwoordelijke ambtenaar én één focusgroepgesprek met de vertegenwoordigers van elke sociale huisvestingsmaatschappij en het SVK.



## 2 Deel 2: Knelpunten en een gedeelde agenda

### 2.1 Algemeen resultaat

Uit de interviews blijkt dat men de steden grosso modo kan indelen in twee groepen op basis van de aangehaalde knelpunten. Wanneer het over knelpunten in de regierol gaat, zijn er steden waar de actoren in hoofdzaak de klemtoon leggen op het **lokale niveau** en steden waar de actoren zich richten naar het **Vlaamse**, het bovenlokale niveau.

Voor de volledigheid dienen we ook te vermelden dat er steden zijn waar actoren een groot aantal knelpunten aanhalen en dat er steden zijn waar men relatief minder knelpunten of problemen aangeeft.

- **(1)** Steden waar men – wat knelpunten betreft – in eerste instantie een **lokale focus** legt zijn steden waar er over het algemeen uiteenlopende verwachtingen of visies zijn óf waar interne spanningen op het stedelijk niveau bestaan. Het gebeurt dat de beleidsvisie van een stadbestuur niet overeenstemt met de doelstellingen die een SHM zichzelf oplegt; of dat SHM's een bepaalde verwachting stellen t.a.v. een stad (vb. het aandragen van gronden) die niet wordt ingevuld door het beleid. Anderzijds zijn er steden met knelpunten binnen een bepaalde groep van actoren zoals tussen de stedelijke administratie Wonen en de stedelijke administratie Ruimtelijke Ordening of tussen één of meerdere SHM's die elkaar in zekere mate als concurrenten beschouwen.

- **(2)** Anderzijds zijn er steden die qua knelpunten de focus leggen op het **Vlaamse niveau**. Actoren zien dan tegenstrijdigheden in de Vlaamse regelgeving, of ervaren knelpunten in de opvolging door bepaalde instanties of agentschappen zoals Wonen Vlaanderen, VMSW, Agentschap Onroerend Erfgoed, ...

De **succesratio** in het effectief realiseren van sociale woningen is groter wanneer actoren elkaar vinden op het lokale niveau.

De opdeling in het lokale en het Vlaamse niveau vraagt tegelijkertijd ook de nodige **nuancering**. Enerzijds voelen de meeste actoren zowel knelpunten aan op het lokale als op het Vlaamse niveau. De opdeling is dan ook gebaseerd op basis van het niveau waar men het vaakst naar refereert én waarop de knelpunten als het belangrijkste worden ervaren. Anderzijds vindt er de laatste jaren een beweging plaats waarbij beiden niveaus naar elkaar toe groeien. Zo krijgen lokale besturen meer en meer regierol of inspraak in complexe investeringsbeslissingen: ook lokale actoren beslissen vaker mee over de financiering van een concreet project.

Algemeen kan men stellen dat de focus meer naar het Vlaamse niveau wordt verplaatst naarmate er minder knelpunten op het lokale niveau zijn.

In wat volgt worden de belangrijkste knelpunten op het lokale niveau besproken alsook de knelpunten op het Vlaamse niveau.

## 2.2 Lokale niveau

Tijdens het onderzoek werd duidelijk dat het voeren van een regierol in sociaal woonbeleid geen eenvoudige opdracht is. Elk van de 13 centrumsteden geven één of meerdere knelpunten aan die zich binnen hun eigen stedelijke context situeren. De knelpunten op het stedelijke niveau zijn gegroepeerd tot drie hoofdgroepen:

- regierol
- gedeelde visie
- adviezen
- SVK

Bij elk van de knelpunten worden op basis van de inzichten uit alle centrumsteden een aantal **kritische succesfactoren** geformuleerd om deze knelpunten te minimaliseren of te elimineren.

### 2.2.1 Regierol

Regie is een bijzondere vorm van sturen en is gericht op de afstemming van actoren, hun doelen en handelingen tot een min of meer samenhangend geheel, met het oog op een bepaald resultaat (Pröpper *et al.*, 2004). Het opnemen van een regierol is dus niet gelijk aan 'bepalen wat iedereen doet', maar wel gelijk aan het opstellen van een parterschap om een gedeelde agenda te realiseren.

De knelpunten m.b.t. regierol situeren zich op twee domeinen:

- uiteenlopende verwachtingen
- vage en/of inefficiënte overlegstructuur

#### 2.2.1.1 Uiteenlopende verwachtingen omtrent 'regierol' van steden

De concrete **invulling** van het begrip regierol verschilt sterk van stad tot stad en van actor tot actor. De centrumsteden zien een verschillend pakket van taken. In stijgende mate van inzet en betrokkenheid gaat het om:

- samenbrengen van actoren;
- opvolgen van projecten;
- faciliteren bij vergunningen, huurdersbegeleiding of aanreiken projectgronden;
- cocreëren van een visie;
- effectief sturen in de dagdagelijkse werking van een SHM.

Belangrijke knelpunten ontstaan wanneer actoren **uiteenlopende verwachtingen** hebben t.a.v. elkaar of wanneer de regierol **niet actief** wordt opgenomen door de centrumstad.

##### (a) samenbrengen actoren

Alle steden zijn het er over eens dat het de taak is van een stad om alle actoren die te maken hebben met sociale huisvesting **samen te brengen**. Deze taak is hen via de Vlaamse Wooncode en het organiseren van een **Lokaal Woonoverleg** opgelegd. Niet alle steden slagen er in om de actoren

regelmatig samen te brengen op een Lokaal Woonoverleg. De meeste echter wel, al erkent men dat enkel het **frequent** samenbrengen van actoren evenmin voldoende is. Sommige actoren geven aan dat er niet altijd een duidelijke **agenda** wordt opgemaakt, dat vaak dezelfde thema's aan bod komen en dat lang niet alle uitgenodigde actoren **aanwezig** zijn.

#### (b) opvolgen projecten

Alle dertien centrumsteden volgen de geplande en/of lopende projecten met sociale woningen in hun stad op. Standaard gebeurt dit op het **Lokaal Woonoverleg**. Voor **grote** projecten gebeurt er vaak een aanvullend overleg per project tussen administratie en de SHM's. Voor **kleinere** projecten gebeurt dit meestal niet, wat als knelpunt wordt beschouwd.

Er zijn steden waar de projectopvolging **intensiever** gebeurt zodat knelpunten vroegtijdig kunnen worden bijgestuurd of dat alle actoren tijdig op de hoogte zijn. Sommige steden hebben daarom een **specifieke coördinator** sociaal wonen vanuit de administratie aangesteld of organiseren een driemaandelijks overleg tussen het beleid en alle SHM's apart waarin alle projecten worden doorgelicht op hun realisatiesnelheid en de verschillende actoren vanuit het beleid worden aangestuurd. De **definitie** van projectenopvolging **varieert** dus ergens tussen 'een lijst overlopen met de stand van zaken van elk project' tot 'het actief mee duwen op lokaal en Vlaams niveau'.

#### (c) faciliteren

Steden kunnen een '**faciliterende rol**' opnemen t.a.v. sociaal wonen. De concrete invulling van het begrip 'faciliterend' verschilt van actor tot actor en ook van stad tot stad.

- Er ontstaan knelpunten wanneer SHM's een **grotere** faciliterende **rol verwachten** dan de stad wil/kan opnemen. Zo verwachten sommige SHM's dat steden hun eigen gronden prioritair aanbieden aan SHM's, dat de stad gronden aankoopt om ze daarna aan de SHM's over te dragen of dat de stad gronden ruilt met de SHM's.
- Sommige centrumsteden hebben niet de **mogelijkheid** om hierop in te gaan of maken beleidsmatig een andere **keuze** waardoor knelpunten ontstaan.
- Ook het snel **overdragen van openbaar domein** en het onderhoud van dit openbaar domein van de SHM's naar de stad zijn voorbeelden waarin de stad een grote faciliterende rol kan opnemen. SHM's geven aan dat dit niet altijd even snel verloopt.
- Een stad kan ook ondersteuning bieden op het vlak van **inschrijving** voor kandidaat-huurders bij de stadsdiensten, huurbegeleiding via maatschappelijk assistenten, het voorzien van stedelijke **premies** voor eigenaar-verhuurders die hun woning aan het SVK verhuren, enz.
- Naast financiële ondersteuning, kan de stad faciliterend optreden op het vlak van procesbegeleiding in het **vergunningetraject**.

In vele centrumsteden bestaat er een spanningsveld tussen de stedelijke administratie die de ruimtelijke kwaliteit wil garanderen en de SHM's die relatief snel een vergunning verwachten.

#### (d) cocreëren

SHM's geven aan dat ze niet altijd op de hoogte zijn van de **langetermijnsvisie** t.a.v. sociaal wonen van een stadsbestuur. Dit wordt sterk ervaren als een gemis. In steden waar men wel op de hoogte is van deze visie, ontstaat in sommige gevallen een hoge graad van samenwerking: SHM's en het beleid **leggen samen** de **visie** rond sociaal wonen op korte en middellange termijn **vast**. Men legt **groeiritmes** vast voor SHM's en SVK's en bekijkt in welke mate de stad zich engageert om dit mee te helpen realiseren.

In 11 van de 13 steden is dit niet het geval en wordt de stedelijke visie onafhankelijk van de SHM's bepaald. Dit wordt niet noodzakelijk als een knelpunt ervaren. Enkel het ontbreken en **gebrek aan duidelijke communicatie** omtrent deze visie wordt als duidelijk knelpunt aangevoeld.

#### (e) sturen

Via de politieke vertegenwoordiging vanuit het College van Burgemeester en Schepenen in de **Raad van Bestuur van een SHM** ontstaat de mogelijkheid tot het actief mee sturen in de dagelijkse werking van een SHM. De centrumsteden zijn niet in elke SHM **hoofdaandeelhouder** en kunnen dus niet overal even veel mee sturen. Dit wordt vanuit het beleid en administratie soms als een knelpunt aangehaald.

Omgekeerd signaleren steden dat mandatarissen soms op een verschillende manier terugkoppelen naar verschillende actoren binnen het domein van hun bevoegdheid (bijvoorbeeld naar hun Raad van Bestuur en/of naar het Schepencollege).

### 2.2.1.2

#### Vage en/of inefficiënte overlegstructuur

Een belangrijk aspect van de regierol van centrumsteden situeert zich binnen het '**overleg**' dat men organiseert tussen de verschillende actoren. De dertien centrumsteden gaan op een verschillende manier om met overleg tussen actoren uit het sociaal woonbeleid.

#### (a) Lokaal Woonoverleg

Zo is er het verplichte **lokaal woonoverleg (LWO)** waarop volgende items worden besproken:

- stimuleren en plannen van sociale woonprojecten,
- gemeentelijk actieprogramma (register onbebouwde percelen, leegstand, beleidsopties wonen, ...)
- voortgang van het bindend sociaal objectief.

Gemeenten plegen lokaal woonoverleg over de sociale woonprojecten en de individuele verrichtingen die bij de VMSW aangemeld worden met het oog op opname op het (jaarlijks) uitvoeringsprogramma<sup>4</sup>. De verrichtingen die zijn opgenomen in de voorlopige lijst worden door Wonen-Vlaanderen afgetoetst aan o.a. de resultaten van het lokaal woonoverleg.

Vermits alle projecten met sociale woningen op het Lokaal Woonoverleg moeten aangemeld worden, houdt ook elke centrumstad dit woonoverleg al gebeurt het **niet overal even structureel en even frequent**, wat als nadeel wordt erkend.

<sup>4</sup> in uitvoering van artikel 7 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten.



Meerdere actoren geven aan dat dergelijk actorenoverleg niet altijd even **geanimeerd** is en dat vaak **dezelfde actoren** aan- of afwezig zijn.

Ook stelt men zich in diezelfde steden de vraag of elk project daar in **detail** moet besproken worden en of elk overleg wel even **tijdsefficiënt** wordt georganiseerd.

Actoren geven ook aan dat dergelijk overleg **niet altijd oplossingsgericht** is en men vaak de problemen bespreekt, maar niet altijd tot een gedeelde aanpak of oplossing komt.

SHM's geven ook aan dat een **informeel overleg** met het beleid waarop bepaalde opportuniteiten beleidsmatig kunnen worden afgetoetst zeker niet onbelangrijk is.

#### (b) Flankerend overleg

Daarom maken steeds meer en meer centrumsteden de keuze om enerzijds dit structurele overleg **op te splitsen** in een **kerngroep** en in een **ruimer actorenoverleg** (waar ook vb. ondersteunende welzijnsactoren of de private immobiëlenmarkt aanwezig zijn) en om anderzijds ook **ad hoc projectoverleg** te houden met de SHM's en/of de bevoegde diensten of schepenen apart.

Aanvullend houden sommige steden ook beleidsvoorbereidend overleg rond bepaalde thema's (vb. huurdersbegeleiding). Dergelijk overleg hoeft niet zo frequent georganiseerd worden.

Een frequenter technisch overleg met de betrokken diensten (vb. maandelijks) wordt door SHM's waar dit aanwezig is dan weer sterk gewaardeerd.

### 2.2.1.3

#### Kritische Succesfactoren

Op basis van de gedetecteerde knelpunten kunnen we volgende kritische succesfactoren aanduiden:

- **Open, duidelijke communicatie** omtrent taken en verwachtingen is nodig om frustraties te vermijden, zelfs als men het onderling oneens is.
- Vóór elk overlegmoment een duidelijke **agenda** opstellen, met **inbreng** van deelnemers aan het overleg.
- Frequente **aanwezigheid** actoren stimuleert de doeltreffendheid van een overleg.
- Actoren die elkaar erkennen als **professionele partner** en die elkaar **vertrouwen** komen sneller tot resultaten.
- Steden die veel **investeren** in overleg, concrete **afspraken op papier** maken en waar de politieke **verantwoordelijkheid** en inzet voor sociaal wonen groot is, komen sneller tot een gedeelde agenda.
- Een hoge graad samenwerking bestaat in steden waar SHM's en het beleid **samen** de visie rond sociaal wonen op korte en middellange termijn vastleggen.

## 2.2.2

### 'Gedeelde' visie

Elk stadsbestuur heeft de vrijheid om zichzelf een aantal beleidsdoelstellingen t.a.v. sociaal wonen op te leggen, rekening houdend met het sociaal objectief. Deze doelstellingen zijn het resultaat van een bepaalde **'gedeelde' visie**.

Een visie kan op twee manieren 'gedeeld' zijn:

- Via **communicatie**: Ze kan 'gedeeld' worden met andere actoren in die zin dat ze wordt bepaald door 1 (of meerdere) actor(en) en wordt 'meegedeeld' of gecommuniceerd aan de anderen, zonder dat alle actoren deze visie hoeven te onderschrijven.
- Via **cocreatie**: Ze kan 'gedeeld' tot stand komen tussen de verschillende actoren. Alle betrokken actoren maken en onderschrijven m.a.w. dezelfde inhoudelijke visie.

De voornaamste knelpunten omtrent deze twee manieren van visie 'delen' worden hieronder aangegeven.

Verscheidene SHM's, maar ook stedelijke administraties signaleren dat de beleidsvisie niet altijd even duidelijk worden **gecommuniceerd** en dat expliciete doelen soms ontbreken. Steden geven aan dat het enerzijds de keuze is van een politiek bestuur om bepaalde zaken al dan niet scherp te formuleren. Toch ervaren zowel SHM's als stedelijke administraties het als een gemis indien de visie enkel **impliciet** wordt geformuleerd.

Vaak gaat het niet- of onduidelijk formuleren van een visie samen met een **ad hoc projectenbeleid**. SHM's ervaren dit als een groot knelpunten omdat het weinig garanties en houvast biedt.

Een duidelijke visie impliceert niet dat alle actoren het per definitie moeten eens zijn met elkaar. Elke actor moet gewoon weten waar hij/zij aan toe is. Een duidelijke visie bakent een **kader** af waarbinnen de actoren samen aan de slag kunnen.

Het duidelijk communiceren van deze visie en het **vastleggen er van op papier** zijn uiterst belangrijk. Het wordt als een groot knelpunt ervaren indien dit niet gebeurt. Sommige steden geven zelfs een persmoment over hun (sociaal) woonprogramma. Omgekeerd leggen bepaalde SHM's en SVK's hun beleidsvisie proactief voor aan het stadsbestuur om dit samen te bespreken.

Actoren signaleren bovendien dat een **trendbreuk in een politiek bestuur** een grote invloed kan hebben op de samenwerking tussen de actoren en op de werking van elk van de maatschappijen of instanties. Dit maakt het moeilijk voor SHM's om op lange termijn te plannen.

#### 2.2.2.1

#### Kritische Succesfactoren

- De ambitie van een stad moeten **duidelijk** worden **gecommuniceerd** en uitgesproken, zelfs indien deze weinig 'ambitieuw' is t.a.v. sociaal wonen.
- Het zelfstandig bepalen van een visie door een lokaal bestuur moet door (boven)lokale actoren worden gerespecteerd.
- Het bieden van een **langetermijnperspectief** en **kader** biedt een grote meerwaarde aan SHM's.

## 2.2.3

### Adviezen

Stedelijke administraties en SHM's signaleren een groot aantal knelpunten in de organisatie van stedelijke adviezen bij een project met sociale woningen. Er zijn twee types knelpunten:

- adviezen die de ontwerpmatige creativiteit/ innovativiteit remmen
- coördinatie adviezen die inhoudelijk niet/moeilijk verenigbaar zijn.

#### 2.2.3.1

##### Adviezen die creativiteit/innovativiteit remmen

Een beperkt aantal actoren geeft aan dat bepaalde stedelijke adviezen de **creativiteit** en/of innovativiteit van een project in de weg kunnen staan. Bepaalde stedelijke richtlijnen leggen extra normen op t.a.v. buitenruimte, parkeernormen, ondergrondse parkings, ... wat ofwel resulteert in een hogere meerkost waardoor andere innovatieve elementen (gedeelde tuinen, wasruimten, groendaken, ...) plots in het gedrang komen, of waardoor het originele ontwerp wordt afgezwakt. Bovendien treden er ook conflicten op tussen gemeentelijke bepalingen en de Vlaamse regels.

#### 2.2.3.2

##### Coördinatie adviezen

De voornaamste knelpunten situeren zich bij het tweede type: het **ontbreken van coördinatie** van adviezen tussen de verschillende administraties. Dergelijke coördinatie is nodig om mogelijke **onenigheid** over adviezen tussen administratie onderling of tussen administratie en het bestuur te elimineren. Zowel stadsdiensten als andere instanties (vb. brandweer) gaan uit van hun eigen expertisedomein en vergeten vaak het grotere geheel van een project.

Er ontstaan ook knelpunten wanneer er advies wordt verleend dat niet wordt gesteund door een **gemandateerde afgevaardigde** (vb. wanneer deze niet aanwezig is op een vergadering waar advies wordt geformuleerd of als dit advies later wijzigt).

SHM's koesteren tot slot vaak grote verwachtingen t.a.v. de 'faciliterende' rol van steden in het vergunningstraject.

Een ander knelpunt dat wordt aangehaald is dat steden relatief **weinig zicht** en vat hebben op het **traject na de aflevering** van de vergunning. Zo gebeurt het dat een SHM een vergunning heeft, maar dat men niet overgaat tot effectieve realisatie. Steden geven aan dat hun sturende rol in deze stap van het proces quasi volledig wegvalt.

Er zijn **drie manieren van adviesverlening** door steden, waarbij de eerste manier het meeste knelpunten oplevert:

##### (1) directe niet-gecentraliseerde adviezen

SHM's die actief zijn in steden waar de initiatiefnemer een adviesvraag doet **rechtstreeks bij alle verschillende diensten** en ook van hen een (verschillend) antwoord krijgt signaleren de meeste knelpunten. Verschillende diensten geven vaak een moeilijk verzoenbaar advies waar de initiatiefnemer (in casu: de SHM) mee aan de slag moet. SHM's verwachten in dit geval een grotere regisseursrol van de centrumstad. Ook gebeurt het dat **bepaalde diensten niet of te laat in het proces** worden betrokken, of dat na een aantal jaren een ander advies wordt gegeven, wat de doorlooptijd van een project aanzienlijk vergroot. Voor de SHM's is het tevens niet altijd duidelijk wie het **aanspreekpunt** is binnen (elke dienst van) de stad.

(2) rechtstreeks gecentraliseerde adviezen

In andere steden worden de adviezen **gebundeld** en gebeurt de adviesvraag **gestructureerd** via één aanspreekpunt binnen de administratie of via een gemeenschappelijke werkvergadering waarop alle diensten samen zijn uitgenodigd. De stad neemt hier in een grotere mate haar rol als regisseur op, maar het knelpunt van tegenstrijdige adviezen blijft hier bestaan.

(3) gecoördineerde adviezen

Tot slot zijn er ook steden waar alle adviezen worden **gebundeld** én (al dan niet intern) worden **gecoördineerd tot er 1 eenduidig advies ontstaat** dat naar de initiatiefnemer kan gaan. Op die manier communiceert de stad op een eenduidige manier en wordt de SHM niet langer geconfronteerd met dubbelzinnige of tegenstrijdige adviezen. Bij deze manier van werken worden nauwelijks knelpunten gesignaleerd.

2.2.3.3

Kritische Succesfactoren

- Adviezen zo veel mogelijk **op papier** zetten (zelfs al is het in een vroeg stadium of bij een pre-advies).
- Adviezen **bundelen** en op elkaar afstemmen tot één **eenduidig** advies waar de initiatiefnemer mee aan de slag kan.
- Bereidheid van de verschillende instanties om ook **domeinoverstijgend** na te denken.
- **Tijdig** betrekken van de verschillende adviesverlenende instanties.

## 2.2.4

### SVK

Eind juli 2012 keurde de Vlaamse Regering een nieuw erkennings- en subsidiebesluit voor de sociale verhuurkantoren goed om de SVK's verder te versterken en de groei te stimuleren. Zo is er een groeitraject opgenomen in drie fases (0 naar 50, 50 naar 100 en 100 naar 150 woningen), wordt de exclusiviteit van het werkingsgebied ingeschreven en bevat het de verplichting tot een voorafgaandelijk woningonderzoek.

Ondanks deze wijzigingen worden toch nog een aantal knelpunten aangegeven:

- Centrumsteden geven echter aan dat de succesratio van deze SVK's lokaal sterk verschillend is.
- Dit betekent dat steden hier een grotere regierol kunnen in voeren, ook omdat SVK's vaker dan reguliere SHM's afhankelijk zijn van financiële en technische ondersteuning door de centrumsteden, maar men heeft hier niet altijd de middelen voor.
- Sommige SVK's geven aan dat steden een duidelijke visie moeten formuleren over de rol van een SVK in elke centrumstad.

#### 2.2.4.1

##### Kritische Succesfactoren

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Formuleren van een duidelijke <b>visie</b> over de rol van het SVK in de centrumstad.</li><li>- Ondersteuning van het SVK door de stad op het vlak van huurdersbegeleiding, door het opleiden/aanstellen van een technisch medewerker, door het financieren van een eenmalige installatiepremie, door extra huursubsidie, ... vergroot de slagkracht van een SVK.</li></ul> |
|---|

## 2.3 Vlaamse niveau

Centrumsteden geven niet alleen binnen hun eigen stedelijke werking, maar ook op het Vlaamse niveau een aantal knelpunten aan. Deze zijn te herleiden tot volgende hoofdgroepen:

- adviezen
- projectvrijheid
- data- en dossierbeheer
- financiering
- rolverdeling tussen actoren
- rol sociaal verhuurkantoor

### 2.3.1 Adviezen

Op het Vlaamse niveau zijn er verschillende instanties die hun advies moeten geven voor projecten met sociale woningen. Afhankelijk van de ligging of de specifieke situatie formuleren volgende Agentschappen een advies: Onroerend Erfgoed, Wonen Vlaanderen, Ruimte Vlaanderen, Natuur & Bos, Inspectie RWO, Vlaamse Milieumaatschappij, Wegen & Verkeer, Ondernemen, ....

SHM's en de centrumsteden erkennen de rol en het belang van deze externe adviesraden en instanties, maar formuleren toch een aantal knelpunten:

- Het grootste knelpunt zit hem in de **tegenstrijdigheden die de adviezen soms opleveren**. Elke instantie formuleert een professioneel advies en vertrekt daarbij vanuit de inzichten vanuit het eigen expertisedomein. Dit resulteert vaak in tegenstrijdige adviezen waarmee de initiatiefnemer zelf aan de slag moet.
- Het is vaak mogelijk om een ontwerp aan te passen volgens elk advies apart, maar de **optelsom** van alle adviezen maakt het moeilijk om een gulden middenweg te vinden die aan elk van de adviezen tegemoet komt.

### 2.3.2 Projectvrijheid

De actoren erkennen dat gesubsidieerde woningbouw zoals sociale huisvesting moet onderworpen zijn aan regels en dat het de taak is van de overheden om te waken over goede kwaliteitseisen voor deze projecten.

Toch geeft men aan dat heel wat regels of werkwijzen de projectvrijheid niet altijd ten goede komen. **Knelpunten** t.a.v. deze projectvrijheid situeren zich:

- in de ontwerpfase en in ontwerpeisen
- in de financiering
- bij de infrastructuraanleg.

### (1) Ontwerfase en ontwerpeisen

Naast de stedelijke eisen die aan een project worden gesteld (vb. bouwreglement, milieudienst, ...) zijn er ook Vlaamse eisen waar een project moet aan voldoen.

Specifiek voor sociale woningbouwprojecten ontwikkelde de VMSW de werkinstrumenten '**ABC**' van sociale woonprojecten<sup>5</sup>. Deze omvatten richtlijnen voor bouwheren en ontwerpers van sociale woningbouw. Actoren geven aan dat dit een zeer handig instrument is waarin alle aandachtspunten staan opgelijst.

Toch wijst men er op dat dit niet altijd eenvoudig is en dat men een **verschil in beoordeling** ervaart bij een **wissel** van de **sectorarchitect** of bij vergelijking met projecten die door een andere sectorarchitect worden beoordeeld.

Sommige SHM's benadrukken dat een flexibele of starre houding van een sectorarchitect een heel grote invloed heeft op de doorlooptijden van een project.

De VMSW geeft aan<sup>6</sup> dat de sectorarchitect een partner van het ontwerpproces en "bewaker" van de kwaliteit is. De sectorarchitecten leggen hun eigen acenten in de ondersteunende rol hierin. De VMSW erkent dat in sommige gevallen de relatie tussen de sectorarchitect en de SHM niet optimaal is. Indien een SHM niet akkoord kan gaan met het advies van de sectorarchitect kan deze initiatiefnemer een herziening vragen bij de gedelegeerd bestuurder.

### (2) Financiering

Uiteraard bepaalt ook de financiering de projectvrijheid. Een groot knelpunt situeert zich bij de verdeling van een budget over de verschillende **kostenposten** en de bepalingen hieromtrent.

Hierdoor is het niet mogelijk dat er – afhankelijk van de aard van een project – wordt **geschoven tussen de kostenposten** onderling, zonder dat de totaalfinanciering in het gedrang komt (vb. op post x boven het toegestane budget opereren door op post y een gedeelte uit te sparen).

### (3) Infrastructuuraanleg

De aanleg van nieuwe woningen of de renovatie ervan gaan geregeld samen met de aanleg of **herinrichting** van **openbaar domein** en infrastructuur. Waar de SHM's bouwheer zijn van de woningen zelf is de VMSW bouwheer van de infrastructuurwerken.

De VMSW staat meestal in voor het **ontwerp** van het openbaar domein en de infrastructuur. Centrumsteden geven aan dat men soms een aantal **extra kwaliteitseisen** verwacht t.a.v. dit publiek domein en dat men ook bereid is om hiervoor extra **te financieren** op voorwaarde dat men een **grotere inspraak** kan krijgen in het ontwerp van het openbaar domein. Dat laatste is nu niet altijd het geval waardoor de projectvrijheid voor de initiatiefnemer en de lokale overheid daalt.

---

<sup>5</sup> Algemene handleiding werken, **Bouwtechnische beschrijving** en **Concept- en ontwerprichtingen**.

<sup>6</sup> in reactie op expertenworkshop 16 december

### 2.3.3 Data- en dossierbeheer

De sociale huisvestingsmaatschappijen en de stedelijke administraties in de centrumsteden geven aan dat het databeheer rond sociale woningen kan worden geoptimaliseerd.

Dit databeheer en dus ook de knelpunten situeren zich op twee niveaus:

- lokale niveau: bij de SHM's
- bovenlokale niveau: VMSW

#### (1) Lokaal databeheer bij SHM's

Momenteel zijn SHM's vrij om te kiezen welk **softwarepakket** ze hanteren voor de opvolging van hun patrimonium en voor de **wachlijsten met kandidaat-huurders en kandidaat-kopers**.

Dit betekent dat het niet eenvoudig is om **uniforme data** te verzamelen over de SHM's heen (vb. wachlijsten). Dit betekent ook dat de VMSW niet-uniforme data krijgt aangereikt die ze vervolgens zelf moeten verwerken waardoor dubbel werk ontstaat.

#### (2) Bovenlokaal databeheer bij VMSW

SHM's geven aan dat ze soms worden gecontacteerd door verschillende diensten van de VMSW met **identieke informatievragen**, zelfs wanneer de SHM's deze data al aan een andere dienst binnen de VMSW hebben doorgegeven. Bovendien gebeurt het dat er **foute data** worden opgenomen op de Investeringsprogramma's (**IP**) en Uitvoeringsprogramma's (**UP**), ondanks het feit dat SHM's dit al gesignaleerd hebben. Op dit moment heeft de VMSW in haar jaarprogramma voor 2014 beter databeheer en up-to-date houden van de data opgenomen.

SHM's en in mindere mate ook centrumsteden wijzen er op dat het niet eenvoudig is om de **juist persoon** te pakken te krijgen bij de VMSW die op een bepaald moment bezig is met een dossier. In dat opzicht kan de **projectopvolging** en **communicatie** naar de SHM's omtrent projectopvolging beter. VMSW geeft aan dat er wel duidelijke aanspreekpunten aanwezig zijn, nl. een **sectorarchitect** voor de woningbouw en **projectingenieur** voor de infrastructuur. Ook de directeur en het afdelingshoofd zijn aanspreekbaar en fungeren soms als overkoepelend contactpersoon.

### 2.3.4 Financiering

Eind 2012 kregen de initiatiefnemers in de sociale woningbouw in Vlaanderen een **nieuw financieringssysteem**, dat 'FS3' werd gedoopt<sup>7</sup>.

Deze FS3-lening is marktconform met tussenkomst in de leninglast en omvat een aantal wijzigingen:

- In de FS3-regeling worden projecten van **sociale woonorganisaties** (SWO) zoals SHM's, steden, OCMW's en het Vlaams Woningfonds op **eenzelfde manier gesubsidieerd**.

---

<sup>7</sup> Woonwoord 24, lente 2013.



- Voortaan betaalt een sociale woonorganisatie<sup>8</sup> slechts **-1 procent** op de leningen voor huurprojecten vanaf 2013 en met terugwerkende kracht voor de projecten op het Uitvoeringsprogramma 2012. Dit betekent dat er **geen interest** wordt betaald én dat een deel van het opgenomen kapitaal niet hoeft worden terugbetaald.
- Ook moet men in het begin minder aflossen dan op het einde (=degressief). Onder deze voorwaarden zou een **sociaal huurproject** minder verlieslaten mogen zijn zodat ook de stijging van de **Gewestelijke Sociale Correctie** (GSC) wordt afgeremd. Deze GSC past het tekort bij voor SHM's bij wie de huurinkomsten niet volstonden om de exploitatie-uitgaven en de leninglasten te dekken.
- In het FS3-besluit zijn de **subsidiabele plafonds** ook meer **gedifferentieerd**: geografisch voor verwervingen en projectgebonden voor opbouw. In duurder gemeenten kunnen de verwervingsplafonds tot de helft hoger liggen dan het Vlaamse gemiddelde.
- Daarnaast is ook de verplichting verstrengd om de **netto-opbrengst** bij verkopen van sociale huurwoningen te **herinvesteren: 50%** van de netto-opbrengst moet worden verrekend bij de eerste aanvraag tot overheidsfinanciering.

Tijdens de interviews in voorliggend onderzoek kwamen een aantal **knelpunten** aan het licht die nog niet zijn opgelost door de nieuwe regeling:

- Men ziet zeker verbeteringen ten aanzien van nieuwbouw, maar er zijn nog tekorten op het vlak van de **financiering van renovatieprojecten**. Verscheidene SHM's geven ook aan dat ze **patrimonium afstoten** omdat de renovatiebudgetten niet altijd toereikend zijn. Bijkomend trekken deze woningen **noodkopers** aan, wat resulteert in een negatieve impact op de globale woningkwaliteit en op het Bindend Sociaal Objectief van een stad.
- Ook speelt de **context** van projecten (**stedelijk/landelijk**) nu te weinig mee in de toekenning van renovatiebudgetten. Het **renoveren** in een binnenstedelijke context is vaak duurder dan in een meer landelijk gebied omwille van de complexiteit van een project (vb. organisatie werf) en het kleiner schaalvoordeel.
- Een ander knelpunt is dat **alternatieve financiële ondersteuning** (vb. via stedelijke of Europese middelen of middelen uit flankerende domeinen) de **gewestelijke sociale correctie** voor SHM's **verkleint**. Er is met andere woorden geen incentive voor de centrumsteden, noch voor de SHM's om nieuwe, creatieve financieringsstromen te zoeken.
- Ook ontstond recent een grote financieringsonzekerheid omwille van een tijdelijke 'stop' in toekenning van de **renovatiebudgetten**. Dit heeft voor veel onbegrip gezorgd bij de SHM's. Projecten die op het uitvoeringsprogramma stonden waren op die manier niet meer zeker van een financiering. Dergelijke onzekerheden maken een realistische projectplanning en financiële planning voor de SHM's quasi onmogelijk. De VMSW zelf geeft aan dat hierover uitgebreid is gecommuniceerd vanuit de VMSW, VVH en VLEM en waarvoor een duidelijk prioriteitskader is opgemaakt.

---

<sup>8</sup> zoals SHM's, OCMW's of een andere woonorganisatie.

### 2.3.5 Rolverdeling tussen actoren

Tijdens de interviews werd duidelijk dat er niet altijd een duidelijke **rolverdeling** is tussen de verschillende instanties op het Vlaamse niveau. Er zijn actoren die zich eerder bezighouden met controle en er zijn faciliterende instanties. Vaak is er een overlap tussen de verschillende actoren en vervult men tegelijkertijd zowel een faciliterende als een controlerende rol.

#### (1) Faciliterende rol

Vanuit het Vlaamse niveau is er enerzijds **financiële** en anderzijds **inhoudelijke** ondersteuning naar de steden en SHM's via bijvoorbeeld Wonen Vlaanderen of de VMSW.

SHM's maar ook de stedelijke administraties en beleidsactoren erkennen dat wonen en sociaal wonen een relatief **'jong' beleidsdomein** is waar recent een groot aantal wijzigingen in de wetgeving hebben plaatsgevonden. Het gevoel leeft dat deze opeenvolgende wijzigingen en herzieningen niet allemaal voldoende zijn **afgetoetst in de praktijk** en bij de lokale actoren.

Men verwacht bovendien een **duidelijke taakverdeling** tussen de Vlaamse instanties omtrent de ondersteuning rond deze wijzigingen in wetgeving en men hekelt de 'verzuiling' wanneer bepaalde diensten enkel hun taak opnemen en er niet in slagen om aan ruimere ondersteuning te doen.

#### (2) Controlerende rol

Evenzeer hebben sommige actoren het gevoel dat er een even grote controle is vanuit de Vlaamse Overheid.

Achtereenvolgens worden SHM's geconfronteerd met Visitatiecommissie, VMSW- 'controle' door sectorarchitect, Agentschap Inspectie RWO (Afdeling Toezicht), Wonen Vlaanderen, ... alsook met bevoegde adviesverlenende instanties.

Men geeft aan dat dergelijke controle belangrijk is, maar dat er tegelijk moet worden ingezet op meer efficiënte processen. Een citaat zoals "De betaalde professional controleert de ingehuurde professional alvorens hij advies krijgt van alle overheidsprofessionals." is hier dan ook van toepassing.

### 2.3.6 Sociaal Verhuurkantoor

Eind juli 2012 keurde de Vlaamse Regering een nieuw erkennings- en subsidiebesluit voor de sociale verhuurkantoren goed om de SVK's verder te versterken en de groei te stimuleren. Ondanks de aanpassingen inzake het groeitraject voor SVK's wordt er een belangrijk knelpunt geformuleerd:

- SVK's zelf geven aan dat ze voor hun reguliere werkmiddelen afhankelijk zijn van het aantal panden dat ze in huur nemen. Deze middelen zijn pas ter beschikking het jaar nadien, waardoor men zelf moet instaan voor de voorfinanciering wat groeien niet evident maakt.

## 3 Deel 3: Kwalitatieve aftoetsing: expertenpanel

In het derde deel worden de aangehaalde knelpunten en (voorlopige) resultaten voorgelegd aan een expertenpanel. Hierin zetelen vertegenwoordigers van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, het kabinet van de minister van Wonen, RWO-Vlaanderen, de Visitatieraad en Wonen Vlaanderen. Ook de dertien vertegenwoordigers van de centrumsteden werden uitgenodigd op dit overleg. De exacte deelnemerslijst is opgenomen in de inleiding van dit rapport (§0.3). Vanuit de verschillende domeinen was een afvaardiging op het expertenpanel aanwezig en er ontstond een constructief debat tussen alle genodigden.

Op de expertenworkshop is aangegeven dat er recent heel wat wijzigingen zijn gebeurd in de wetgeving en financiering m.b.t. sociaal wonen. De belangrijkste wijzigingen worden hieronder kort besproken. Bovendien rezen er nog enkele vragen rond beleidsinitiatieven die momenteel in voorbereiding zijn. Deze vragen werden zowel op het expertenforum besproken en werden ook nadien voorgelegd aan het kabinet van de minister van Wonen. Hun antwoorden worden geformuleerd in onderdeel 3.2. De experts hebben ook afgesproken om na de publicatie van het rapport opnieuw samen te zitten om de evoluties op te volgen en om na te gaan in hoeverre de gedetecteerde knelpunten in dit rapport zijn aangepakt.

### 3.1 Recentie evoluties: onduidelijke invloed op knelpunten?

#### 3.1.1

#### Besluiten

Een belangrijke vaststelling op de workshop is dat er binnen de sector vanalles in evolutie is. Er zijn een groot aantal recente wijzigingen in de financiering en recente besluitvorming waardoor het landschap rond sociaal wonen (sterk) veranderd wordt:

- Sinds eind 2012 is er een nieuw **financieringsbesluit** FS3 voor initiatiefnemers in de sociale woningbouw waarin alle projecten door sociale woonorganisaties (SHM's, steden, OCMW's en Vlaams Woningfonds) op eenzelfde manier worden gesubsidieerd. Ook betalen ze voortaan slechts -1 procent op de leningen voor huurprojecten.
- Het **kaderbesluit sociale huur** is gewijzigd door het besluit van de Vlaamse regering van 4 oktober 2013. De wijzigingen gaan van kracht op 23 december 2013 (na de oplevering van dit rapport), met uitzondering van de wijzigingen in kader van de versnelde toewijzing (inwerkingtreding 1 januari 2014) en de huurwaarborgregeling (inwerkingtreding 1 maart 2014). Er zijn wijzigingen inzake verhoging inkomensgrensen, uitzonderingen op de eigendomsvoorwaarden, wijziging in voorrangsregels voor 55-plussers, ...
- De Vlaamse Regering heeft op 25 oktober 2013 het nieuwe **Procedurebesluit Wonen** goedgekeurd. Dit besluit wijzigt de manier van programmeren van de sociale woonprojecten vanaf 2014 aanzienlijk. De VMSW organiseert samen met Wonen-Vlaanderen 6 infosessies, om dit Procedurebesluit toe te lichten. De procedure is eenvoudiger en transparanter gemaakt en er is zekerheid dat budgetten voor de verrichting voorzien is indien binnen de 3 jaar in aanbesteding kan worden gegaan. De beoordeling zou sneller en eenvoudiger worden opgevat en er is een continu systeem van programmatie (en dus niet enkel op 31 mei voor het jaar nadien). De beoordelingscommissie zal worden geïnstalleerd en om de vier maanden samenkomen. SHM's zullen zo sneller weten of ze in aanmerking komen voor middelen.

Het Procedurebesluit Wonen is pas goedgekeurd eind oktober 2013, maar een belangrijk ministerieel besluit diende nog goedgekeurd te worden en een Beheers Commissie diende

geïnstalleerd te worden waardoor de wijzigingen niet onmiddellijk zijn gecommuniceerd naar de SHM's.

### 3.1.2 Arrest Decreet Grond- en Pandenbeleid

Het Grondwettelijk Hof heeft eind 2013 een aantal bepalingen van het Decreet Grond- en Pandenbeleid vernietigd, die grote impact (kunnen) hebben op de regierol van steden en gemeenten. De steden geven aan dat er nog heel wat onzekerheid bestaat omtrent de concrete gevolgen van deze arresten. De vernietingen zelf in het arrest hebben betrekking op:

- de regeling "Wonen in eigen streek" (boek 5 DGPB in arrest nr. 144/2013)
- de regeling rond sociale lasten (art. 4.1.16 t.e.m. 4.1.26 DGPB in arrest nr. 145/2013)
- de bepalingen inzake de gewestelijke en gemeentelijke normen sociaal woonaanbod (art. 4.1.8 t.e.m. 4.1.11 DGPB), de normen sociaal woonaanbod in plangebied (art. 4.1.12 en 4.1.13 DGPB) en de gebiedsspecifieke typebepaling voor RUP's waarin werd voorzien in een sociaal woonaanbod (art. 7.2.34, §1, DGPB). De overige bepalingen van boek 4 (maatregelen betreffende betaalbaar wonen), waaronder het bindend sociaal objectief en de regeling inzake het bescheiden woonaanbod, blijven bestaan.
- de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening die verbonden zijn met de socialelastenregeling. Het gaat om art. 4.3.1, §1, eerste lid, 3°, VCRO (weigering vergunning wegens onverenigbaarheid met normen sociaal woonaanbod) en de artikelen 4.6.2, §2 en 4.6.4, §3, VCRO (verval vergunning met sociale last).

Naar aanleiding van deze arresten ontstaat een **onwettigheid**. Hoewel de opgelegde sociale last blijft bestaan, is de rechtsgeldigheid ervan aangetast. Dit geldt ook voor voorschriften inzake de sociale last in RUP's en voor de gemeentelijke normen sociaal woonaanbod (in een reglement sociaal wonen). **Bestaande beslissingen blijven geldig tot op het ogenblik dat zij hervormd, ingetrokken of buiten toepassing worden gelaten** door de Hoven en Rechtbanken (artikel 159 GW), **of totdat er een nieuwe vergunning wordt afgeleverd**.

Het departement Ruimte Vlaanderen heeft op het moment van publicatie van dit rapport enkele stappen opgelijst die gemeenten kunnen nemen wanneer ze problemen hebben met bepaalde projecten. (<http://www.ruimtelijkeordering.be>, 23.12.2013).

De volledige communicatie vanuit het departement Ruimte Vlaanderen omtrent het arrest Decreet Grond- en Pandenbeleid is opgenomen in bijlage 6.6.

## 3.2 Belangrijke vragen & antwoorden

Het expertenpanel geeft aan dat de gevolgen van de wijzigingen in de besluitvorming nog niet altijd hun doorwerking hebben gehad in de dagdagelijkse projecten. Daarom zijn er vanuit de expertengroep en de opdrachtgever een aantal vragen geformuleerd waarop het kabinet van de minister van Wonen een aantal antwoorden heeft geformuleerd.

Er is afgesproken om – van zodra alle wijzigingen in o.a. het procedurebesluit zijn doorgevoerd – een volgend overleg in te lassen. Hierop kan worden nagegaan welke zaken worden opgevangen in de wetgeving en welke zaken nog op een gedeelde agenda kunnen worden gezet. De belangrijkste vragen zijn gegroepeerd in vier thema's:

- FS3 en financiering
- uitvoeringsprogramma
- sociaal verhuurkantoor
- regelgeving.

### 3.2.1

### FS3, context en gewestelijke sociale correctie

#### Vragen:

- In hoeverre wordt in het subsidiebesluit een onderscheid gemaakt tussen stedelijke en landelijke context van projecten? Zijn er naast het verschil in subsidiabele plafonds voor verwervingen door SHM's ook nog andere maatregelen die een geografisch onderscheid maken? Bijvoorbeeld extra financiering voor private buitenruimte op een terras in een stedelijke context? Speelt de context stedelijk/landelijk mee in het toekennen van renovatiebudgetten?
- Wat is de invloed van alternatieve financiële ondersteuning (vb. via stedelijke of Europese middelen) op de gewestelijke sociale correctie? Klopt het dat de GSC verkleint als er alternatieve financiering is voorzien in een project? Hoe speelt FS3 hierop in?
- In welke mate is de tijdelijke 'stop' in het toekennen van de renovatiebudgetten midden vorig jaar verholpen in de nieuwe regelgeving?

#### Antwoord:

- Voor de vaststelling van het kostprijsplafond voor de aankoop van grond, wordt een correctiefactor gebruikt op basis van de gemiddelde grondprijs t.o.v. Vlaanderen, met een minimale verhoging met 10% in Vlabinvestgebeid (Cfr. art. 5 FS3).  
Voor de bouwkost wordt rekening gehouden met de kostprijstabel van de VMSW, waarin ondermeer elementen van invulbouw e.d.m. worden meegenomen. Dit speelt vaak een rol in een stedelijke context. Dezelfde simulatietabel is ook de basis voor renovatiewerken.  
Voor omgevingswerken en gemeenschapsvoorzieningen wordt 100% gesubsidieerd in bestaande woonkernen, tegen 80% daarbuiten. Voor Woonkern wordt uitgegaan van de nabijheid van winkels en openbaar vervoer (Cfr. art. 14 FS3).  
Idem voor de subsidie voor koopwoningen: bouwen in bestaande woonkern is 1 van de elementen die een verhoogde subsidie met zich brengt. Cfr art. 23 FS3  
In het algemeen is voor omgevingswerken en gemeenschapsvoorzieningen een prijsplafond voorzien van 20.000€ per gebouwde woning, ongeacht de ligging.
- De context stedelijk/landelijk speelt niet mee in het toekennen van renovatiebudgetten. Er wordt enkel gekeken naar de toestand van het patrimonium en de betrokken woningen.
- Over de invloed van alternatieve financiële ondersteuning heeft heel wat verwarring bestaan, maar externe subsidies hebben geen enkele invloed op de GSC.
- De nieuwe regelgeving qua financiering staat volledig los van de 'stop' in het budget. Er is een verdubbeling geweest van de budgetten voor renovatie (naar ca. 210mio per jaar), waarvan wordt verwacht dat dit de grootste noden voor enkele jaren kan opvangen. Maar voldoende budget voor de nodige renovaties in sociale huisvesting blijft een onverminderd aandachtspunt.
- In het procedurebesluit is wel gezorgd voor een planning die langer op voorhand opstart, waardoor het niet meer kan voorvallen dat een groot aantal projecten plots stilvalt omdat er geen middelen meer zijn: dit wordt al vanaf een veel vroeger stadium verzekerd.

### 3.2.2

#### Uitvoeringsprogramma

**Vragen:**

- Op welke manier wordt concreet gegarandeerd dat SHM's aanspraak kunnen maken op financiële middelen wanneer hun project op het UP staat?
- De aanmeldingsprocedure kan nu om de 4 maand uitgevoerd worden. Hoe zal dit bijdragen tot een snellere doorlooptijd en snellere zekerheid naar de SHM's? Welke verbeteringen worden verwacht t.a.v. de vorige procedure?

**Antwoord:**

- Er wordt gewerkt met een lange termijn en korte termijn planning. Eens projecten op de lange termijn planning komen, kunnen ze aanspraak maken op middelen binnen een periode van 3 jaar, op korte termijn wordt dat binnen 4 maanden. De verandering is dat een project veel vroeger al in een planning wordt opgenomen, die ervoor moet zorgen dat de nodige middelen voorzien zullen zijn op het moment dat ze nodig zijn.
- De aanmelding kan in feite doorlopend gebeuren en dus niet meer jaarlijks voor eind mei. De beoordelingscommissie komt wel eens om de 4 maand samen om te evalueren welke projecten naar een volgende fase kunnen en welke in uitvoering kunnen gaan. Een project kan dus niet meer naast een programma vallen, met minstens een jaar vertraging tot gevolg: 4 maanden later komt het terug aan bod.

### 3.2.3

#### Sociaal Verhuurkantoor

**Vragen:**

- Op welke manier komt het nieuw erkennings- en subsidiebesluit voor SVK's tegemoet aan de voorfinanciering (op vlak van begeleiding, inhuurname, ...) die wordt gevraagd van SVK's wil men 50 extra woningen in huur nemen (en zo doorgroeien naar een volgende fase)? Hoe is de situatie gewijzigd door deze nieuwe besluiten?

**Antwoord:**

In het nieuwe SVK-besluit van 20 juli 2012, dat in werking is getreden op 1 januari 2013, is een woningaangroei-traject ingeschreven. Met het oog op de verdere versterking van de SVK's en het vergroten van hun slagkracht is immers een minimale schaalgrootte onontbeerlijk. Er wordt een beheerd patrimonium van 150 woningen vooropgesteld om de kosten van een gedifferentieerde personeelsploeg en de omkaderingskosten te verantwoorden.

In het besluit werden een aantal stimuli ingeschreven om de SVK's via een duidelijk tijdspad naar deze schaalgrootte te laten evolueren.

Voor de realisatie van het ingeschreven woningaangroei-traject zijn volgende termijnen voorzien: een periode van 3 jaar voor de groei van 50 naar 100 woningen en een periode van 4 jaar voor het traject van 100 naar 150 woningen. Eind 2013 blijken alle gesubsidieerde SVK's die actief zijn in een van de 13 centrumsteden meer dan 100 woningen in huur te hebben en het overgrote deel zelfs meer dan 150 woningen (i.c. 9 van de 13 SVK's).

De subsidiemiddelen werden aanzienlijk verruimd, in het bijzonder vanaf een beheerd patrimonium van 100 woningen. Daarnaast is de degressiviteit van de aanvullende subsidie aangepast en meer in lijn met de reële kostenontwikkeling en is de categorie subsidieerbare woningen uitgebreid. De basissubsidie-enveloppe bedraagt 114.000 euro voor een SVK dat minstens 50 woningen huurt en 210.000 euro voor een SVK dat minstens 100 woningen huurt. De

aanvullende subsidie bedraagt 1.600 per gehuurde woning voor respectievelijk de 51ste tot en met de 99ste woning en vanaf de 101ste woning. Deze verruiming van de werkingsmiddelen werd doorgevoerd om de SVK's de mogelijkheden te bieden om substantieel door te groeien en de personeelsformatie navenant uit te breiden, zodat de behoorlijke uitvoering van de kerntaken niet het gedrang komt.

### 3.2.4

#### Regelgeving

##### Vragen:

- Op de vergadering werd aangegeven dat de C2008 zal worden bijgestuurd o.b.v. inzichten uit een aantal pilootprojecten van de VMSW. Op welke manier zullen de inzichten mee worden opgenomen in de regelgeving? Kan men al aangeven welke inzichten tot nu toe werden verkregen (ook al zijn de projecten nog lopende)?
- Waar kunnen SHM's en steden terecht die niet werden geselecteerd voor deelname aan de projecten?
- Hoe krijgen steden meer inspraak in wat er gebouwd zal worden aan sociale woningen? Hoe zullen steden mee de prioriteiten kunnen bepalen via het nieuwe procedurebesluit?

##### Antwoord:

De C2008 is aan herziening toe en hier wordt momenteel intern bij de VMSW aan gewerkt. Het is momenteel echter te vroeg om reeds mee te geven op welke wijze ervaringen van pilootprojecten aan bod zullen komen.

Ook geeft men aan dat heel wat SHM's er wél in slagen om de minimum kwaliteitseisen te combineren met een vlot dossierverloop. Uit onderzoek van het NAV (Vlaamse architectenorganisatie) blijkt net dat de C2008 een prima en transparante houvast is – indien men zich houdt aan de minimum kwaliteitseisen.

Ondertussen gebeurt er wel reeds communicatie rond pilootprojecten via diverse kanalen zoals oa. Woonforum, Vlaams Energieplatform, Woonnet, ...

Zoals ook gesteld kunnen initiatiefnemers m.b.t. sociale woonprojecten steeds contact op nemen met VMSW voor verdere begeleiding van specifieke projecten (multidisciplinaire teams).

Inspraak van gemeenten en steden m.b.t. de realisatie van sociale woonprojecten wordt via het Procedurebesluit Wonen geregeld via het lokaal woonoverleg.

Elk nieuw project dient immers besproken te worden op dit overleg alvorens principieel vatbaar te kunnen zijn voor programmatie.

### 3.3

#### Vervolgtraject

De wijzigingen in de wetgeving en financiering zullen verwacht pas in de toekomst een duidelijk effect hebben. Er wordt verwacht dat een deel van de aangehaalde knelpunten zullen verdwijnen, eens de nieuwe regelgeving op volle toeren draait. De onderzoekers hebben daarom samen met de opdrachtgever de ruimte gelaten om in dit rapport de huidige stand van zaken (november-december 2013) op te nemen.

Na de publicatie van het rapport zal men in het voorjaar 2014 opnieuw samenzitten om samen met de Vlaamse partners een gedeelde agenda op te stellen en zal worden bekeken welke van de knelpunten overleidend blijven en welke oplossingspistes hiervoor kunnen gevolgd worden.





## 4 Deel 4: Oplossingspistes

Daar waar in deel 2 de voornaamste knelpunten zijn gedetecteerd zal deel 4 een aantal oplossingspistes aanreiken. Deze worden opgevat als een aantal **opties** waaruit de opdrachtgever samen met de 13 centrumsteden een selectie kan maken om **vervolgonderzoek** aan te vatten. Sommige van de opties worden reeds uitgevoerd in één of meerdere centrumsteden. We verwijzen hiervoor naar de inventarisatiefiches in bijlage waarin staat aangeduid welke mechanismen aanwezig zijn in elke stad.

### 4.1 Oplossingspistes op lokaal niveau

#### 4.1.1 Visie en inhoud

Met betrekking tot visie en inhoud worden in totaal vijf oplossingspistes geformuleerd:

- Visie rond sociaal wonen formuleren, communiceren en verankeren
- Inzetten op een geïntegreerde benadering
- Inzetten op 'skills'
- Kennisversterking als basis
- Werken aan positiever imago sociaal wonen

##### 4.1.1.1 Visie rond sociaal wonen formuleren, communiceren en verankeren

Een stad heeft als taak om haar visie zo veel mogelijk af te stemmen op de **behoefte** die aanwezig is. Hierbij houdt men rekening met het profiel van de inwoners, het ruimtelijk karakter van bepaalde wijken, de noden die er zijn, ... In het ideale geval komen SHM's en steden bovendien samen tot een gedeelde visie (**via cocreatie**).

Centrumsteden moeten deze **beleidsvisie** rond sociaal wonen duidelijk formuleren, communiceren en verankeren. Dit kan op verschillende manieren:

- Men kan ze opnemen in een woonplan, beleidsverklaring, oriënterende nota, ...
- Er zijn ook steden die een apart **sociaal woonbeleidsplan** opmaken of waar de SHM's een **nota** opstellen met aandachtspunten voor het beleid m.b.t. de visie t.a.v. nieuwe sociale woningen en het sociaal beleid in het algemeen.
- Een visie kan concreet gemaakt worden in een **stappenplan** met een duidelijke taakverdeling zodat actoren elkaar kunnen erkennen in hun **taak** en know how.

Dergelijk stappenplan bepaalt een **langetermijnaanpak** voor renovaties en nieuwe realisaties van het bestaande patrimonium van sociale woonwijken en dit voor het hele grondgebied van een stad. Het kan ook een locatiestudie omvatten: bepaalde interessante locaties voor sociale huisvesting (van stad, OCMW, kerkfabrieken, privé-eigenaars, ...) worden onderzocht en er wordt een planning opgesteld m.b.t. haalbaarheid en ontwikkeling. In dergelijk plan van aanpak:

- wordt een duidelijke taakverdeling bepaald,
- worden engagementen vastgelegd,
- worden stappen in de tijd vastgelegd,
- weet elke actor waar de andere men aan werkt.

#### 4.1.1.2 Geïntegreerde beandering

Centrumsteden zetten best in op een **geïntegreerde benadering** rond sociaal wonen. Niet enkel afstemming **binnen de diensten**, maar ook met het **OCMW**, het **SVK** of tussen de SHM's onderling kan men snelle quick-wins genereren die de (kandidaat-)huurder ten goede komen.

Er zijn tal van voorbeelden om die samenwerking vorm te geven en zo het totaalprobleem aan te pakken.

- Wanneer een huurwaarborg wordt gevraagd voor een kandidaat-huurder die zich nog op de private markt bevindt, kan men een aantal zaken checken: het aantal ingeschrevenen op dat adres, de vergunningstoestand, de woonkwaliteit, ... .
- Omgekeerd kan het OCMW een maatschappelijk werker ter beschikking stellen van de stad om te werken rond huurbegeleiding.
- Ook heeft een OCMW zicht op klachten van huurders op de private huurmarkt en kan het OCMW het SVK signaleren om proactief contact op te nemen met de eigenaar-verhuurder om hun werking voor te stellen.
- Via **1 loketdienst** tussen woonloket en OCMW-dienst is het mogelijk dat het totaalprobleem van een (kandidaat-)huurder wordt bekeken en het niet langer zo is dat het OCMW enkel het leefloon bekijkt en de SHM's enkel de wachtlijsten beheren.
- ...

#### 4.1.1.3 Inzetten op 'skills'

Sociaal wonen en sociaal woonbeleid is een complexe materie waarbij een groot aantal lokale actoren een rol spelen. Hoe complexer de materie, hoe belangrijker de sleutelfiguren en hun onderling samenspel. Ervaring leert bovendien dat dit samenspel van actoren doorslaggevend is in het efficiënt realiseren van bepaalde doelstellingen, zoals het effectief realiseren van sociale woningen.

Het lijkt daarom aangewezen dat centrumsteden inzetten op **training in people management** en het combineren en inzetten van **people skills** om hun regierol volledig op te nemen.

#### 4.1.1.4 Kennisversterking als basis

Er is relatief **weinig kennis** over de **financieringsmechanismen**, technisch procesverloop e.a. van sociale huisvesting **bij stadsdiensten**. Er zijn steden die voor de eigen stadsdiensten een interne opleiding organiseren rond het thema sociaal wonen en die een toelichting geven over de wetgeving (kaderbesluit sociale huis, financieringsbesluit, procedurebesluit, ...). VMSW en/of VVSG kunnen hier blijvend verder op inspelen. Zo organiseert de VMSW begin 2014 samen met Wonen-Vlaanderen 6 infosessies, om het Procedurebesluit toe te lichten.

#### 4.1.1.5 Werken aan positiever imago sociale woningen

Steden dragen een verantwoordelijkheid om sociale huisvesting af te helpen van haar **negatieve imago**.

Het is belangrijk dat men inzet op **positieve beeldvorming** rond sociale huisvesting en op voldoende **participatie** met de bestaande sociale huurders en met de omwonenden in een bepaalde wijk. Omwonenden worden best zo vroeg mogelijk in een project betrokken zodat het **NIMBY-syndroom** (Not In My Backyard) wordt gecounterd. De stad kan samen met SHM's inzetten

op betere **communicatie** naar de buurtbewoners en kan via bewonersvergaderingen, online web-enquêtes, huis-aan-huis-bezoeken nagaan wat de bekommernissen of wensen zijn bij een nieuw project. Ook kunnen steden samen met SHM's inzetten op **participatieprojecten** met sociale huurders én niet-sociale huurders in een wijk (vb. publieke volkstuinjes).

## 4.1.2 Organisatie en procesverloop

Om op het lokale niveau een betere organisatie en procesverloop te bekomen worden in totaal acht verschillende oplossingspistes geformuleerd:

- Coördinatie adviezen
- Structureel en ad hoc overleg organiseren
- Procescoördinator aanstellen
- Draaiboek en *road map* opmaken
- Inzet voor- en natraject
- Infrastructuuraanleg ondersteunen
- SVK-werking ondersteunen
- Inschrijving faciliteren

### 4.1.2.1 Coördinatie adviezen

Op lokaal niveau is er nood aan eenduidig advies dat aan een initiatiefnemer wordt overgemaakt én aan advies dat door gemandateerden wordt kracht bijgezet. De aanpak kan verschillen voor grote of kleine projecten met sociale woningen.

- Bij het realiseren van **grote projecten** kan 1 commissie of projectteam advies formuleren. Binnen dit projectteam zijn gemandateerde afgevaardigden uit verschillende domeinen (milieu, jeugddienst, R.O., brandweer, ....) aanwezig.
- Voor **kleinere** projecten is het belangrijk om een gemandateerde coördinator te hebben die verschillende standpunten (die mogelijks resulteren in tegenstrijdige adviezen) op elkaar kan afstemmen om zo tot een onderhandelde oplossing te komen.

Zowel voor grote en kleine projecten is het belangrijk om een **gedeelde verantwoordelijkheid** te creëren en om een project als een geheel te beoordelen en niet op alle items apart. Diensten moeten daarom elkaars rol en expertise erkennen.

### 4.1.2.2 Structureel en ad hoc overleg organiseren

Centrumsteden moeten hun Lokaal Woonoverleg op **frequente basis organiseren** met minstens de lokale partners en Wonen Vlaanderen. Er kruipt veel **tijd en energie** in om een constructieve overlegstructuur te organiseren. Belangrijk is om de **juiste partners** op het juiste overleg uit te nodigen. Overlegmomenten worden extra efficiënt door een **opsplitsing** in:

- ad hoc thematisch overleg
- woonoverleg met ruimere groep van actoren
- (ad hoc) projectoverleg in kleinere groep.

Het is ook een piste om niet enkel overleg over lopende projecten op te richten, maar ook een **strategisch overleg** dat nadenkt over sociaal wonen op lange termijn, zoals dit in Gent gebeurt via de Task Force Sociaal Wonen. Het **operationele** overleg situeert zich daar tussen de SHM's en de administraties en ook in een Arteveldeoverleg met de directeurs van alle SHM's.

#### 4.1.2.3 Procescoördinator aanstellen

Centrumsteden voorzien best in een procescoördinator sociaal wonen binnen hun stedelijke administraties.

- Hij/zij fungeert als **centraal aanspreekpunt** waar initiatiefnemers en SHM's bij terecht kunnen.
- Hij/zij doet trajectopvolging en procesbegeleiding van grote, maar ook kleinere projecten.
- Hij/zij is een echte 'accountmanager' die niet enkel de eigen diensten, maar ook de brandweer, monumentenzorg, ... opvolgt en kan aansturen en hiervoor een mandaat heeft.
- Hij/zij heeft expertise binnen het domein van Wonen, Welzijn én Stedenbouw.

Intern kan bijvoorbeeld een gemeentelijks **stedenbouwkundige ambtenaar worden belast/aangesteld die specifiek bezig is met sociale woningbouwprojecten.**

#### 4.1.2.4 Draaiboek en *road map* opmaken

Om een betere procesbegeleiding te voorzien bij alle projecten waar sociale woningen worden voorzien maken de centrumsteden best twee zaken op:

- een **road map** of leidraad voor initiatiefnemers
- een **draaiboek** voor de eigen stadsdiensten.

De **road map** vangt aan vanaf de eerste voorbespreking en geeft enerzijds aan welke stappen een initiatiefnemer moet nemen, wie het aanspreekpunt binnen de stedelijke administraties is, wat de termijnen voor adviesverlening zijn, welke stappen hij/zij zelf moet nemen en welke de stad neemt, ... De initiatiefnemers worden op de hoogte gebracht van wie verantwoordelijk is binnen elke fase en wie een uiteindelijke beslissing neemt.

Het **draaiboek** voor de eigen stadsdiensten geeft interne richtlijnen aan de adviesverleners zelf: welke dienst geeft in welke fase advies?, wat is ieder zijn/haar taak?,... . Vaak zijn deze processen al op elkaar afgestemd, maar zijn ze nog nooit neergeschreven.

#### 4.1.2.5 Inzet voor- en natraject

Centrumsteden moeten actief inzetten op voldoende overleg in het voortraject, nog voor een dossier wordt aangemeld op het Lokaal Woonoverleg.

Ze nemen hun regisseursrol op door alle actoren **tijdig** aan te sturen via overleg met de adviesverlenende instanties en organiseren dit overleg in samenspraak met SHM's binnen hun eigen diensten.

Ook moeten ze nagaan in welke mate ze een beter zicht kunnen krijgen op het **natraject**, nadat een vergunning is afgeleverd.

#### 4.1.2.6 Infrastructuuraanleg ondersteunen

SHM's krijgen subsidies om **infrastructuur** aan te leggen bij nieuwe projecten. Binnen de 6 maand moet het openbaar domein worden **overgedragen** aan de stad en het is aan de centrumsteden om deze voorlopige oplevering tijdig in orde te brengen.

Op die manier ontstaat er duidelijkheid over wie verantwoordelijk is voor het onderhoud van het openbaar domein.

#### 4.1.2.7 SVK-werking ondersteunen

Centrumsteden kunnen de werking van SVK's promoten (en eigenaars ondersteunen) via o.a. een functionele verbeteringspremie of renovatiepremie of via een stedelijke huursubsidie waar de stad gedurende een aantal jaar een tegemoetkoming kan doen in de huurprijs. Ook kan de stad extra ondersteuning bieden bij het uitvoeren van klusjes in de woningen of t.a.v. het conformiteitsonderzoek. Voorts is ook het aansturen van een samenwerking tussen SVK's en immokantoren een grote opportuniteit.

#### 4.1.2.8 Inschrijving faciliteren

Het organiseren van een **centraal inschrijvingspunt** voor kandidaat-huurders is moeilijk en wordt door de meeste SHM's niet als wenselijk gezien. Toch betekent het een grote meerwaarde op het vlak van **dienstverlening** naar de burger toe. Men kan ook win-winsituaties creëren naar personeelsinzet toe.

Vanuit de Vlaamse regelgeving is men momenteel nog verplicht om zich fysiek in te schrijven bij elke SHM apart. Centrumsteden kunnen echter wel faciliterend optreden door een **loket** aan te bieden waar men zich kan inschrijven bij de verschillende SHM's of kunnen een **database** opmaken waarin alle sociale woningen worden gelocaliseerd. Op die manier kan een stedelijke ambtenaar ook voldoende informatie geven aan de kandidaat-huurders en gericht doorverwijzen en/of kan men zich op 1 punt inschrijven.

Er zijn ook steden die in overleg met hun SHM's een **uitgebreide analyse** hebben gemaakt van de wachtlijsten (zonder dubbeltellingen in de registers, inkomen, samenstelling gezin, ...).

## 4.2 Oplossingspistes op Vlaams niveau

### 4.2.1 Visie en inhoud

Met betrekking tot visie en inhoud worden op het Vlaamse niveau vier oplossingspistes geformuleerd:

- Inzetten op resultaatgerichtheid
- Duidelijke rolverdeling tussen actoren
- Differentiatie binnenbrengen in aftoetsings- en controlemechanismen
- Context sociaal wonen meer laten meespelen

#### 4.2.1.1 Inzetten op resultaatgerichtheid

Een advies over een project wordt geformuleerd op basis van **vastgelegde technische en financiële eisen**. Deze aanpak is nuttig, wil men komen tot een gestandaardiseerde beoordeling van projecten. Deze aanpak zorgt voor een **beoordeling** van de deelaspecten en niet van het **eindresultaat als geheel**. De oplossingspiste pleit daarom om een duidelijk **kader** te creëren dat meer oplossingsgericht is. Via **outputs specificaties**<sup>9</sup> op het niveau van het globale project kan men een project meer resultaatgericht beoordelen i.p.v. via sectorale specificaties of projectonderdelen alleen.

Elk domein (vb. onroerend erfgoed, mobiliteit, openbare ruimte, wonen, VMSW, ...) speelt een rol in de adviesverlening. Afhankelijk van het type project en de locatie kunnen bepaalde domeinen als extra belangrijk worden beschouwd en andere als minder belangrijk of omgekeerd. Daarnaast zijn er ook normen die niet kunnen worden verlaten en die gelden als minimum-eisen voor een project (vb. bouwtechnische eisen). Belangrijk is om een geïntegreerd afwegingskader op te maken waarin elk van de domeinen een plaats heeft, maar waarin maatwerk mogelijk wordt. Binnen dit kader kan men komen tot 'strategische allianties' tussen alle betrokken actoren: afhankelijk van project tot project kunnen bepaalde domeinen zwaarder doorwegen in de adviesverlening dan andere.

Adviezen waar enkel gewezen wordt op de tekortkomingen en die geen oplossingen suggereren waardoor een ontwerp wel positief kan geadviseerd worden, vermijdt men best zo veel mogelijk.

Het bestaande kader, specifiek voor sociale woningbouw, omvat o.m. de **C2008** richtlijnen. Deze vormen een minimum kwaliteitseis voor sociale woningbouw waar zowel private ontwikkelaars als SHM's moeten aan voldoen. De VMSW erkent dat sinds het Decreet Grond- en Pandenbeleid de C2008 strikter wordt toegepast gelet op de deelattesten.

Het is belangrijk om het **statuut** van deze richtlijnen te verduidelijken. In welke mate worden de richtlijnen gehanteerd als exacte normen en in welke mate zijn interpretatiemarge door de initiatiefnemer en door de **sectorarchitecten** mogelijk?

Elke deelactor van Vlaamse administraties speelt – net zoals de lokale actoren – een belangrijke rol in deze beoordeling en heeft een belangrijke **verantwoordelijkheid**. Al wie adviseert is partner in de realisatie van een project en bepaalt mee de realisatiesnelheid en kwalitatieve invulling.

<sup>9</sup> Outputspecificaties zijn ondubbelzinnige beschrijvingen van wat men als resultaat wil in de vorm van een product of prestatie'. Vlaams Kenniscentrum PPS (2009) "Outputspecificaties: leidraad voor opdrachtgevers van PPS-contracten".

#### 4.2.1.2 Duidelijke rolverdeling tussen actoren

Het is belangrijk om te bepalen wat de prioriteiten zijn en wat de taakverdeling is m.b.t. de ondersteuning van en het toezicht op SHM's, VMSW en steden. Welke taken neemt Inspectie RWO (Afdeling Toezicht) op zich? Welke taken zijn voor Wonen Vlaanderen? Wat is de rol van de Visitatiecommissie? Welke taken nemen de SHM's zelf op? De belangrijkste taken kunnen worden opgedeeld in twee domeinen: faciliteren en controleren en zijn relatief goed omschreven. Deze rol is **in theorie vrij goed verdeeld** tussen de verschillende instanties. In de **realiteit** echter leeft er onder de actoren het **gevoel** dat heel veel instanties controleren en dat het **onderscheid** faciliterend/controlerend **niet altijd duidelijk is**.

##### Faciliterende rol

Vanuit het Vlaamse niveau moet duidelijk zijn wat de taken zijn van Wonen Vlaanderen en VMSW en wie concreet instaat voor de **financiële** en **inhoudelijke** ondersteuning naar de steden en naar SHM's.

Wie ondersteunt de SHM's op het vlak van wijzigingen in de wetgeving? Wat als het om financiële wetgeving gaat? Waar kunnen de steden aankloppen? Wat wordt verstaan onder 'ondersteuning bij de huuractiviteiten' voor een SVK? Wat verstaat men precies onder administratieve en technische ondersteuning? Is deze ondersteuning enkel mogelijk als je een concreet project hebt? Moet je voor 'algemene zaken' bij een andere dienst terecht? ...

##### Controlerende rol

De controlerende rol op de VMSW en SHM's gebeurt in hoofdzaak door **Inspectie RWO**.

- Voor de VMSW is dit beperkt tot de verrichtingen die de VMSW uitoefent als was ze een SHM en tot de verrichtingen die gebeuren in het kader van het verstrekken van bijzondere speciale leningen.
- Voor **SHM's** oefent men een algemeen toezicht uit met betrekking tot handelen conform de wetgeving en volgens de beginselen van behoorlijk bestuur. Ook oefent men toezicht uit op de aanwending van subsidies en het toewijzen van woningen.

Op dit moment kunnen toezichthouders plaatsbezoeken afleggen, inzage nemen in alle stukken en bescheiden, alle voor de wettigheidcontrole nodige of nuttige informatie vragen, bestuursvergaderingen bijwonen en punten agenderen.

**Belangrijk is om na te gaan welke aspecten hierin prioritair zijn.** Is het nodig dat de agenda van een Raad van Bestuur op voorhand wordt doorgegeven? Is het nodig dat de stukken naar de juiste persoon worden doorgestuurd? Is het nodig om voor dergelijke zaken te bekeuren?

#### 4.2.1.3 Differentiatie binnenbrengen in de aftoetsings- en controlemechanismen

Op dit moment is er **weinig differentiatie** in de opvolgings- en controlemechanismen vanuit de Vlaamse Overheid naar SHM's en centrumsteden toe. De 'betere' leerlingen uit de klas worden op dit moment op eenzelfde manier benaderd als de 'slechte' leerlingen.

Steden die meer op schema zitten wat betreft hun bindend sociaal objectief hebben minder vaak controle nodig en kunnen (financieel) extra aangemoedigd worden. Ook moet nagedacht worden

of er geen dubbele controles gebeuren tussen de verschillende instanties of niveaus (vb. lokaal en bovenlokaal) ten aanzien van het ontwerp of op het vlak van stedenbouw.

#### 4.2.1.4 Context van sociaal wonen meer laten meespelen

Het is sterk aan te bevelen om de specifieke **lokale context** (vb. **stedelijk** versus **landelijk**) van een project te laten meespelen in zoveel mogelijk aspecten van sociaal wonen:

- in de financiering van projecten
- in de renovatieaanpak van projecten
- in de huurprijsberekening bij SVK's en SHM's
- in de werklust bij technische en sociale diensten,
- ...

Het invullen van een sociale last is op dit moment immers niet eenvoudig in een stedelijke context (waar vb. vaak appartementen worden gebouwd). Het moet mogelijk zijn dat je in een stedelijke context net wél extra financiering krijgt voor een eigen en groter terras (of tuintje) aan een appartement.

## 4.2.2 Organisatie en procesverloop

Om op het Vlaamse niveau tot een betere organisatie en procesverloop te komen worden zes oplossingspistes geformuleerd:

- Coördinatie adviezen
- Beter databeheer en softwarematige afstemming creëren
- Resultaatsgerichte financiering
- Faciliteren alternatieve financiering
- Vervolgtraject creëren aan pilootprojecten
- SVK-sector

### 4.2.2.1 Coördinatie adviezen

Net zoals op het stedelijke niveau is er ook op het Vlaamse niveau nood aan een **eenduidig advies** dat aan een initiatiefnemer wordt overgemaakt én dat door **gemandateerden** is onderschreven. Het is immers de optelsom van regels (energieagentschap, toegankelijkheid, technische bouwnorm, ...) die versmachtend werk.

Een betere coördinatie kan soelaas brengen voor zowel kleine als grotere projecten en vraagt een verschillende aanpak:

- Bij eerder **kleine projecten** is het aangewezen dat de aftoetsingscriteria meer op elkaar afgestemd worden en dat er binnen de Vlaamse Overheid iemand gemandateerd is om alle adviezen op elkaar af te stemmen én één eindadvies kan formuleren.
- In het kader van de **omgevingsvergunning** zal 1 commissie advies formuleren over een project. Het werken met projectteams waar gemandateerde afgevaardigden uit verschillende domeinen (R.O., Erfgoed, VMSW, ...) op aanwezig zijn biedt ook mogelijkheden voor **grote projecten** met sociale woningen. Zo ontstaat er een gedeelde verantwoordelijkheid en wordt het project in zijn ruimere context bekeken.



Ook de experten die n.a.l.v. dit onderzoek werden geraadpleegd erkennen het gebrek aan coördinatie binnen de Vlaamse overheid m.b.t. adviesverlening en wijzen op een aantal initiatieven die dit proberen te ondervangen:

- In het Procedurebesluit Wonen is een plenaire vergadering opgenomen.
- De VIP-cel (Vlaamse en strategische Investeringsprojecten) zal bij complexe investeringsprojecten zo vroeg mogelijk in het proces een atieve bemiddelingsrol spelen via een toegewezen **procesmanager**. Deze begeleidt het project en zorgt voor een actief relatiebeheer tussen de aanvrager en de adviesinstanties. Dat moet leiden tot een geïntegreerd en oplossingsgericht besluit dat in de formele procedure voor advies kan voorgelegd worden.

#### 4.2.2.2 Beter databeheer en softwarematige afstemming creëren

Het databeheer m.b.t. sociaal wonen kan worden opgesplitst in:

- centraal databeheer
- lokaal databeheer (door SHM's).

Het databeheer van de projectontwikkeling en financiering van projecten met sociale woningen zit momenteel bij de VMSW. Databeheer van de wachtlijsten gebeurt lokaal bij elke SHM apart.

Eenzijds moet de overheid inzetten op een beter **centraal databeheer**. Wanneer SHM's bepaalde zaken doorgeven zou dit op een **uniforme** manier en direct moeten ingebracht worden in het systeem van de VMSW.

Om lokaal tot een uniformer databeheer te komen kan men centraal een **softwarepakket** aanbieden (of via **webservice**) waar ook SHM's rechtstreekse toegang tot hebben. Zo kan de niet-uniformiteit in data omtrent wachtlijsten, dossieropvolging, ... worden weggewerkt en hoeft de VMSW geen aanpassingen meer door te voeren in het **compatibel** maken van de data die men van de lokale SHM's aangereikt krijgt.

De VMSW geeft zelf aan dat in 2014 verder zal gewerkt worden rond beter databeheer en actualisatie.

#### 4.2.2.3 Resultaatsgerichte financiering

Op het vlak van financiering wordt in opdracht van het **Burgemeestersoverleg** van de 13 centrumsteden onderzocht onder welke vorm en voorwaarden de Vlaamse overheid haar **financiële bijdrage** aan sociale woonprojecten ter beschikking kan stellen van de steden via een **'enveloppe'** (Jaarplan Kenniscentrum Vlaamse Steden, 2013). Er worden dan parameters bepaald voor het **totaalpakket** van financiering en niet meer voor elke deelpost apart.

Bij dit onderzoek zijn volgende **aspecten** belangrijk:

- keuzevrijheid van de stad om met enveloppefinanciering te werken of niet;
- lokale afspraken over het te realiseren programma: tussen de stad, SHM en andere actoren (i.h.k.v. het Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- gegarandeerde financiering van het overeengekomen programma;
- geen bijkomende voorwaarden indien een project via enveloppes is gefinancierd

- beperkte werklast voor de steden, geen administratieve dwangbuis
- parkeren van de middelen bij de Vlaamse overheid, ofwel overheveling naar de stad.

#### 4.2.2.4 Faciliteren alternatieve financiering

Er moet nagedacht worden hoe men alternatieve en innovatieve financieringsstromen naar steden en SHM's mogelijk maakt, zonder dat SHM's moeten inleveren op hun **gewestelijke sociale correctie**.

#### 4.2.2.5 Vervolgtraject creëren aan pilootprojecten

Er zijn een aantal verschillende pilootprojecten die (recent) zijn opgestart:

- Wonen-Welzijn (11 experimenten)
- Passiefwoningbouw (VMSW samen met 3 SHM's)
- Ecologische en Duurzame Sociale Woningbouw (VMSW samen met 4 SHM's)
- Aanpasbaar bouwen en Levenslang wonen (VMSW samen met 5 SHM's)

Daarnaast worden in samenwerking met de Vlaamse Bouwmeester, Afdeling Woonbeleid en de VMSW 5 trendsettende pilootprojecten geselecteerd waarvan sommige sociale huisvesting omvatten. Men gaat na in welke mate SHM's aan hun limiet zitten om 'innovatief' om te gaan met de regelgeving. De grenzen van creativiteit binnen het bestaand wettelijk kader worden m.a.w. verkend. Bedoeling is dat elementen naar voor komen die een oplossing bieden bij te strenge normering/regels in sociale huisvesting en hoe men innovatieve woonvormen en aanpasbaar/modulair wonen mogelijk maakt.

Centrumsteden geven aan dat dergelijke pilootprojecten nodig zijn, maar dat de regelgeving daarom niet altijd moet aangepast worden.

Er is nood aan een **centraal aanspreekpunt** waar men terecht kan als men een 'clever' project wil realiseren. Er worden veel zaken geleerd uit dergelijke pilootprojecten, maar het is belangrijk dat er ook een **vervolgtraject** komt en dat er ook **begeleiding** komt voor steden die niet **zijn geselecteerd**.

#### 4.2.2.6 Professionalisering SVK-sector

Een verdere **professionalisering** van de SVK-sector vraagt **extra inhoudelijke en financiële ondersteuning**. Er moet worden nagedacht hoe SVK's hun groeiritme binnen de huidige prefinanciering kan realiseren.

## 5 Referenties

- Bouckaert, G., Maes, R., Verhoest, K. & Verschuere, B. (2002) 'Naar een optimale verhouding tussen gemeente en OCMW, Studie in opdracht van de Hoge Raad voor Binnenlands Bestuur', Leuven: Instituut voor de Overheid.
- Boudry, L. (2001) 'Nota regiefunctie van lokale besturen', 19 p.
- Dilles, A. (2013) '100 Basisbegrippen over sociaal wonen in Vlaanderen' i.s.m. de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. Politeia, Brussel.
- Partners + Pröpper (2004) 'Lokale regie uit macht of onmacht? Onderzoek naar de optimalisering van de gemeentelijke regiefunctie'.
- Partners + Pröpper (2006) 'De regievoerende gemeente. Lokale daadkracht mobiliseren'. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Sels, P. (2004) 'Werken aan Lokaal Sociaal Beleid', VVSG.
- Sels, P. (2011,a) 'Samenwerking tussen gemeente en OCMW met het oog op efficiënte en effectieve ondersteunende diensten: een afwegingskader', VVSG.
- Sels, P. (2011,b) 'Samenwerking tussen OCMW- en gemeentebestuur op het vlak van ondersteunende diensten', VVSG.
- Stadsmonitor (201) (Een monitor voor leefbare en duurzame Vlaamse steden'. Bral, L.; Jacques, A.; Schelfaut, H.; Stuyck, K. & Vanderhasselt, A. Agentschap Binnenlands Bestuur, Brussel.
- Tratsaert, K. (2012) Huurprijzen en righthuurprijzen. Deel II: De registratie van huurcontracten als informatiebron voor de private huurmarkt. Steunpunt Ruimte en Wonen, Heverlee
- Vanderstraeten, G.; Verschuere, B.; Goeminne, S.; De Rynck (2011) 'Samenwerking tussen de Vlaamse Centrumsteden en hun OCMW's op het vlak van Financieel Management – Onderzoek in opdracht van het Kenniscentrum Vlaamse Steden en de VVSG'. HoGent.



## 6 Bijlagen

### 6.1 Bijlage 1: Stedenfiches

#### 6.1.1 Aalst

INTERVIEWS & STEDENBEZOEKEN	
datum interviews:	27.11.2013
contactpersoon bij de stad: Liesbeth Longueville ( <a href="mailto:liesbeth.longueville@aalst.be">liesbeth.longueville@aalst.be</a> ; 053/73.24 32)	

#### A DEMOGRAFIE

(1) # inwoners (1 jan 2012) = **81.853**

	0-19 jr	20-29 jr	30-44 jr	45-59 jr	60-79 jr	80+ jr
Aalst	21%	12%	20%	22%	19%	6%

(2) # private huishoudens (1 jan 2009) = **35.389**

	HH1	HH2	HH3	HH4	HH5+
Aalst	33%	35%	16%	11%	5%

(3) prognose inwoners (2030) = **83.284**

	0-19 jr	20-29 jr	30-44 jr	45-59 jr	60-79 jr	80+ jr	TOT
Aalst	20%	11%	18%	20%	24%	7%	83.284

(4) prognose huishoudens (2030) = **38.567**

	HH1	HH2	HH3	HH4	HH5+	Totaal
Aalst	35%	37%	15%	10%	4%	38.567

#### B ECONOMIE & ARBEID

(5) % huishoudens met woonquote > 30 % (2011) = **18,4%**

(6) % werkloosheid bij 20-64 jarigen (2011) = **7,4%**

(7) % inwoners met betalingsmoeilijkheden woonkost (2011) = **6,1%**

(8) # inwoners met een leefloon (2011) = **4,7 op 1000**

#### C WONEN

(9) gemiddelde verkoopprijs woningen (2012)

	13 steden	Aalst
appartementen, flats en studio's	€ 187.040	€ 189.435
villa's, bungalows, landhuizen	€ 367.179	€ 345.353
woonhuizen	€ 216.183	€ 181.859

(10) mediaanhuurprijs woningen private markt (2010)

	Aalst
# geregistreerde huurcontracten in databank	7.068
mediaanhuurprijs	€ 476,91

(11) % eigenaar; % huurder (2011)

	13 steden	Aalst
% eigenaar	71,2%	80,1%
% huurder privaat	20,9%	16,4%
% huurder sociaal	7,2%	3,6%

(12) bindend sociaal objectief & voortgangstoets 2012

	% sociale huur (2008)	HUUR			KOOP			KAVELS			CAT
		BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	
Aalst	3,77%	583	101	42	278	3	0	16	0	0	2B

(13) sociale verhuringen volgens VMSW (2012)

		13 steden	Aalst
sociale verhuringen	# app	40.883	704
	# EGW	15.265	574
	# duplex	906	19
leegstand	# app	4.235	40
	# EGW	1.103	24
	# duplex	64	1
TOTAAL	# app	45.118	744
	# EGW	16.368	598
	# duplex	970	20

(14) kandidaat-huurders volgens voorkeurgemeente VMSW (2011)

		Aantal Gezinsleden													
		HH0	HH1	HH2	HH3	HH4	HH5	HH6	HH7	HH8	HH9	HH10	HH11	HH12	HH13
Aalst		6	454	232	148	142	58	47	18	4	1	0	0	1	0
Totaal	1.055														

(15) kandidaat-huurders voor een SVK-woning

geen informatie beschikbaar

(16) gemiddelde wachttijd sociale huurwoning

De wachttijd is maximaal 8 jaar en er staan ongeveer 1.000 personen op de wachtlijst.

(17) aanbod tijdelijke opvangplaatsen

Crisisopvang: Niemandslaan (11 bedden + 3 kinderbedden); Lange opvang (8 bedden), Huize Schelfhout  
Doorstroomwoningen: 4 van de stad.

D ORGANISATIE (SOCIAAL) WOONBELEID

(18) actoren in (sociaal) woonbeleid

actor	omschrijving en functie
Beleid:	
Christoph D'Haese (NVA)	burgemeester
Sarah Smeyers (NVA)	Schepen van Wonen en Sociale Zaken OCMW-voorzitter
Caroline Verdoodt (SP.A)	Schepen R.O. en Gebiedsgerichte Werking
Ann Van de Steen (SP.A)	Schepen Openbare Werken, Stadsvernieuwing, Patrimonium, Energie
SHM:	
Denderstreek	huur + koop
Dewaco Werkerswelzijn	huur + koop
SM voor HV Gewest Aalst	huur
SVK	huur
Vlaams Woningfonds	huur + sociale leningen
Administratie:	
Dienst Woonbeleid	
Cel Woonbeleid	
Cel Woonkwaliteit	
Cel Inventaris	
Woonloket	

Andere:

CAW  
vzw BEA

CAW Oost-Vlaanderen

#### (19) stadsdiensten (sociaal) wonen

##### Woonwinkel

- 1 locatie met: Woonwinkel, Trefpunt SVK, Cel Woonkwaliteit, Inventarisatiecel, vzw BEA
- premies
- steunmaatregelen wonen
- rechten en plichten van huurder en verhuurder
- kwaliteitsproblemen
- begeleiding rond energie
- taken t.a.v. sociaal wonen: inschrijving en verhuring sociale woningen van de stad en doorverwijzing

##### Huisvestingsambtenaar = Bestuurssecretaris Cel Woonbeleid

- woonbeleidscoördinator
- regierol opnemen

#### E OVERLEG

---

#### (20) Overlegmomenten m.b.t. sociale huisvesting

##### LWO:

##### deelnemers:

- betrokken schepenen
- OCMW
- SHM's
- SVK
- Wonen VL
- ambtenaren betrokken diensten
- Vlaams Woningfonds

##### thema's:

- specifieke dossiers in detail (planning, vergunning, wonen)
- gemeentelijk toewijzingsreglement
- doelgroepenplan
- Prikkelproject
- ad hoc agendapunten
- projectlijst uitvoeringsprogramma (jaarlijks apart overleg)

##### frequentie: 3 keer per jaar

*initiatiefnemer/coördinator:* Bestuurssecretaris Dienst Wonen en Stadssecretaris in nauw overleg met Wonen Vlaanderen (soms voorbespreking)

##### Lokale Woonraad:

Stedelijke Woorraad bespreekt items m.b.t. huisvesting of wonen en heeft een adviserende rol en is ruimer dan sociale woningen (ook private markt).

leden: SHM, Vlaams Woningfonds, SVK, OCMW, Aalsterse welzijnsorganisaties, Confederatie Immobiliënberoepen België (CIB), Algemeen eigenaarssyndicaat, Vlaamse Confederatie Bouw, Huurdersbond, Middenveldorganisaties, Odice (woonwageneigenaren)

**Werkgroepen:** zorgen voor projectgerichte aanpak en rapporteren aan de Cel Woonbeleid.

#### (21) Projectoverleg

##### Specifiek projectoverleg:

over projecten met sociale last, gebeurt ad hoc.

leden: SHM, Dienst Wonen, Dienst R.O., bouwheren, andere partners, ..

##### Toekomstig overleg rond 1 loketdienst:

leden: (stad, OCMW, bescheiden verhuurkantoor) mar nog niet duidelijk hoe men dit zal financieren

#### (22) Leidraad overleg, uitvoering & monitoring projecten

Geen formele leidraad, maar wel een model van een projectnota.

Daarnaast is er de standaard formele procedure voor het vergunningstraject met een voorbespreking en advies over de sociale woningen door de Cel Wonen. Dit advies volgt de visienota over de spreiding van sociale woningen en wat de stad wil. Actieplan stelt voorop dat op eigen grond een sociale last van 25% rust.

#### (23) Overeenkomsten m.b.t. sociale huisvesting

- **SVK - stad:** formele overeenkomst met SVK voor woningonderzoeken
- **SHM - stad - vzw BEA:** informele samenwerking rond energiescreening met SHM's om de goedkoopste energieleverancier te vinden.

#### (24) Regierol

Stad wil een regierol opnemen en niet 'alles zelf doen'. Men wil niet meer zelf bouwen, maar wel een sterk bemiddelende rol opnemen met het oog op een betere geografische spreiding.

Aalst moet een grote inhaalbeweging maken en de sociale last en consequente houding van de stad geldt als signaal naar ontwikkelaars en dit loont. Men gaat veel in gesprek tijdens het proces en neemt een sturende en bemiddelende rol aan.

### F WOONBELEID & INSTRUMENTEN

---

#### (25) Visie en Beleidsplannen m.b.t. sociaal wonen

Lokaal Woonplan en Visienota sociale mix over ruimtelijke spreiding sociale woningen zijn aanwezig.

Stad doet zelf grondverwervingen in o.a. het stedelijk woongebied Immerzeeldreef. De stad wil bij het realiseren van de laatste grote woonontwikkelingsgebieden op haar grondgebied de betaalbaarheid verzekeren. Ze wil regierol opnemen om het aanbod, prijs en doelgroep te sturen.

Stad werkt aan gemeentelijk actieplan om op bebouwbare onbebouwde percelen sociale woonprojecten te realiseren. Een 30-tal potentiële locaties werden begin 2013 opgesteld en nu wordt onderzocht welke tot een project kunnen leiden.

Stad verhuurt zelf 282 sociale huurwoningen, maar bouwt er zelf geen nieuwe meer bij.

De stad heeft een Visienota Sociaal Wonen (goedgekeurd door CBS): over de spreiding van sociale woningen en wat de stad wil. Actieplan stelt voorop dat op eigen grond een sociale last van 25% rust.

#### (26) Stadsspecifieke reglementering

- **Algemeen Politierglement** voor verhuur van kamerwoningen

- **Verordening meergezinswoningen** in opmaak. De VMSW- zal hierop een uitzondering vormen. De stad verplicht immers om een buitenruimte te hebben en dit hoeft niet voor sociale woningen (omwille van financiering).

- **Stedelijk Reglement Sociaal Wonen** (26.04.2011).

#### (27) Leegstand

- Leegstandsinventarisatie is er.

- Recent kwam de verplichting dat er maar 1 SVK per grondgebied mag zijn en dit is SVK Oost-Vlaanderen geworden. Zij zitten momenteel aan hun plafond en kan niet groeien. Volgens de stad zou het aanbod dat via SVK wordt verhuurd groter kunnen zijn: vele aanvragen worden nu geweigerd omwille van beperkte capaciteit bij het SVK. Deze situatie zit structureel vast en zou moeten opgelost worden. Zeker gegeven de grote inhaalbeweging die Aalst moet maken.

#### (28) Wooncontroles/wooninspecties

Stad heeft 3 eigen controleurs van de dienst Woonbeleid. Deze verricht woningonderzoek zowel na klacht als op eigen initiatief (voor verwaarlozing). Vooronderzoeken gebeuren door Cel Woonkwaliteit. Na vraag huursubsidie (door Wonen Vlaanderen) is men immers verplicht om ook te controleren. Recent loopt er een proefproject 'Prikkelproject': waar men een premie ontvangt in ruil voor het onderzoek.

#### (29) Woonbeleidsconvenant

Er is een convenant met SVK.

Er is een convenant met AGSA (Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling. In het Prikkelproject bouwt AGSO 5 woningen.

#### (30) Sociale mix

De stad heeft een visienota sociale mix. Deze is niet bindend, maar eerder inspirerend. De visie is dat in elk woongebied van de stad een gemengd aanbod moet zijn: koop/huur, gemengd qua typologie, qua sociaal-niet-sociaal, ... zodat woonrotatie in elke wijk mogelijk is en inwoners in hun eigen wijk en actieradius kunnen blijven wonen.

#### (31) Private last toe bij (bepaalde) sociale projecten: /

Sociale last toe bij (bepaalde) private projecten: Ja.

Private last wordt niet toegepast want er is een systematisch tekort aan sociale woningen.

Enkel nabij grote bestaande projecten waar al veel sociale woningen zijn kan een uitzondering worden toegestaan, al is de stad hier zeer streng op.

#### (32) Recht van voorkoop

Wordt beperkt gebruikt, o.a. Prikkelproject. Prikkelproject: wordt gewerkt aan opwaardering van de woningen in afgebakend stadsdeel 'Rechteroever'.



(33) Sociaal Beheersrecht

Niet toegepast, want de stad wil haar eigen patrimonium afbouwen.

(34) Inzet van (eigen) gronden - autonoom gemeentebedrijf

De stad heeft een Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling, maar ze nemen niets bij in portefeuille.

G PROJECTEN

---

(35) Strategische projecten met (deel) sociale woningen

- Immerzeeldreef
- Sloop en renovatie enkele woningen Prikkelproject (via recht van voorkoop).
- Wijveld (180 sociaal)
- Schietbaan: verouderde site waar grond zou overgedragen worden van stad aan SHM's. Er wordt nagegaan wie hiervoor interesse heeft.

H DOSSIER- EN PROJECTFLOWS SOCIALE HUISVESTING

---

Zowel grote als kleine projecten met sociale woningen doorlopen een bepaald traject binnen de stadsdiensten. Voor Aalst hebben de stadsdiensten zelf een flow opgemaakt. Deze **flows** vind je [hier](#) terug (bijlage 6.5.1).

## 6.1.2

## Antwerpen

## INTERVIEWS &amp; STEDENBEZOEKEN

datum interviews: 22.11.2013  
 contactpersoon bij de stad: Laure Aelterman ([Laure.Aelterman@stad.antwerpen.be](mailto:Laure.Aelterman@stad.antwerpen.be) ; 03/338.61.77)

## A DEMOGRAFIE

(1) # inwoners (1 jan 2012) = **502.604**

	0-19 jr	20-29 jr	30-44 jr	45-59 jr	60-79 jr	80+ jr
Antwerpen	24%	14%	22%	18%	17%	6%

(2) # private huishoudens (1 jan 2009) = **224.930**

	HH1	HH2	HH3	HH4	HH5+
Antwerpen	45%	29%	11%	8%	7%

(3) prognose inwoners (2030) = **542.191**

	0-19 jr	20-29 jr	30-44 jr	45-59 jr	60-79 jr	80+ jr	TOT
Antwerpen	25%	13%	20%	18%	18%	5%	542.191

(4) prognose huishoudens (2030) = **253.828**

	HH1	HH2	HH3	HH4	HH5+	Totaal
Antwerpen	45%	28%	11%	9%	7%	253.828

## B ECONOMIE &amp; ARBEID

(5) % huishoudens met woonquote > 30 % (2011) = **27,8%**

(6) % werkloosheid bij 20-64 jarigen (2011) = **13,8%**

(7) % inwoners met betalingsmoeilijkheden woonkost (2011) = **10,3%**

(8) # inwoners met een leefloon (2011) = **8,5 op 1000**

## C WONEN

## (9) gemiddelde verkoopprijs woningen (2012)

	13 steden	Antwerpen
appartementen, flats en studio's	€ 187.040	€ 160.743
villa's, bungalows, landhuizen	€ 367.179	€ 481.339
woonhuizen	€ 216.183	€ 224.849

## (10) mediaanhuurprijs woningen private markt (2010)

	Antwerpen
# geregistreerde huurcontracten in databank	62.132
mediaanhuurprijs	€ 449,46

## (11) % eigenaar; % huurder (2011)

	13 steden	Antwerpen
% eigenaar	71,2%	67,0%
% huurder privaat	20,9%	24,0%
% huurder sociaal	7,2%	8,0%

## (12) bindend sociaal objectief &amp; voortgangstoets 2012

	% sociale huur (2008)	HUUR			KOOP			KAVELS			CAT
		BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	
Antw.	10,13%	0	353	335	1519	98	254	60	0	4	1

(13) sociale verhuringen volgens VMSW (2012)

		13 steden	Antwerpen
sociale verhuringen	# app	40.883	18.705
	# EGW	15.265	1.522
	# duplex	906	145
leegstand	# app	4.235	2.025
	# EGW	1.103	180
	# duplex	64	21
TOTAAL	# app	45.118	20.730
	# EGW	16.368	1.702
	# duplex	970	166

(14) kandidaat-huurders volgens voorkeurgemeente VMSW (2011)

		Antwerpen													
Onbekend															
0-19 jaar		150													
20-29 jaar		2.725													
30-39 jaar		3.703													
40-49 jaar		3.158													
50-59 jaar		1.926													
>=60 jaar		1.522													
Totaal		13.183													
	Totaal	Aantal Gezinsleden													
		HH0	HH1	HH2	HH3	HH4	HH5	HH6	HH7	HH8	HH9	HH10	HH11	HH12	HH13
Antw.	13.183	28	5.862	2.242	1.754	1.598	1.035	555	193	60	14	1	0	0	0

(15) kandidaat-huurders voor een SVK-woning

geen informatie beschikbaar

(16) gemiddelde wachttijd sociale huurwoning/SVK-woning (in jaren)

**De Ideale Woning**

	AB1	APP1	APP2	APP3	APP4	EW2	EW3	EW4	EW5
Antwerpen		3	7	6	9				
Berchem		6	8	4	5*		5*	*	
Borgerhout		7	8	5	9*		5*	*	
Ekeren			7	6			5*	*	
Merksem		5	8	5	7		4*	*	*
Wilrijk		4	6	4	5			10	8*

(AB : bejaarde-appartementen)

\* : enkel verhuringen aan zittende huurders (interne mutatie)

**ABC**

	2050	2000	2140	2170	2060	2100	2018
Studio	4	4	4	4			
1 slp	8	7	6	6	6	6,5	6,5
1+1 slp	2						
2 slp	2,5	4	2,5	3	3	6	8
3 slp	9		11	11	11	8	
4 slp			11				
EW 2 slp					2		
EW 3 slp	10				11		
EW 4 slp	15						
EW 5 slp	12						

**Woonhaven**

Postcode/Type woning	Aantal kamers					
	0	1	2	3	4	5
<b>Appartement</b>						
2000	2,57	3,13	3,01	2,11	6,18	
2018	2,04	3,83	2,16	2,79	2,18	
2020	1,54	2,6	2,44	3,29	2,98	
2030	1,89	2,64	2,58	2,61	4,21	7,01
2040		2,49	1,7			
2050	1,39	2,11	2,46	3,49	3,05	
2060	2,02	2,86	2,86	1,99	7,44	
2100	2,23	3,12	2,91	3,6		
2140	1,36	2,3	1,62	1,4		
2170		1,18	2,18	1,71		
2600			4,2			
2610	1,66	3,38	1,7	3,96	4,46	
2640			0,83			
2650		1,27				
2660	1,06	2,21	2,05	3,25		
<b>Eengezinswoning</b>						
2020				1,67		
2030				4,93	3,37	
2040			2,25	2,69	2,88	
2060				2,93		
2170			0,19			
2660			2,17	3,87	3,05	

**(17) aanbod tijdelijke opvangplaatsen****48 Doorstroomwoningen verhuurd door 3 SHM's buiten sociaal stelsel aan OCMW**

- OCMW verhuurt onder aan dak- en thuislozen, slachtoffers slechte woonkwaliteit,
- Van zodra huurder voldoet aan toewijzingsregels + chronologisch gunstig gerangschikt?
- tijdelijke huurovereenkomst (OCMW) wordt regulier huurcontract (SHM's)
- Huurder op dezelfde plek blijven wonen.
- Voorwaarde = woonbegeleidingscapaciteit

**78 Tijdelijke transitwoning van stad**

- max. 6 maanden (opvang wordt niet voorzien voor OCMW-cliënten, illegalen of toeristen)
- na handhavingsactie (controle OO), art.135 (gevaar openbare veiligheid), ontruimingsactie, ...
- tijdelijk

**Crisisopvang OCMW**

- max. 6 maanden voor OCMW cliënten
- voor OCMW cliënten
- slachtoffers brand, slechte woonkwaliteit en intrafamiliaal geweld. De opvang duurt max 6 maand.

**CAW-plaatsen**

- wordt afgebouwd in de toekomst.

**D ORGANISATIE (SOCIAAL) WOONBELEID****(18) actoren in (sociaal) woonbeleid**

actor	omschrijving en functie
Beleid:	
Bart De Wever (NVA)	burgemeester
Liesbeth Homans (NVA)	Schepen Wonen, Sociale Zaken, Diversiteit & Inburgering OCMW-voorzitter
Rob Van de Velde (NVA)	Schepen R.O., Stadsontwikkeling
SHM:	
ABC	huur
De Ideale Woning	huur (+ koop)
Woonhaven Antwerpen	huur (+ koop)
Arro Antwerpen	koop, sociale bouw- en kredietmaatschappij
SVK Antwerpen	huur; (= SVK Antwerpen, vzw Huurdersunie, vzw Woonunie)
Vlaams Woningfonds	huur + sociale leningen
Administratie:	
Stadsbedrijf Samen Leven	
Afdeling Woonomgeving	Dienst Woonadvies, Woonregie, Buurtregie en 6 Woonkantoren (loket)
Afdeling Sociale Interventie	Dienst Begeleiding

Stadsbedrijf Stadsontwikkeling Afdeling Ruimte & Mobiliteit Afdeling Vergunningen	Dienst Ruimtelijk Beleid Dienst Stedenbouwkundige vergunningen
Andere:	Autonoom Gemeentebedrijf Stadsplanning Antwerpen (geïntegreerd in Vespa)
AG Stan	Autonoom Gemeentebedrijf Vastgoed en Stadsprojecten Antwerpen
Vespa	CAW Antwerpen
CAW's	Overlegplatform voor Antwerpse Sociale Huurders
PASH	
Samenlevingsopbouw	

#### (19) stadsdiensten (sociaal) wonen

##### **6 woonkantoren (Stad/SL/WO/Woonadvies)**

- algemeen woonadvies: vb. advies over sociale huisvesting, bij woonproblemen, kwaliteitsonderzoek, .
- aanvraag premies (stad, provincie, Vlaams, federaal, netbeheerders, ...)
- koop- en bouwadvies
- ondersteuning renovatie- en saneringswerken
- architectenpermanenties
- bevoegdheid t.a.v. sociaal woonbeleid = adviesverlening, doorverwijzing, woonkwaliteit

##### **Dienst Woonregie (Stad/SL/WO/Woonregie).**

- beleidsmatig voorbereidend werk
- rond sociale huisvesting, private huurmarkt, ...
- trekker LWO en overleg rond toewijzingsreglement
- bestuurlijke handhaving, opvolging dossiers ongeschikt- en onbewoonbaarheid

##### **Dienst Woonbegeleiding (Stad/SL/Sl/Begeleiding)**

- begeleiding mensen woningen die onbewoonbaar zijn verklaard, na onteigening, minnelijke verwerving, ...
- begeleiding rond woonhygiëne
- werkt samen met OCMW woonbegeleiding (is enkel OCMW-cliënten, precieus wonen, daklozen, ...)

##### **Dienst Stadstoezicht (Stad/SL/ST).**

- inspectie en controles

#### E OVERLEG

---

#### (20) Overlegmomenten m.b.t. sociale huisvesting

##### **LWO**

###### *deelnemers:*

- Stad Antwerpen (kabinet voor wonen, SL/WO/Woonregie en SW/RM/Ruimtelijke Planning)
- OCMW (OCMW/Lokaal Sociaal Beleid)
- Sociale Huisvestingsmaatschappijen
- Vlaams Woningfonds
- Sociaal Verhuurkantoren
- Wonen-Vlaanderen, Afdeling Antwerpen

###### *thema's:*

- aankoop gronden/woningen door stad bespreken: adviesvraag aan partners, nagaan welke partners geïnteresseerd zijn, nagaan of dit ok is voor ruimtelijke spreiding sociale woningen, ...
- projectopvolging
- opstellen + bespreken uitvoeringsprogramma
- vastleggen BSO koopwoningen en kavels
- bespreken Gemeentelijk Toewijzingsreglement met lokale woonactoren
- opmaak woonbeleidsconvenant + bespreken relevante zaken m.b.t. G&PDecreet

*frequentie:* 4 à 5 keer per jaar

*initiatiefnemer/coördinator:* Stad Antwerpen/SL/WO/Woonregie

##### **Driehoeksoverleg sociale huisvesting:**

###### *deelnemers:*

- Platform voor Antwerpse Sociale Huurders (PASH)
- SHM's
- stad Antwerpen

###### *thema's:*

Overleg over betaalbaarheid en leefbaarheid in SHV en goede informatie-uitwisseling en kennisinbreng tussen actoren, huurlasten, positieve beeldvorming SHV, samenwerking tussen actoren, ..

*frequentie:* 4 keer per jaar

*initiatiefnemer/coördinator:* SL/WO/SWO (Stedelijke Dienst Wijkoverleg) met ondersteuning SL/WO/Woonregie

**Actorenoverleg GTR:**

*deelnemers:*

- kabinet voor wonen
- Dienst Woonregie
- Huurdersbond Antwerpen
- OCMW
- Antwerps Platform voor Generatiearmen (APGA) en Platform voor Antwerpse Sociale Huurders (PASH)
- SHM
- Vlaams Woningfonds
- Samenlevingsopbouw Antwerpen Stad (SAS)
- SVK
- CAW

*thema's:* Gemeentelijk Toewijzingsreglement

*frequentie:* 1 keer per jaar

*initiatiefnemer/coördinator:* Stad Antwerpen/SL/WO/Woonregie

**Overleg SVK's:**

*deelnemers:*

- SVK's
- Dienst Woonregie
- Kabinet voor Wonen

*thema's:* werking SVK's

*frequentie:* 4 keer per jaar

*initiatiefnemer/coördinator:* Stad Antwerpen/SL/WO/Woonregie

**Stuurgroep wonen-welzijn:**

*deelnemers:*

- CAW
- OCMW
- Woonbegeleiding
- SHM's
- Dienst Woonregie
- Kabinet voor Wonen en Kabinet Sociale Zaken

*thema's:*

- signaleren en bespreken van noden en knelpunten
- ontwikkelen van gedragen standpunten en formuleren adviezen
- informatie- uitwisseling en kennisdeling
- evalueren van de organisatie van doorstroom naar en woonbegeleiding in sociale huisvesting

*frequentie:* 4 à 5 keer per jaar

*initiatiefnemer/coördinator:* Stad Antwerpen/SL/WO/Woonregie

**Woonraad (op te starten)**

*deelnemers:* - alle sociale woonactoren en ook private woonactoren

*thema's:* - ruimere adviesverlening t.a.v. woonbeleid en specifieke thema's

*frequentie:* te bepalen

*initiatiefnemer/coördinator:* Stad Antwerpen/SL/WO/Woonregie

(21) Projectoverleg

**LWO (zie boven)**

Projecten van SHM worden jaarlijks besproken op het LWO i.h.k.v. het uitvoeringsprogramma en vanaf 2014 zullen alle projecten frequenter en uitgebreid worden besproken.

**Projectoverleg grote projecten**

Grote stadsprojecten hebben een apart overleg met eigen projectleider. Dit gebeurt vanuit de Dienst Stadsontwikkeling (Stad/SO), samen met AG STAN (Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Antwerpen).

(22) Leidraad overleg, uitvoering & monitoring projecten

Geen formele leidraad wel interne stappen:

- **Kleine woonprojecten:**

aanmelding en bespreking op LWO – voorbespreking met vergunningen – regulier vergunningstraject

- **Grotere woonprojecten:**

opmaak masterplan /... door stad (AG Stan, AG Vespa of dienst Stadsontwikkeling)

inhoud: voorwerp opdracht, doelstellingen, ruimtelijke context, verwachtingen project, communicatietraject, ...

(er wordt overleg voorzien met alle betrokkenen (ook ontwikkelaar) bij de opmaak van het masterplan of plan voor bouwproject).

### (23) Overeenkomsten m.b.t. sociale huisvesting

- **Stad, OCMW, SHM's, SVK's en CAW:** Overeenkomst doorstroom en woonbegeleiding OCMW en stad financieren de Overeenkomst voor doorstroom en woonbegeleiding in sociale huisvesting. Via deze overeenkomst wordt er begeleiding voorzien voor zittende huurders in SHV.

#### - **Stad - Huurdersbond**

Stad ondersteunt de huurdersbond financieel.

#### - **Stad - SVK**

**Personeel: convenant** rond aanwerving prospectiemedewerker (i.e. voor 3 jaar).

**Werkhaven Antwerpen vzw – SVK:** het opknappen van de SVK-woningen tussen huurderswissels of voor de eerste huurder in de woning komt, het onderhouden van gemeenschappelijke delen en het uitvoeren van werken waarvan kosten moeilijk kunnen verhaald worden op huurder of eigenaar.

**Saneringscontract** (gefinancierd via het Federaal Grootstedenbeleid): stad verleent ondersteuning bij renovatie van panden. Doel: gerenoveerde panden te sociaal verhuren aan particulieren, al of niet via een sociaal verhuurkantoor (SVK). De ondersteuning bestaat uit financiële ondersteuning, en technische en administratieve begeleiding.

- **Stad en SHM:** ondersteunen acties rond positieve beeldvorming en ondersteunen bewonersgroepen (in de vorm van werkingssubsidies en organiseren driehoeksoverleg).

- **Stad - Woonhaven - ABC:** Stedenfondsconvenant. voor grote renovatieprojecten, zoals Renovatiecontract in Deurne-Noord. Zonder doorverhuur naar SVK.

- **Saneringscontract:** premie van stad als eigenaar huurwoning wil renoveren en ze nadien verhuurt via SVK.

### (24) Regierol

- Regierol gebeurt via LWO en dagelijkse werking.

- Doelstellingen + indicatoren Bestuursakkoord (thema Wonen) worden opgevolgd door Dienst Woonomgeving.

- Elk kwartaal gaan deze resultaten naar het College en 1x per jaar naar de Gemeenteraad.

- Stad Antwerpen wil haar sociaal huuraanbod in de toekomst constant houden (op 11%).

- Het aanbod sociale koop wil ze doen vergroten. Daarom zullen ook onbebouwde percelen worden geactiveerd en wordt nagegaan welke percelen interessant zijn voor sociaal wonen.

## F WOONBELEID & INSTRUMENTEN

---

### (25) Visie en Beleidsplannen m.b.t. sociaal wonen

- Geen apart woonplan.

- Bestuursakkoord stad Antwerpen

- Lokaal Sociaal Beleidsplan

- Visie:

- aanbod laten toenemen (sociale koop)

- divers wonen promoten

- kwaliteit van woningen omhoog te halen

- aandeel sociale huur blijft gelijk op 11%

### (26) Stadsspecifieke reglementering

#### - **Antwerpse Bouwcode**

ook van toepassing voor SHM, knelpunten omtrent fietsenstalling, parkeren, buitenruimte, afvalopslag, ...

#### - **Politiereglement (m.b.t. brandveiligheid).**

#### - **Reglement Sociaal Wonen**

in opmaak

bepaalt sociale last + voorwaarden vermindering/vrijstelling (vb. buurten waar het aandeel al hoog is)

#### - **Lokaal Toewijzingsreglement**

sinds 2011

luik lokale binding, doelgroepen, leefbaarheid

betrokken actoren: PASH, Huurdersbond, APGA, CAW, stadsdiensten, SHM's, OCMW, Vlaams Woningfonds

### (27) Leegstand

- **opsoring** via melding politie, stadsbedrijf Samen Leven, Krotspot, burgers, en via jaarlijkse automatische check van adressen op inschrijving, vestiging en tweede verblijf

- **heffing** aanwezig: stad zou leegstand meer willen gebruiken om aanbod te vergroten

- lopend onderzoek naar praktische mogelijkheid om **sociaal beheer** op een woning in het leegstandsregister uit te oefenen (meerdere knelpunten)

#### (28) Wooncontroles/wooninspecties

- gebeurt proactief als reactief door Stad/SL/Stadtoezicht/Pandtoezicht
- n.a.l.v. aanvraag door burger of melding door toezichthouders Samen Leven, Krotspot, wijkscreening, ..
- technisch onderzoek: vooronderzoek, contact eigenaar, gewestelijk ambtenaar, aanschrijfbeleid, ...

#### (29) Woonbeleidsconvenant

- In opmaak.
- onder begeleiding van de VMSW en gericht op nieuwbouw en vervangingsnieuwbouw
- Financiering voorzien 2014-2016. Bij nieuwe voortgangstoets wordt nieuwe convenant opgemaakt.

#### (30) Sociale mix

- Sociale mix wordt gezien als een mix in de wijken en in de stad op basis van leeftijd, werkenden/niet-werkenden, sociale woningen/niet-sociale woningen, koop/huur, ... Het is dus meer dan het onderscheid sociaal/niet-sociaal.
- Bij grote projecten (marktconform, sociaal, betaalbaar) wil men 25% sociale woningen realiseren, rekening houdend met het aanwezige aandeel sociale woningen. Indien er al veel sociale woningen zijn, kan dit verminderd worden tot 0%.

#### (31) Private last toe bij (bepaalde) sociale projecten: /

#### Sociale last toe bij (bepaalde) private projecten: Ja.

Via reglement sociaal wonen wordt een sociale last opgelegd. Projecten met < 50 woningen = 10% sociale last. Projecten met > 50 woningen = 20% sociale last.

Wijziging in de last is meestal private projecten waar de sociale last wordt verminderd.

De stad kan een negatief advies geven als een ontwikkelaar iets wil realiseren in een wijk waar reeds veel sociale woningen zijn.

#### (32) Recht van voorkoop

Enkel uitgeoefend door SHM's. Stad geeft hiervoor advies aan SHM, dit advies wordt goedgekeurd door het CBS en is bindend voor de SHM. Toegepast in bvb. binnengebieden. Enkel bij een RUP (vb. in 2060) kan de stad zelf voorkooprecht uitoefenen op panden die al jarenlang leegstaand of verkrot zijn. Dit wordt op het LWO besproken.

#### (33) Sociaal Beheersrecht

Tot nu toe beperkt toegepast (2 tot 3 panden). Wordt ingezet als ultiem middel om de kwaliteit van verkrotte woningen te verbeteren en terug op de markt te brengen. Een pand dat ongeschikt of onbewoonbaar is verklaard wordt in beheer genomen als: de eigenaar (ondanks de belasting op leegstand en verwaarlozing) de woning niet renoveert; de eigenaar het pand niet wil verkopen aan AG Vespa, een uitvoerend beslag geen optie is, er geen herstellvordering rust op het pand. Woning wordt voor minimum 9 jaar aan de eigenaar onttrokken.

#### (34) Inzet van (eigen) gronden - autonoom gemeentebedrijf

De stad heeft een autonoom gemeentebedrijf voor vastgoed- en stadsprojecten VESPA. I.h.k.v. het G&P-Beleid koopt men verwaarloosde panden op met middelen uit een rollend fonds. De panden worden gerenoveerd of afgebroken en vervangen door nieuwbouw en aan betaalbare, marktconforme prijzen verkocht aan particulieren. Opbrengst gaat opnieuw naar rollend fonds.

### G PROJECTEN

---

#### (35) Strategische projecten met (deel) sociale woningen

- Cadixwijk -Eilandje (40 won: privaat + sociaal)
- Regatta op Linkeroever (450 + 1100 won: enkel privaat want daar zijn al veel sociale woningen)
- Militair Hospitaal (400 won: privaat + sociaal)
- Viswater (200 won: privaat + sociale koop)
- Scanfil (118 won: privaat + sociaal)
- Neerland (privaat + sociaal - case met enveloppefinanciering)
- Eksterlaar (550 won: sociaal)
- Pelikaan

### H DOSSIER- EN PROJECTFLOWS SOCIALE HUISVESTING

---

Zowel grote als kleine projecten met sociale woningen doorlopen een bepaald traject binnen de stadsdiensten. Voor Antwerpen hebben de stadsdiensten zelf een flow opgemaakt. Deze **flows** vind je [hier](#) terug (bijlage 6.5.2).



## 6.1.3

## Brugge

## INTERVIEWS &amp; STEDENBEZOEKEN

datum interviews: 5.11.2013  
 contactpersoon bij de stad: Marc Léonard ([marc.leonard@brugge.be](mailto:marc.leonard@brugge.be) ; 050/44.85.49)

## A DEMOGRAFIE

(1) # inwoners (1 jan 2012) = **117.170**

	0-19 jr	20-29 jr	30-44 jr	45-59 jr	60-79 jr	80+ jr
Brugge	20%	12%	19%	22%	22%	7%

(2) # private huishoudens (1 jan 2009) = **51.931**

	HH1	HH2	HH3	HH4	HH5+
Brugge	34%	35%	14%	11%	5%

(3) prognose inwoners (2030) = **114.391**

	0-19 jr	20-29 jr	30-44 jr	45-59 jr	60-79 jr	80+ jr	TOT
Brugge	18%	11%	17%	19%	26%	9%	114.391

(4) prognose huishoudens (2030) = **54.010**

	HH1	HH2	HH3	HH4	HH5+	Totaal
Brugge	38%	37%	12%	9%	4%	54.010

## B ECONOMIE &amp; ARBEID

(5) % huishoudens met woonquote > 30 % (2011) = **19,8%**

(6) % werkloosheid bij 20-64 jarigen (2011) = **5,4%**

(7) % inwoners met betalingsmoeilijkheden woonkost (2011) = **8%**

(8) # inwoners met een leefloon (2011) = **4,1 op 1000**

## C WONEN

## (9) gemiddelde verkoopprijs woningen (2012)

	13 steden	Brugge
appartementen, flats en studio's	€ 187.040	€ 253.470
villa's, bungalows, landhuizen	€ 367.179	€ 383.107
woonhuizen	€ 216.183	€ 236.047

## (10) mediaanhuurprijs woningen private markt (2010)

	Brugge
# geregistreerde huurcontracten in databank	12.970
mediaanhuurprijs	€ 511,34

## (11) % eigenaar; % huurder (2011)

	13 steden	Brugge
% eigenaar	71,2%	74,9%
% huurder privaat	20,9%	20,2%
% huurder sociaal	7,2%	4,9%

## (12) bindend sociaal objectief &amp; voortgangstoets 2012

	% sociale huur (2008)	HUUR			KOOP			KAVELS			CAT
		BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	
Bru.	6,66%	861	307	376	404	15	87	19	0	0	1

(13) sociale verhuringen volgens VMSW (2012)

		13 steden	Brugge
sociale verhuringen	# app	40.883	1.374
	# EGW	15.265	1.870
	# duplex	906	0
leegstand	# app	4.235	140
	# EGW	1.103	110
	# duplex	64	0
TOTAAL	# app	45.118	1.514
	# EGW	16.368	1.980
	# duplex	970	0

(14) kandidaat-huurders volgens voorkeurgemeente VMSW (2011)

		Brugge													
Onbekend															
0-19 jaar	12														
20-29 jaar	305														
30-39 jaar	477														
40-49 jaar	622														
50-59 jaar	513														
>=60 jaar	651														
Totaal	2.579														
		Aantal Gezinsleden													
	Totaal	HH0	HH1	HH2	HH3	HH4	HH5	HH6	HH7	HH8	HH9	HH10	HH11	HH12	HH13
Brugge	2.579	9	1.337	673	342	166	94	30	13	9	1	0	0	0	0

(15) kandidaat-huurders voor een SVK-woning

1000 (SVK OCMW) en 2400 (SVK Sovekans)

(16) gemiddelde wachttijd sociale huurwoning

geen gegevens beschikbaar

(17) aanbod tijdelijke opvangplaatsen

Het OCMW beschikt over een tiental noodwoningen (o.a. bij brandschade, OO-verklaring)

D ORGANISATIE (SOCIAAL) WOONBELEID

(18) actoren in (sociaal) woonbeleid

actor	omschrijving en functie
<b>Beleid:</b>	
Renaat Landuyt (SP.A)	burgemeester
Dirk De Fauw (CD&V)	Schepen van Welzijn, Diversiteit en OCMW-voorzitter
Franky Demon (CD&V)	Schepen van R.O. en Huisvesting
<b>SHM:</b>	
Brugse Maatsch. voor Huisv.	huur (+ koop)
CVBA Vivendo	huur + koop
SVK Vereniging Brugge	huur, OCMW
SVK Sovekans	huur, vzw leefbaar wonen
Vlaams Woningfonds	huur + sociale leningen
<b>Administratie:</b>	
Dienst R.O.	
Woondienst	met woonbeleidscoördinator
Sectoren N, O, W, Unesco	
<b>Andere:</b>	
CAW	CAW Regio Brugge
OCMW	
Huurdersbond West-VL	huur

(19) stadsdiensten (sociaal) wonen

**Woondienst** (met 3 loketten) en **woonbeleidscoördinator** (= Diensthoofd Wonen).

- informatieverstrekking
- afhandelen premiedossiers voor de SHVpartners
- ongeschikt en onbewoonbare panden opvolgen
- leegstandsregister en heffen van belasting
- conformiteitsattesten
- voorbereiden woonbeleid en monitoring genomen beleidsmaatregelen
- doorverwijzing en advies over/naar (OCMW, Justitiehuis, huurdersbond, SHM, SVK, ..).
- taken n.a.l.v. sociaal wonen: doorverwijzing en premiedossiers SHV-partners

## E OVERLEG

---

### (20) Overlegmomenten m.b.t. sociale huisvesting

#### LWO

##### *deelnemers:*

- schepen voor huisvesting
- woonbeleidscoördinator
- sociale huisvestingsmaatschappijen en SVK
- West-Vlaamse Intercommunale
- OCMW
- Provincie West-Vlaanderen (Diensthoofd Wonen West-Vlaanderen)

*thema's:* stand van zaken sociale woonprojecten en gemengde projecten: aanmelding, opvolging en bijsturing

*frequentie:* indien noodzakelijk, meestal 4 keer per jaar

*initiatiefnemer/coördinator:* Woonbeleidscoördinator Dienst Wonen

#### Lokale Woonraad

stadsbestuur, OCMW, SHM, SVK, West-Vlaamse intercommunale, immosector, huurdersbond samenlevingsopbouw West-Vlaanderen, seniorenraad, jeugdraad, raad personen met een handicap, ...

Ze heeft een adviserende rol (ruimere thematiek dan sociaal wonen) en komt 2 keer per jaar samen.

#### Directievergadering

Projectoverleg over stedenbouwkundige dossiers

Leden: Bureauchef dienst algemene zaken, dienst administratieve opvolging, 4 hoofd-GSA's + woonbeleidscoördinator

### (21) Specifiek projectoverleg (sociale) woonprojecten

#### LWO (zie boven)

##### **Projectoverleg vanuit DRO** (ad hoc)

- DRO is niet aanwezig op LWO, maar heeft apart projectoverleg. Dit overleg gebeurt ofwel vanuit initiatief van de stad ofwel op initiatief van de architecten van SHM's zelf.

- Dienst Wonen behandelt in hoofdzaak 'probleemdossiers' op vraag van SHM's of DRO.

**Overleg met VMSW** gebeurt vanuit DRO en is projectmatig, o.a. over infrastructuur en enkel bij specifieke vragen. De **plenaire vergadering** wordt nu georganiseerd door de SHM's zelf en hierop zijn stadsdiensten Wonen, DRO, milieu, groendienst, VMSW, Vlaams Woningfonds, ... aanwezig. Deze startvergadering is eenmalig.

### (22) Leidraad overleg, uitvoering & monitoring projecten

- Geen vast draaiboek: DRO volgt officiële procedures en er is een vooroverleg mogelijk (ad hoc).

- Intensievere begeleiding kan (vb. voor privé-ontwikkelaars voor kleinere projecten). Grotere ontwikkelaars weten meestal wel hoe het vork aan de steel zit.

### (23) Overeenkomsten m.b.t. sociale huisvesting

**Stad - SVK Sovekans en de Vereniging SVK:** Premie van de stad gelijk aan 20% van de werkelijk betaalde huurprijs gedurende 24 maanden.

**Stad - OCMW - CAW Regio Brugge:** Vereniging 't Sas

Is een samenwerkingsverband waarbij de preventiemedewerker van 't Sas bewoners begeleidt die geconfronteerd worden met een dreigende uithuiszetting.

**Dienst Woonbegeleiding** is een dienst van het OCMW met maatschappelijk werkers die inwoners begeleiden.

**Prikkelwoning** via Stedenfonds: Prikkelwoning bouwen in wijk via federaal Stedenfonds. Deze woning kan worden gekocht door SHM of worden verhuurd via SVK.

### (24) Regierol

- Stad ziet voor zichzelf een faciliterende rol; bouwen zelf doet ze niet, dat doen de SHM's. Stad zorgt voor het ruimere kader: overleg, ondersteuning, vergunning of opmaken RUP.

- Stad ziet een grotere rol voor SVK's weggelegd.

- Stad is bereid om in de toekomst nog gronden op te kopen en ze door te geven aan de SHM (vb. via RUP's). Op die manier wenst de stad planningsinitiatieven te nemen en voert ze een actieve regierol.

## F WOONBELEID & INSTRUMENTEN

---

### (25) Visie en Beleidsplannen m.b.t. sociaal wonen

- Woonbeleidsplan 2008-2013.

- Bestuursakkoord met luik rond Wonen.

(26) **Stadsspecifieke reglementering**

- **Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening**

geldt ook voor SHM (gaat enkel over parkeerquota)

- **Politieverordening (o.a. kamerwoningen)**

- **Gemeentelijk Reglement Sociaal Wonen**

2009-2013

dit wil men hennieuwen

differentiatie tussen wijken (lagere last in wijken waar er al een groot aandeel sociale woningen zijn en omgekeerd)

- **Lokaal Toewijzingsreglement**

OCMW en SHM (Brugse MS en Vivendo) werden betrokken

gericht op toewijzen seniorenwoningen van SHM's

(27) **Leegstand**

- Leegstandsregister zal worden opgemaakt en aangevuld.

- Leegstand doorgeven aan SVK kan een interessante piste zijn.

(28) **Wooncontroles/wooninspecties**

- stedelijke controleurs volgen procedures Vlaamse Wooncode

- Stad stuurt brieven bij vermoeden van leegstand en hierna vindt pro-actief overleg plaats.

- Dit wordt versterkt in de toekomst.

(29) **Woonbeleidsconvenant**

/

(30) **Sociale mix**

Sociale mix wordt zo ruim als mogelijk gezien: mix van leeftijden, gezinssamenstelling, activiteitsgraad, sociale koop/huur.

(31) **Private last toe bij (bepaalde) sociale projecten: Ja.**

**Sociale last toe bij (bepaalde) private projecten: Ja.**

Beide zaken zijn reeds toegepast.

Private last wordt als nuttig gezien in bepaalde situaties.

- wordt toegepast in eerder 'scheefgetrokken situaties', in wijken waar een hoog aandeel sociale woningen aanwezig is

- vb. Sint-Pieters-Molenwijk waar project van 400 woningen is vrijgesteld van sociale last

Private last geeft soms 'vreemde' situaties:

- SHM's moeten deel van hun patrimonium 'vervreemden'.

- Doenbaar bij kavels maar eerder vreemd bij projecten met appartementen,

Reglement sociaal wonen:

- verschillende percentages sociale last volgens de wijk waarin het project wordt gerealiseerd

- private eigenaars: 5-25% (voor overheden = verdubbeld)

Afkopen sociale last:

- slechts 1 keer gebeurd bij project 'Julien Saelens' waar al veel sociale woningen zijn

(32) **Recht van voorkoop**

De stad zelf doet hier geen beroep op, maar de SHM wel al.

(33) **Sociaal Beheersrecht**

/

(34) **Inzet van (eigen) gronden - autonoom gemeentebedrijf**

Beperkte inzet, maar men wil wel een eigen stadsbedrijf oprichten.

---

**G PROJECTEN**

(35) **Strategische projecten met (deel) sociale woningen**

- RUP Den Tir (100% sociaal wonen)

- Militair Hospitaal

- Zeewege (50% sociaal wonen)

---

**H DOSSIER- EN PROJECTFLOWS SOCIALE HUISVESTING**

Zowel grote als kleine projecten met sociale woningen doorlopen een bepaald traject binnen de stadsdiensten. Voor Brugge hebben de stadsdiensten zelf een flow opgemaakt. Deze **flows** vind je [hier](#) terug (bijlage 6.5.3).

## 6.1.4

## Genk

## INTERVIEWS &amp; STEDENBEZOEKEN

datum interviews: 2.12.2013  
 contactpersoon bij de stad: Ganaël Vanlokeren ([ganael.vanlokeren@genk.be](mailto:ganael.vanlokeren@genk.be) ; 089/65.45.71)

## A DEMOGRAFIE

(1) # inwoners (1 jan 2012) = **65.264**

	0-19 jr	20-29 jr	30-44 jr	45-59 jr	60-79 jr	80+ jr
Genk	23%	13%	20%	22%	18%	4%

(2) # private huishoudens (1 jan 2009) = **24.349**

	HH1	HH2	HH3	HH4	HH5+
Genk	26%	30%	17%	15%	11%

(3) prognose inwoners (2030) = **67.020**

	0-19 jr	20-29 jr	30-44 jr	45-59 jr	60-79 jr	80+ jr	TOT
Genk	22%	12%	17%	19%	23%	7%	67.020

(4) prognose huishoudens (2030) = **26.765**

	HH1	HH2	HH3	HH4	HH5+	Totaal
Genk	29%	33%	16%	13%	10%	26.765

## B ECONOMIE &amp; ARBEID

(5) % huishoudens met woonquote > 30 % (2011) = **18,5%**

(6) % werkloosheid bij 20-64 jarigen (2011) = **10,8%**

(7) % inwoners met betalingsmoeilijkheden woonkost (2011) = **10,6%**

(8) # inwoners met een leefloon (2011) = **3,2 op 1000**

## C WONEN

## (9) gemiddelde verkoopprijs woningen (2012)

	13 steden	Genk
appartementen, flats en studio's	€ 187.040	€ 178.027
villa's, bungalows, landhuizen	€ 367.179	€ 273.434
woonhuizen	€ 216.183	€ 182.219

## (10) mediaanhuurprijs woningen private markt (2010)

	Genk
# geregistreerde huurcontracten in databank	3.180
mediaanhuurprijs	€ 476,27

## (11) % eigenaar; % huurder (2011)

	13 steden	Genk
% eigenaar	71,2%	78,2%
% huurder privaat	20,9%	12,4%
% huurder sociaal	7,2%	9,4%

## (12) bindend sociaal objectief &amp; voortgangstoets 2012

	% sociale huur (2008)	HUUR			KOOP			KAVELS			CAT
		BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	
Genk	13,46%	0	21	69	250	0	30	20	0	49	1

(13) sociale verhuringen volgens VMSW (2012)

		13 steden	Genk
sociale verhuringen	# app	40.883	1.621
	# EGW	15.265	1.148
	# duplex	906	365
leegstand	# app	4.235	38
	# EGW	1.103	19
	# duplex	64	13
TOTAAL	# app	45.118	1.659
	# EGW	16.368	1.167
	# duplex	970	378

(14) kandidaat-huurders volgens voorkeurgemeente VMSW (2011)

geen informatie beschikbaar

(15) kandidaat-huurders voor een SVK-woning

geen informatie beschikbaar

(16) gemiddelde wachttijd sociale huurwoning

Kolderbos (600 appartementen)

- Minimum wachttijd voor prioritaire toewijzing Kolderbos (600 app) = 4 maand
- Minimum wachttijd voor niet-prioritaire toewijzing Kolderbos = 9 maand

Termien (8 appartementen)

- Minimum wachttijd in Termien (8 app) voor prioritair = 6 jaar
- Min wachttijd niet prioritair = 10 jaar

(17) aanbod tijdelijke opvangplaatsen

/

D ORGANISATIE (SOCIAAL) WOONBELEID

(18) actoren in (sociaal) woonbeleid

actor	omschrijving en functie
<b>Beleid:</b>	
Wim Dries (CD&V)	burgemeester
Michaël D'Hoore (CD&V)	Schepen R.O., Woonbeleid, Mobiliteit & Grondzaken
Ria Max-Grondelaers (CD&V)	OCMW-voorzitter
Joke Quintens (ProGenk)	Schepen Wijkontwikkeling, Participatiebeleid & Gelijke Kansen
Geert Swartenbroeckx (CD&V)	Schepen van Sociale Zaken
<b>SHM:</b>	
Nieuw Dak	huur
Landwaarts	koop
SVK Het Scharnier	huur
Vlaams Woningfonds	huur + sociale leningen
<b>Administratie:</b>	
Dienst Woonbeleid	
Dienst R.O.	
IGS Wonen GAOZ	Intergemeentelijke samenwerking rond Wonen
<b>Andere:</b>	
CAW	
OCMW	
Huurderssyndicaat Limburg	

(19) stadsdiensten (sociaal) wonen

**Dienst R.O. en Woonbeleid**

**Dienst Vergunningen**

- voorbereiden beleidsvoortellen m.b.t. duurzame en kwaliteitsvolle stedelijke ontwikkeling
- uitbouwen ruimtelijke visie
- opmaak stedenbouwkundige plannen & voorschriften
- toezicht bouwmisdrijven

**Dienst Woonbeleid**

- ontwikkeling integrale woonbeleidsvisie
- begeleiding en actieve informatieverstrekking
- informeren
- doorverwijzing

- Huisvestingsambtenaar** aangesteld voor 4 gemeenten uit het IGS met zitdagen in elke gemeente.
- klachten
  - leegstand en verwaarlozing
  - adviesfunctie
  - bevoegdheid t.a.v. sociaal woonbeleid: doorverwijzing naar SHM's

#### E OVERLEG

---

##### (20) Overlegmomenten m.b.t. sociale huisvesting

###### **LWO**

###### *deelnemers:*

lokale mandatarissen, ambtenaren, OCMW, SVK Het Scharnier, Nieuw Dak, Landwaarts, Provincie Limburg en Agentschap Wonen Vlaanderen

###### *thema's:*

- opvolging uitvoeringsprogramma en sociaal objectief
- opmaak en monitoring toewijzingsreglement
- opvolging projecten
- GAOZ werking
- woonkwaliteit, werking zitdagen

*frequentie:* 4 keer per jaar

*initiatiefnemer/coördinator:* huisvestingsambtenaar

###### **Lokale Woonraad**

Dienst Woonbeleid (secretariaat), vertegenwoordigers lokale besturen, ambtenaren, OCMW, politie, brandweer, SHM, sociale wooninitiatieven, provinciale en gewestelijke woondiensten, welzijnssector, bewonersorganisaties, adviesraden, ...

###### **Ruimer woonoverleg.**

Bedoeling is om deze 1 keer per jaar samen te roepen.

###### **Stuurgroep Lokaal Sociaal Beleid**

OCMW samen met stad Genk en OCMW stuurt.

###### **GAOZ Lokaal Woonbeleid**

LWO overleg, toewijzingsreglement, opmaak woonplannen

##### (21) Specifiek projectoverleg (sociale) woonprojecten

Op LWO.

##### (22) Leidraad overleg, uitvoering & monitoring projecten

Informeel worden stappen gevolgd door de ambtenaren. Adviezen worden gebundeld door Dienst Vergunningen.

##### (23) Overeenkomsten m.b.t. sociale huisvesting

Samenwerking 'woonbegeleiding' - **Stedenfonds** tussen OCMW, stad, Nieuw Dak, CAW Sonar en vzw Rimo.

Samenwerking **OCMW + Nieuw Dak**: uitbating lokale dienstencentra in nabijheid sociale huurwoningen.

**IGS Wonen** met gemeenten As, Opglabbeek en Zutendaal.

**SVK- Stad**: stad staat in voor opmaak conformiteitsattesten wanneer SVK een woning in haar patrimonium opneemt. Dit is conform de vraag van minister Vandenbossche.

**HAR**: huurdersadviesraad

##### (24) Regierol

De stad wenst een actieve regierol op te nemen via overleg met de SHM's en sturing via adviesvragen en/of vergunningen.

Eigen gronden worden doorgegeven aan SHM's voor het realiseren van sociale woningen. De stad bouwt zelf géén sociale woningen. De rol van het SVK zal worden ondersteund en het SVK kan opnieuw groeien en kan nieuwe woningen in haar patrimonium opnemen.

#### F WOONBELEID & INSTRUMENTEN

---

##### (25) Visie en Beleidsplannen m.b.t. sociaal wonen

Woonplan is in opmaak. Er is een lokaal sociaal beleidsplan met een luik wonen. Er is ook een Beleidsnota Wonen (als deel van Bestuursakkoord) met de visie rond wonen en sociaal wonen.

##### (26) Stadsspecifieke reglementering

- **Politieverordening op kamerwoningen en studentenkamers**. SHV is hier niet aan onderworpen.

- Sinds 21.10.2010 is er een **reglement sociaal wonen** met een luik rond ruimtelijke spreiding van sociale woningen. Het BSO is via een actieplan verdeeld over verschillende wijken, rekening houdende met de specifieke ruimtelijke en lokale context van elke wijk. Het actieplan is opgemaakt samen met de SHM's Nieuw Dak en Landwaarts.
- **Stedenbouwkundige verordening bescheiden wonen** is in opmaak.
- **Lokaal toewijzingsreglement** is in opmaak (Nieuw Dak, stad, OCMW)

#### (27) Leegstand

Er is een intergemeentelijke leegstandsheffing.

#### (28) Wooncontroles/wooninspecties

Uitgevoerd door de stad, hoofdzakelijk n.a.l.v. een klacht.

#### (29) Woonbeleidsconvenant

**Afsprakenkader** tussen stad, SVK en Vlaams minister voor Wonen: SVK vraagt conformiteitsonderzoek aan voor elke woning.

**Woonbeleidsconvenant** is in aanvraag (in de vorm van financiering via een renteloze lening).

#### (30) Sociale mix

Sociale mix wordt ruim bekeken: leeftijd, inkomensprofiel, activiteitsgraad, ... en is dus meer dan enkel 'sociaal' vs. 'niet-sociaal' wonen.

De stad tracht dit te bekomen door een mix van o.a. sociaal huren en kopen en door een ruimtelijke spreiding vast te leggen in het actieplan sociaal wonen (reglement sociaal wonen).

#### (31) Private last toe bij (bepaalde) sociale projecten: /

Sociale last toe bij (bepaalde) private projecten: Ja.

Sociale last is conform G&PD en het eigen reglement sociaal wonen. In sommige wijken is bijkomend % sociale woningen gelijk aan 0 en dit kan men als 'private last' beschouwen.

#### (32) Recht van voorkoop

Stad en SHM's doen hier geen beroep op, maar het wordt wel altijd bekeken.

#### (33) Sociaal Beheersrecht

/

#### (34) Inzet van (eigen) gronden - autonoom gemeentebedrijf

Projectmatig worden deze ingezet: men bekijkt of een ruil met SHM's mogelijk is.

### G PROJECTEN

---

#### (35) Strategische projecten met (deel) sociale woningen

- LO2020 (fase 1: 61 en fase 2: 79; huur en koop)

- Hoevenzavel / Stalenheide (3 huur en 30 koop)

### H DOSSIER- EN PROJECTFLOWS SOCIALE HUISVESTING

---

Zowel grote als kleine projecten met sociale woningen doorlopen een bepaald traject binnen de stadsdiensten. Voor Genk hebben de stadsdiensten zelf een flow opgemaakt. Deze **flows** vind je [hier](#) terug (bijlage 6.5.5).



## 6.1.5

## Gent

## INTERVIEWS &amp; STEDENBEZOEKEN

datum interviews: 26.11.2013  
 contactpersoon bij de stad: Kristof Gielen ([kristof.gielen@gent.be](mailto:kristof.gielen@gent.be) ; 09/266.76.05.)

## A DEMOGRAFIE

(1) # inwoners (1 jan 2012) = **248.242**

	0-19 jr	20-29 jr	30-44 jr	45-59 jr	60-79 jr	80+ jr
Gent	21%	16%	22%	19%	17%	5%

(2) # private huishoudens (1 jan 2009) = **114.674**

	HH1	HH2	HH3	HH4	HH5+
Gent	44%	29%	12%	9%	6%

(3) prognose inwoners (2030) = **256.528**

	0-19 jr	20-29 jr	30-44 jr	45-59 jr	60-79 jr	80+ jr	TOT
Gent	23%	14%	20%	19%	19%	5%	256.528

(4) prognose huishoudens (2030) = **123.925**

	HH1	HH2	HH3	HH4	HH5+	Totaal
Gent	44%	30%	11%	9%	5%	123.925

## B ECONOMIE &amp; ARBEID

(5) % huishoudens met woonquote > 30 % (2011) = **24,4%**

(6) % werkloosheid bij 20-64 jarigen (2011) = **10,4%**

(7) % inwoners met betalingsmoeilijkheden woonkost (2011) = **8,6%**

(8) # inwoners met een leefloon (2011) = **17 op 1000**

## C WONEN

## (9) gemiddelde verkoopprijs woningen (2012)

	13 steden	Gent
appartementen, flats en studio's	€ 187.040	€ 217.092
villa's, bungalows, landhuizen	€ 367.179	€ 381.769
woonhuizen	€ 216.183	€ 226.244

## (10) mediaanhuurprijs woningen private markt (2010)

	Gent
# geregistreerde huurcontracten in databank	32.676
mediaanhuurprijs	€ 459,91

## (11) % eigenaar; % huurder (2011)

	13 steden	Gent
% eigenaar	71,2%	67,0%
% huurder privaat	20,9%	21,8%
% huurder sociaal	7,2%	11,0%

## (12) bindend sociaal objectief &amp; voortgangstoets 2012

	% sociale huur (2008)	HUUR			KOOP			KAVELS			CAT
		BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	
Gent	11,11%	0	2397	593	954	34	102	3	0	0	1

(13) sociale verhuringen volgens VMSW (2012)

		13 steden	Gent
sociale verhuringen	# app	40.883	9.847
	# EGW	15.265	2.805
	# duplex	906	299
leegstand	# app	4.235	1.293
	# EGW	1.103	191
	# duplex	64	20
TOTAAL	# app	45.118	11.140
	# EGW	16.368	2.996
	# duplex	970	319

(14) kandidaat-huurders volgens voorkeurgemeente VMSW (2011)

		Gent														
Onbekend		8														
0-19 jaar		108														
20-29 jaar		2.006														
30-39 jaar		2.543														
40-49 jaar		2.233														
50-59 jaar		1.639														
>=60 jaar		1.835														
Totaal		10.358														
	Totaal		Aantal Gezinsleden													
			HH0	HH1	HH2	HH3	HH4	HH5	HH6	HH7	HH8	HH9	HH10	HH11	HH12	HH13
Gent	10.358	11	4.975	2.369	1.544	1.129	577	252	81	38	9	2	0	0	1	

(15) kandidaat-huurders voor een SVK-woning

SVK OCMW : 1.365 kandidaten (op 22.10.2013)

SVK Woonfonds: geen gegevens beschikbaar

(16) gemiddelde wachttijd sociale huurwoning

-SHM's: varieert per SHM en per gewenst type; is ook nooit eenduidig i.f.v. berekeningswijze (incl./excl. mutaties; berekening over aantal kandidaten/toewijzen; ...)

-SVK's: Aangezien er niet via chronologie maar met een puntensysteem wordt gewerkt is een gemiddelde wachttijd geen representatief gegeven. Wie niet genoeg punten heeft komt zo goed als niet in aanmerking.

(17) aanbod tijdelijke opvangplaatsen

- 12 **transitwoningen** (beheer stad Gent) = tijdelijke opvang (acties huisjesmelkerij, onbewoonbaarverklaringen, renovatiewerken in de eigen woning i.k.v. stadsvernieuwingproject, ...); gebruiksovereenkomsten voor 4 maanden, maximaal voor 4 maanden verlengbaar

- 24 **noodwoningen** (beheer OCMW Gent) = crisisopvang door overmacht (brand, artikel 135 Nieuwe Gemeentewet, ontploffing, overstroming, ...); huurcontracten van 4 maanden, maximum 4 maanden verlengbaar

D ORGANISATIE (SOCIAAL) WOONBELEID

(18) actoren in (sociaal) woonbeleid

actor	omschrijving en functie
Beleid:	
Daniël Termont (SP.A)	burgemeester
Tom Balthazar (SP.A)	Schepen van Wonen, Stadsontwikkeling en Openbaar groen
Rudy Coddens (SP.A)	OCMW-voorzitter
SHM:	
WoninGent	huur + koop (grote speler, 9000 won)
Volkshaard	huur (+ koop) (grote speler, 3000 won)
De Gentse Haard	huur (grote speler, 2000 won)
KLE Het Volk	koop
ABC	huur (kleine speler, 300 won)
Merelbeekse sociale woningen	huur (kleine speler, 200 won)
SVK OCMW Gent	huur (100 won)
SVK vzw Woonfonds Gent	huur (200 won)
Vlaams Woningfonds	huur (120 woningen) + sociale leningen
Administratie:	
Dep. RUMODO	
Dienst Stedenbouw en R.P.	
Dienst Wonen	

Dienst Coördinatie Woonwinkels	
Andere:	
OCMW	SVK, noodwoningen, zorgverlening (sociale) assistentiewoningen, dienst woonbegeleiding
Sogent	Stadsontwikkelingsbedrijf Gent (voormalig AGSOB)
HuurinGent	
CAW Oost-Vlaanderen	Reguliere werking, doelgroepenbegeleiding, buddies, ...
CLT Gent	Community Land Trust

### (19) stadsdiensten (sociaal) wonen

#### Dienst Wonen

##### a. Beleidsteam - Regie

Beleidsondersteuning en uitwerking van diverse thema's m.b.t (sociaal) wonen, o.a. wonen-welzijn, sociale woonprojecten, gemengde stadsprojecten

##### b. Vijf Woonwinkels

- Team woonadvies

geeft woonadvies aan burgers met woonvragen, premies, iemand die sociale woning zoekt, doorverwijzing, ...

- Team woonbegeleiding

geeft woonondersteuning aan gezinnen in een precaire situatie, werkt eerder op dossierniveau, acties ongeschikt/onbewoonbaar met voorrang op een sociale woning, huisjesmelkerij, woningkwaliteit, beheer 12 transitwoningen, stadsproject, onteigening, ...

### E OVERLEG

---

### (20) Overlegmomenten m.b.t. sociale huisvesting

#### LWO

##### deelnemers:

- politieke en administratieve afgevaardigden van de stad
- vertegenwoordigers van de sociale woonorganisaties (SHM's, SVK, VWF)
- OCMW
- Wonen-Vlaanderen
- CAW
- VSMW
- Sogent
- Huurdersbond

##### thema's:

stadsbrede afstemming sociale woonprojecten en nieuwe initiatieven; monitoring programmatie en objectieven; thematische besprekingen

*frequentie:* Deze vergadering vindt minimum halfjaarlijks plaats.

*initiatiefnemer/coördinator:* Als regisseur van het lokaal woonbeleid coördineert de stad Gent het lokaal woonoverleg inhoudelijk.

#### Task Force Sociaal Wonen

Strategische Task Force en werkgroep om het aandeel sociale woningen op lange termijn op 20% te krijgen (tegen 2050) en om lopende projecten vlotter te laten verlopen.

Doel: opmaak sociaal woonbeleidsplan conform strategische doelstellingen gekoppeld aan acties. Partners: SHM's, VMSW, Wonen Vlaanderen en kabinet minister Wonen.

#### Stedelijke Woonraad

Facultatieve adviesraad conform artikel 200 van het Gemeentedecreet, die het maandelijks stadsbestuur adviseert en informeert met betrekking tot de verschillende aspecten van het woonbeleid (zowel sociaal als private markt) zonder aanwezigheid van politieke fracties.

#### Overleg met OCMW

Overleg met de dienst wonen van het ocmw over allerlei dossiers, problematieken, ... gaat eerder ad hoc over sociale huisvesting

#### Woonwinkeloverleg Oost-Vlaanderen en woonwinkeloverleg op Vlaams niveau

#### Werkgroep Wonen (non-actief)

#### Overleg Lokaal Sociaal Beleid (non-actief):

Dienst Wonen neemt deel aan het overleg in verschillende werkgroepen zoals woonforum (wonen-welzijn), kansarmoede, dak- en thuislozen

### (21) Specifiek projectoverleg (sociale) woonprojecten

#### Projectbegeleidingsteam Sociaal Wonen en SOHO

Het projectbegeleidingsteam Sociaal Wonen faciliteert de operationele uitwerking van de planning en realisatie van sociale woonprojecten in het licht van de strategische en operationele doelstellingen.

Het projectbegeleidingsteam Sociaal Wonen organiseert het sociaal huisvestingsoverleg (**SOHO**): een intern projectoverleg waarbinnen de inhoudelijke en procedurele afstemming van sociale woonprojecten (gebouwen en desgevallend infrastructuur) gebeurt met het oog op een vlotte vergunningverlening. Afstemming tussen de stadsdiensten (Wonen, Wegen, Gebiedsgerichte werking, Stedenbouw, Groen, Brandweer, kabinet schepen) en de VMSW (sectorarchitect).

Het projectbegeleidingsteam is vertegenwoordigd in de **voorbesprekingen** met dienst **Stedenbouw**, voor zowel de projecten van sociale woonorganisaties als van andere (private) initiatiefnemers die sociale woningen realiseren.

#### (22) Leidraad overleg, uitvoering & monitoring projecten

**Intern draaiboek** voor begeleiding sociale woonprojecten, vooral gericht op het traject tot aan de vergunning. Er is onderscheid gemaakt tussen type ontwikkelaar (privé, SHM, Sogent) en het type project (renovatie, nieuwbouw, al dan niet met infrastructuur). Projecten waarbij de stad een deel van de infrastructuur/openbaar domein aanlegt, zijn ingewikkelder qua financiering en afstemming (GSA, Wegen, TMVW, VMSW, ..).

**Brochure** voor ontwikkelaars met een project met verplicht sociaal woonaanbod (non-actief). Regie op het natraject valt helaas weg als de stad geen initiatiefnemer is.

#### (23) Overeenkomsten m.b.t. sociale huisvesting

Subsidieovereenkomsten

- Lokaal:

- stad Gent - OCMW: daklozenprotocol
- stad Gent - OCMW: verhuring noodwoningen, huurachterstalbemiddeling, zekerheidsstellingen, bankwaarborgen
- stad Gent - CAW: preventie uithuiszetting sociale huurders (verderzetting is onzeker i.f.v. budgetbesprekingen)
- stad Gent - Sogent - SVK's: kwaliteitsverbetering SVK-woningen (verderzetting is onzeker i.f.v. budgetbesprekingen)
- stad Gent - Huurdersbond: 'Jong geleerd, goed gehuurd'
- stad Gent - WoninGent: begeleiding i.k.v. herhuisvesting Rabottorens
- Sociaal Woonbeleidsconvenant stad Gent - Vlaamse Regering

#### (24) Regierol

Regierol wordt hard opgenomen en wel op volgende domeinen/thema's:

- strategisch niveau (via o.a. Task Force Sociaal Wonen, actief toenadering zoeken tot SHM's)
- grondverwerving (zoeken naar nieuwe opportuniteiten, screening gronden publieke instanties)
- operationeel niveau (via projectbegeleidingsteam en projectoverleg)
- (private) ontwikkelaars en verkavelaars gericht begeleiden in voorbespreking en documentatie
- eigen projecten worden getrokken door Sogent.

### F WOONBELEID & INSTRUMENTEN

---

#### (25) Visie en Beleidsplannen m.b.t. sociaal wonen

Geen apart woonplan, wel een uitgebreide woonstudie (2008) en visie in o.a. bestuursakkoord. Sociaal Woonbeleidsplan zou worden opgemaakt (eerder een actieplan).

#### (26) Stadsspecifieke reglementering

- Algemeen **Bouwreglement** van de stad Gent en Politiereglement op **Kamerwoningen**.
- **Reglement Sociaal Wonen** (wordt ingetrokken n.a.v arrest GWH 7.11.2013)
- **Lokaal toewijzingsreglement**.

#### (27) Leegstand

De stad Gent verricht zowel actief, als op klacht onderzoeken naar leegstaande woningen en gebouwen. Sinds 30 maart 2012 heeft de Stad Gent een meldpunt Leegstand waar Gentenaars leegstaande en verwaarloosde woningen of gebouwen kunnen melden. Leegstand bij SHM's wordt niet opgenomen op de inventaris. De leegstand wordt ook niet doorgegeven aan het SVK.

#### (28) Wooncontroles/wooninspecties

Preventieve screenings op woonkwaliteit o.a. in Rabot, Ledeberg, Brugse Poort, .. via een team van wooncontroleurs (vóór eventuele inspectie door Vlaamse Wooninspectie), maar dit heeft geen relatie met sociale huisvesting.

#### (29) Woonbeleidsconvenant

**De stad Gent zal een sociale woonbeleidsconvenant 2014-2016 afsluiten met de Vlaamse Regering.** De stad Gent heeft geen bindend sociaal objectief voor sociale huurwoningen aangezien het aandeel sociale huurwoningen meer dan 9% bedraagt (ca. 13%). Desalniettemin heeft de stad Gent een

beleidsobjectief om gemiddeld 180 bijkomende sociale huurwoningen per jaar te realiseren (2010-2020). Voor een deel dient dit surplus om uitval door renovatie en vervangingsbouw te compenseren.

#### (30) Sociale mix

Er is geen eenduidig standpunt over: men bekijkt het begrip vrij ruim.

#### (31) Private last toe bij (bepaalde) sociale projecten: /

Sociale last toe bij (bepaalde) private projecten: Ja.

Sociale last conform GPD. Private projecten met minder dan 20 woningen of 50 appartementen worden vrijgesteld van sociale last. Men hanteert 20% sociale last bij private projecten en 20 tot 100% bij eigen projecten. Arrest GWH 7.11.2013 dat het begrip sociale last heft vernietigd zorgt er voor dat men de voormalige 50/20-regel (20% social vanaf 50 woonentiteiten) opnieuw zal invoeren.

De stad laat geen afkoop toe en de sociale last mag niet worden verlegd. Men kan wel op één plaats méér realiseren (en zo kredieteenheden opbouwen) zodat ze elders worden vrijgesteld.

#### (32) Recht van voorkoop

Zelden. Men heeft dit gedaan i.k.v. 'bijzondere gebieden' (cfr. Vlaamse Wooncode). Hier móét de stad sociale woningen realiseren. Een overdracht naar Vlaams Woningfonds is moeilijk want zij mogen zelf geen voorkooprecht uitoefenen. Men wil dit instrument graag inzetten voor stadsvernieuwingsprojecten (o.a. Dampoort). SHM's gaan niet snel verspreide woningen aankopen (omwille van wijziging subsidiesysteem en het intensievere beheer. Deze problematiek wordt samen met VMSW bekeken.

#### (33) Sociaal Beheersrecht

De wens is er, dit wordt onderzocht (maar financieel en juridisch kluwen).

#### (34) Inzet van (eigen) gronden - autonoom gemeentebedrijf

**SOGENT** (Stadsontwikkelingsbedrijf Gent)

SOGENT realiseert woonprojecten met bescheiden kavels, bescheiden woningen.

Sogent realiseert ook gemengde projecten met een aandeel sociale woningen of faciliteert projectgronden voor verkoop aan sociale woonorganisaties (vnl. i.k.v. stadsvernieuwing).

### G PROJECTEN

---

#### (35) Strategische projecten met (deel) sociale woningen

Stad:

- Oude Dokken
- Koningin Fabiolalaan
- Tondelier

SHM's (renovaties en vervangingsbouw):

- Rabottorens
- Nieuw Gent

SHM's (nieuwbouw)

- Wolfput
- Hoge Weg
- Meulestede Noord

Private projecten met sociale last:

- Filature Du Rabot
- Alsberge & Van Oost
- Ciac garage
- Dok Noord
- Silicose
- Keizerspoort
- Lange Velden
- Voorhaven
- Nekkersput
- Gentbruggekouter
- Koningin Fabiolalaan
- The Loop

### H DOSSIER- EN PROJECTFLOWS SOCIALE HUISVESTING

---

Zowel grote als kleine projecten met sociale woningen doorlopen een bepaald traject binnen de stadsdiensten. Voor Gent hebben de stadsdiensten zelf een flow opgemaakt. Deze **flows** vind je [hier](#) terug (bijlage 6.5.5).

## 6.1.6

## Hasselt

## INTERVIEWS &amp; STEDENBEZOEKEN

datum interviews: 25.11.2013  
 contactpersoon bij de stad: Koen Knevels ([Koen.Knevels@hasselt.be](mailto:Koen.Knevels@hasselt.be) ; 011/23.90.07)

## A DEMOGRAFIE

(1) # inwoners (1 jan 2012) = **74.588**

	0-19 jr	20-29 jr	30-44 jr	45-59 jr	60-79 jr	80+ jr
Hasselt	19%	13%	21%	22%	20%	6%

(2) # private huishoudens (1 jan 2009) = **32.215**

	HH1	HH2	HH3	HH4	HH5+
Hasselt	34%	34%	14%	12%	5%

(3) prognose inwoners (2030) = **80.446**

	0-19 jr	20-29 jr	30-44 jr	45-59 jr	60-79 jr	80+ jr	TOT
Hasselt	18%	11%	19%	19%	25%	8%	80.446

(4) prognose huishoudens (2030) = **37.714**

	HH1	HH2	HH3	HH4	HH5+	Totaal
Hasselt	37%	36%	13%	10%	4%	37.714

## B ECONOMIE &amp; ARBEID

(5) % huishoudens met woonquote > 30 % (2011) = **18,8%**

(6) % werkloosheid bij 20-64 jarigen (2011) = **7,2%**

(7) % inwoners met betalingsmoeilijkheden woonkost (2011) = **7%**

(8) # inwoners met een leefloon (2011) = **4,1 op 1000**

## C WONEN

## (9) gemiddelde verkoopprijs woningen (2012)

	13 steden	Hasselt
appartementen, flats en studio's	€ 187.040	€ 218.034
villa's, bungalows, landhuizen	€ 367.179	€ 307.347
woonhuizen	€ 216.183	€ 217.232

## (10) mediaanhuurprijs woningen private markt (2010)

	Hasselt
# geregistreerde huurcontracten in databank	6.272
mediaanhuurprijs	€ 496,69

Eigen onderzoek van stad Hasselt geeft volgende gemiddelde huurprijzen (immoweb.be en hebbes.be):

- appartement met 1 slpkmr: €543
- appartement met 2 slpkms: €705
- appartement met 3 slpkms: €782

## (11) % eigenaar; % huurder (2011)

	13 steden	Hasselt
% eigenaar	71,2%	82,1%
% huurder privaat	20,9%	14,4%
% huurder sociaal	7,2%	3,5%

## (12) bindend sociaal objectief &amp; voortgangstoets 2012

	% sociale huur (2008)	HUUR			KOOP			KAVELS			CAT
		BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	
Hasselt	4,41%	542	287	386	329	47	26	24	0	0	1

## (13) sociale verhuringen volgens VMSW (2012)

		13 steden	Hasselt
sociale verhuringen	# app	40.883	883
	# EGW	15.265	693
	# duplex	906	54
leegstand	# app	4.235	12
	# EGW	1.103	5
	# duplex	64	1
TOTAAL	# app	45.118	895
	# EGW	16.368	698
	# duplex	970	55

Categorie 'duplex' wordt niet gebruikt als aparte categorie in Hasselt. Dit is geen gangbaar begrip.

## (14) kandidaat-huurders volgens voorkeurgemeente VMSW (2011)

		Hasselt													
Onbekend															
0-19 jaar		2													
20-29 jaar		124													
30-39 jaar		194													
40-49 jaar		223													
50-59 jaar		176													
>=60 jaar		149													
Totaal		869													
	Totaal	Aantal Gezinsleden													
		HH0	HH1	HH2	HH3	HH4	HH5	HH6	HH7	HH8	HH9	HH10	HH11	HH12	HH13
Hasselt	869	4	531	215	70	35	13	1	0	0	0	0	0	0	0

## (15) kandidaat-huurders voor een SVK-woning

Voor heel het werkgebied van het SVK Midden-Limburg staan er 450 à 500 kandidaten op de wachtlijst voor een SVK-woning. Elke kandidaat wordt gemotiveerd om zich voor Hasselt, Diepenbeek en Zonhoven te registreren.

## (16) gemiddelde wachttijd sociale huurwoning

Op het woonoverleg geeft men aan dat men gemiddeld 7 jaar op een wachtlijst staat voor een sociale huurwoning in Hasselt. Echter, het hangt af van het type woning. Recent werden een aantal seniorenwoningen gerealiseerd dus daarvoor is de wachttijd verkort tot 1 jaar.

## (17) aanbod tijdelijke opvangplaatsen

De stad verhuurt enkele (4 of 6) eigen woningen aan het OCMW als **transitwoning**. De Hasseltse Huisvestingsmaatschappij verhuurt 2 appartementen aan het OCMW Hasselt (buiten sociaal huurstel). OCMW Hasselt gebruikt deze als **noodwoning**.

## D ORGANISATIE (SOCIAAL) WOONBELEID

## (18) actoren in (sociaal) woonbeleid

actor	omschrijving en functie
Beleid:	
Brigitte Smets (SP.A)	Schepen voor Bevolking, Wonen en Sociale Huisvesting, Ontmoetings- en Dienstencentra
Tom Vandeput (CD&V)	Schepen voor R.O. en Grondbeleid, Economie en Landbouw
Hilde Claes (SP.A)	burgemeester
Nadja Vananroye (CD&V)	Schepen van Welzijn, Gezin en Senioren OCMW-voorzitter
SHM:	
Cordium	huur
Hasseltse Huisvestingsmaatschappij	huur
Kleine Landeigendom	koop
SVK Midden-Limburg	huur
Vlaams Woningfonds	huur + sociale leningen
Administratie:	
Stadsdienst R.O.	
Dienst Wonen	
Stedelijke woonwinkel	
Dienst Vergunningen	
Dienst Planning	

Andere:	
	CAW Limburg
	Vlaams Woningfonds
	Woonbegeleiding OCMW
	Huurderssyndicaat Limburg
	huur

#### (19) stadsdiensten (sociaal) wonen

##### Huisvestingsambtenaar = diensthoofd Dienst Wonen

- diverse woononderzoeken, dossiers O/O, leegstand, studenten- en logementskamers
- conformiteitsattesten,
- regierol woonoverleg

##### Stedelijk woonloket

- beurtrol vanuit het Intergemeentelijk samenwerkingsverband Hasselt-Zonhoven-Diepenbeek
- Inschrijving bij stad voor een SHM gebeurt niet aan het woonloket. Er is enkel doorverwijzing naar een SHM (want ze moeten een patrimoniumkeuze maken). Loketdienst van de stad helpt niet echt met de aanvraag tot kandidaat-huurder.
- basisinformatie verstrekken en infosessies
- Ook het SVK Midden-Limburg heeft zitdat in de Stedelijke Woonwinkel.
- bevoegdheid t.a.v. sociaal woonbeleid = doorverwijzing naar lokale sociale partners.

#### E OVERLEG

---

#### (20) Overlegmomenten m.b.t. sociale huisvesting

##### LWO

##### deelnemers:

- Schepen voor Wonen en Sociale Huisvesting, Bevolking, Onmoetingscentra
- Schepen van Welzijn en OCMW-voorzitter
- SHM Cordium (huur)
- SHM Hasseltse Huisvestingsmaatschappij (huur)
- SHM Kleine Landeigendom (koop)
- Dienst R.O.
- Dienst Wonen
- Dienst Planning
- Dienst Vergunning
- Dienst burger en samenleving: wijkmanagement
- SVK Midden Limburg
- Provincie Limburg
- Wonen Vlaanderen
- Vlaams Woningfonds

*thema's:* O.a. het toewijzingsreglement wordt besproken.

*frequentie:* 4 keer per jaar

##### initiatiefnemer/coördinator

Het initiatief en de coördinatie ligt bij de huisvestingsambtenaar/diensthoofd wonen Koen Knevels. Huisvestingsambtenaar geeft aan dat de actoren zelf weinig punten agenderen. De voorstellen komen hoofdzakelijk vanuit de Dienst Wonen en vanuit het OCMW. SHM's zijn hoofdzakelijk bezig met de concrete projecten en minder met 'algemene visievorming' of de ruimere aspecten van het woonbeleid.

##### Overleg huisvesting en migratie

Kreeg recent een andere invulling nl. 'werkgroep domicilie' en gebeurt samen met Diepenbeek en Zonhoven. Hierop zijn aanwezig: Dienst Bevolking, wijkpolitie, IGS Wonen, Binnenlands Bestuur, OCMW. Het overleg gebeurt 2 keer per jaar.

##### Overleg 'Zorgcircuit Wonen'

Werkgroep samengesteld uit vertegenwoordigers Stad Hasselt, sociale dienst OCMW, SVK, SHM (hun sociale diensten), seniordienst OCMW, CAW, beschut wonen, gehandicaptensector, bijzondere jeugdzorg en het CAD. Het overleg gebeurt 3 keer per jaar en vindt plaats rond bepaalde thema's en streeft samenwerking en netwerkverbreding na.

##### Overleg woonkwaliteit is weggefallen.

#### (21) Specifiek projectoverleg (sociale) woonprojecten

Op LWO wordt elk project aangemeld: de stad wil elk project zo vlug mogelijk bespreken zodat er kan gekozen worden tussen de verhouding sociale koop/huur. Een project wordt m.a.w. vaak besproken op het LWO: Elk LWO-vergadering begint een bespreking van bouwprojecten op basis van een excelfile met projectfasen. Nadien volgt een tweede deel met niet-technische agendapunten.

Van zodra een bouwproject een vergunningendossier is geworden, wordt het niet meer op de voet gevolgd door huisvestingsambtenaar, maar wordt intern wel nog advies gevraagd.



#### (22) Leidraad overleg, uitvoering & monitoring projecten

**Checklist:** Vlaams aanstijplijst wordt gebruikt: bij hun bouwaanvraag wordt aangegeven hoe de lasten worden ingevuld.

Daarnaast is er de **faseringstabel** en de **projectfiche** (meest recente indeling in verkavelingsplan + foto's+ eerder besprekingen en standpunten op LWO).

Belangrijk daarbij is dat er wel degelijk een onderscheid is in het type ontwikkelaar en het type begeleiding dat deze nodig heeft. Een ontwikkelaar die eenmalig een project realiseert, die nog nooit met sociale huur/koop in contact is gekomen heeft intensievere begeleiding nodig van de woondienst. Sowieso wordt elk eerste voorstel besproken op het LWO.

Van zodra één partner (stad, SHM, ...) weet heeft van een project waar sociale woningen gerealiseerd moeten worden, wordt dit aangemeld op het LWO. Ook al heeft het project nog maar een 'embryonale' vorm, wordt uitspraak gedaan over verhouding sociale huur/koop. Stad kiest prioritair voor sociale huur, tenzij de draagkracht van de wijk het niet toelaat of de schaalgrootte te beperkt is voor een efficiënt beheer achteraf.

#### (23) Overeenkomsten m.b.t. sociale huisvesting

**SVK - OCMW:** SVK Limburg wordt ondersteund met een werkingstoelage via het OCMW, .

**SVK-STAD:** ter beschikking stellen van een lokaal en het verstrekken van conformiteitsattesten

**Doelgroepenplan:** OCMW regisseert en coördineert als er een toewijzing mogelijk is.

**OCMW - SHM:**

OCMW wordt regelmatig in kennis gesteld van huurders met een huurachterstal (bericht van de SHM's of via een oproeping van huurder voor het vredegerecht).

**OCMW :** OCMW begeleidt haar cliënten naar een pand op maat en geven o.a. woonmap "kijk, ik huur" mee.

**SHM - Woonwinkel:** Doorverwijzing naar SHM vanuit de woonwinkel. Lijst wordt meegegeven met documenten die ze dienen te verzamelen. Nadien doorverwijzen naar OCMW voor huurwaarborg en evt. afbetalingsregeling.

**OCMW - CAW - vzw De Oever - vzw Bewust - vzw Basis:**

Experimentenprogramma wonen-welzijn: woontraining voor bijzondere doelgroepen als voortraject voor het wonen binnen een sociale huisvestingsmaatschappij. Is niet enkel gericht op mensen binnen het sociaal huurstelsel. Cordium huurt een pand met 13 kamers waar woontraining wordt gegeven alvorens de cliënten worden begeleid naar de SHM of private markt.

#### (24) Regierol

Regierol via LWO wordt uitgesplitst. Het technisch overleg en de coördinatie gebeurt door Koen Knevels. Het sociale aspect van het woonoverleg wordt grotendeels opgevolgd door OCMW (Erna Poesmans).

### F WOONBELEID & INSTRUMENTEN

---

#### (25) Visie en Beleidsplannen m.b.t. sociaal wonen

Stad heeft een beknopte **woonvisie** dat is opgebouwd rond zes pijlers.

Nieuwe **woonstudie in opmaak** dat ruimtelijk naar bepaalde gebieden kijkt.

Huisvestingsambtenaar signaleert dat de rapporteringslast opgelegd vanuit Vlaanderen groot is en er zowel tijdsmatig als door vergaande regelgeving nog maar beperkte ruimte blijft voor lokale accenten in het woonbeleid.

#### (26) Stadsspecifieke reglementering

- **Stedelijke verordening woonkwaliteit** (oppervlakte normen, buitenruimte, ...)

- **Lokaal Toewijzingsreglement**, gericht op 65+, mensen zonder netwerk, mensen met ASS,

mindervaliden. Betrokken actoren: Zorgcircuit Wonen voorheen bij de opmaak in een aparte werkgroep.

- bijkomende **kamerreglementering**

#### (27) Leegstand

Leegstand: inventarisatie maar meestal niet aanwendbaar voor SVK. Maar wel bij onbewoonbaar

verklaarde woningen: inventarisatie en eigenaars worden gehoord en krijgen automatisch de uitleg van het SVK over verhuring aan het SVK. De oplossingsbereidheid voor de eigenaars van een woning O/O is doorgaans groter.

#### (28) Wooncontroles/wooninspecties

Stad voert alle vooronderzoeken uit + hercontroles.

Dit gebeurt i.h.k.v. kwaliteitsklachten door de huurders, vaak na doorverwijzing van partnerorganisaties. Signalering van woningen met gebreken gebeurt door wijkagenten en maatschappelijk werkers. Daartoe werd een checklist opgesteld maar deze wordt onvoldoende gebruikt.

(29) Woonbeleidsconvenant

/

(30) Sociale mix

Stad verkiest prioritair sociale huur, tenzij de draagkracht van de wijk dit niet toelaat of bij een te kleinschalig project. Dan wordt de ontwikkelaar gestimuleerd voor het ontwikkelen van sociale koop in natura.

Visie: elke wijk heeft sociale huur.

(31) Private last toe bij (bepaalde) sociale projecten: Gedeeltelijk

Sociale last toe bij (bepaalde) private projecten: Ja.

In zekere mate, worden beide zaken toegepast (afhankelijk van de wijk).

(32) Recht van voorkoop

nooit toegepast

(33) Sociaal Beheersrecht

/ Is té arbeidsintensief voor opvolging en realisatie.

(34) Inzet van (eigen) gronden - autonoom gemeentebedrijf

De stad heeft nog 1 verkaveling van eigen gronden die op het punt staat gerealiseerd te worden.

G PROJECTEN

---

(35) Strategische projecten met (deel) sociale woningen

- Rode Rok - door Cordium (101 won. + 140 renovaties)

- Cederpark 1 en 2 - door KLE (33 koop won.)

H DOSSIER- EN PROJECTFLOWS SOCIALE HUISVESTING

---

Zowel grote als kleine projecten met sociale woningen doorlopen een bepaald traject binnen de stadsdiensten. Voor Hasselt hebben de stadsdiensten zelf een flow opgemaakt. Deze **flows** vind je [hier](#) terug (bijlage 6.5.6).

## 6.1.7

## Kortrijk

## INTERVIEWS &amp; STEDENBEZOEKEN

datum interviews: 19.11.2013  
 contactpersoon bij de stad: Ciska Vereecke ([ciska.Vereecke@kortrijk.be](mailto:ciska.Vereecke@kortrijk.be) ; 056/27.84.30)

## A DEMOGRAFIE

(1) # inwoners (1 jan 2012) = **75.219**

	0-19 jr	20-29 jr	30-44 jr	45-59 jr	60-79 jr	80+ jr
Kortrijk	21%	13%	18%	21%	20%	7%

(2) # private huishoudens (1 jan 2009) = **18.133**

	HH1	HH2	HH3	HH4	HH5+
Kortrijk	35%	33%	13%	12%	7%

(3) prognose inwoners (2030) = **74.776**

	0-19 jr	20-29 jr	30-44 jr	45-59 jr	60-79 jr	80+ jr	TOT
Kortrijk	21%	11%	18%	18%	23%	9%	74.776

(4) prognose huishoudens (2030) = **33.813**

	HH1	HH2	HH3	HH4	HH5+	Totaal
Kortrijk	37%	34%	12%	11%	6%	33.813

## B ECONOMIE &amp; ARBEID

(5) % huishoudens met woonquote > 30 % (2011) = **15,6%**(6) % werkloosheid bij 20-64 jarigen (2011) = **7%**(7) % inwoners met betalingsmoeilijkheden woonkost (2011) = **6,8%**(8) # inwoners met een leefloon (2011) = **7,1 op 1000**

## C WONEN

## (9) gemiddelde verkoopprijs woningen (2012)

	13 steden	Kortrijk
appartementen, flats en studio's	€ 187.040	€ 179.682
villa's, bungalows, landhuizen	€ 367.179	€ 397.089
woonhuizen	€ 216.183	€ 173.352

## (10) mediaanhuurprijs woningen private markt (2010)

	Kortrijk
# geregistreerde huurcontracten in databank	7.151
mediaanhuurprijs	€ 435,00

## (11) % eigenaar; % huurder (2011)

	13 steden	Kortrijk
% eigenaar	71,2%	82,0%
% huurder privaat	20,9%	12,0%
% huurder sociaal	7,2%	6,0%

## (12) bindend sociaal objectief &amp; voortgangstoets 2012

	% sociale huur (2008)	HUUR			KOOP			KAVELS			CAT
		BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	
Kortrijk	8,35%	209	208	374	50	31	15	0	0	0	1

(13) sociale verhuringen volgens VMSW (2012)

		13 steden	Kortrijk
sociale verhuringen	# app	40.883	673
	# EGW	15.265	1.540
	# duplex	906	0
leegstand	# app	4.235	62
	# EGW	1.103	167
	# duplex	64	0
TOTAAL	# app	45.118	735
	# EGW	16.368	1.707
	# duplex	970	0

(14) kandidaat-huurders volgens voorkeurgemeente VMSW (2011)

		Kortrijk
Onbekend		
0-19 jaar		7
20-29 jaar		228
30-39 jaar		356
40-49 jaar		342
50-59 jaar		296
>=60 jaar		284
Totaal		1.512

	Totaal	Aantal Gezinsleden													
		HH0	HH1	HH2	HH3	HH4	HH5	HH6	HH7	HH8	HH9	HH10	HH11	HH12	HH13
Kortrijk	1.512	5	653	343	221	174	86	52	24	7	2	0	1	0	0

(15) kandidaat-huurders voor een SVK-woning

1.241 op de wachtlijst, maar is slechts benaderend cijfer: geef een momentopname weer.

(16) gemiddelde wachttijd sociale huurwoning

Zuid-West-Vlaamse: 1.244 dagen (=3,4 jaar)

Goedkope Woning: 2,5 jaar

(17) aanbod tijdelijke opvangplaatsen

De stad zelf heeft geen eigen woningen die (sociaal) verhuurd worden.

- 18 crisiswoningen (OCMW)
- 7 kamers noodopvang (OCMW)
- 90 plaatsen CAW's in de regio (is een sterke speler)

D ORGANISATIE (SOCIAAL) WOONBELEID

(18) actoren in (sociaal) woonbeleid

actor	omschrijving en functie
Beleid:	
Vincent Van Quickenborne (OpenVLD)	burgemeester
Wout Maddens (Open VLD)	Schepen Wonen en Bouwen
Philip De Coene (SP.A)	Schepen Sociale Zaken, Armoedebestrijding en OCMW- voorzitter
SHM:	
Goedkope Woning	huur
Zuid-West-Vlaamse SHM	huur + koop
De Leie	huur
Eigen Haard	huur
Eigen Haard is Gou Waard	huur
SVK De Poort vzw	huur
Vlaams Woningfonds	huur + sociale leningen
Administratie:	
Directie	
Stadsplanning	
& -	
ontwikkeling	
- Dienst Wonen	
- Dienst Bouwen	
- Loket Wonen en Woonclub	

Andere:	OCMW CAW	CAW Stimulans CAW Piramide Stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk
	SOK	Intercommunale en IGS 13 gemeenten (o.a. rond wonen)
	Leiedal	

#### (19) stadsdiensten (sociaal) wonen

##### Dienst Wonen, Coördinator en Woonclub

- Dienst Wonen heeft een frontoffice en een backoffice.
- 2x per week heeft Woonclub zitdag in het stadhuis.
- informeren over stedelijke en andere premies
- procedure woningonderzoeken, leegstand en verwaarlozing
- info rond studentenhuisvesting/logementshuizen
- aanvragen conformiteitsattest en uitbatingsvergunningen
- taken t.a.v. sociaal woonbeleid: Er is een ambtenaar die beleidsvoorbereidend werk doet, het LWO organiseert en overleg pleegt met Dienst Planning over o.a. sociale woonprojecten. Dienst staat ook in voor doorverwijzing naar SHM's en werkt aan een centrale wachtlijst.
- Er is geen apart woonloket: in de praktijk kan men wel altijd terecht bij de Dienst Wonen.

#### E OVERLEG

---

#### (20) Overlegmomenten m.b.t. sociale huisvesting

##### Lokaal Woonoverleg: Woontafel I

- Kleinere kern die maandelijks samenkomt en regierol opneemt.
- Leden: Dienst Wonen, Schepen, OCMW, SOK
- Initiatief/coördinatie: Dienst Wonen (Brecht)

##### Ad Hoc projectoverleg

- Indien SHM's en/of SVK dit aanvoelen.
- Leden: SHM's, SVK, Dienst Wonen, SOK, Dienst Bouwen, Wonen Vlaanderen(, VMSW)

##### Team Wonen OCMW (enkel met OCMW)

1. Informatie, advies en bemiddeling op woonvragen alleen op verwijzing en bij voorrang voor kansarmen en ouderen. Specifieke plaatsings-, bemiddelings- en begeleidingsopdrachten: opvolging gerechtelijke uithuiszetting, ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen en huurachterstand bij Sociale Huisvestingsmaatschappijen en SVK de Poort. Het team heeft ook een beurtrol in de permanentie van het RCK (Regionaal Crisisnetwerk Kortrijk).
  2. Het team verzorgt ook voor het OCMW een eigen uitbating, nl. de verhuur van woonvoorzieningen met hulp of ondersteuning, zorg en begeleiding voor kansarmen en zorgbehoevende ouderen.
- Overleg met het OCMW en Team Wonen en de stad?

#### (21) Specifiek projectoverleg (sociale) woonprojecten

Dienst Planning houdt overleg over s.v.z. vergunning(saanvragen). Hierop worden ook projecten met sociale last besproken.

Er is geen apart overleg over sociale woonprojecten alleen.

#### (22) Leidraad overleg, uitvoering & monitoring projecten

Er is geen leidraad voor de adviesronde binnen de stadsdiensten.

#### (23) Overeenkomsten m.b.t. sociale huisvesting

##### Stad - SVK

De stad heeft een overeenkomst gesloten met het SVK om de hoge huurprijs van particuliere woningen te drukken. Voor woningen met een KI tussen 500 en 1000 euro en een maximale huurprijs van €450 komt de stad tussen ten bedrage van 20% van de overeengekomen maandelijks huurprijs zoals bepaald in de huurovereenkomst gesloten tussen de verhuurder en de aanvrager. Voor elke in huur genomen woning ontvangt het SVK een éénmalige instappremie van € 1.000.

De stad levert ook gratis conformiteitsattest af voor woningen die het SVK in huur neemt;

##### Stad - OCMW

Met het OCMW heeft het SVK afspraken betreffende het jaarlijks in huur nemen van 30 nieuwe woningen, het inzetten van een renovatiebegeleider voor renovatiedossiers van klanten, de logistieke ondersteuning bij doorgangs- en LOI-woningen van het OCMW en de uitbouw van de huurdersbegeleiding. Voor dit wordt jaarlijks een bedrag van 130.000 euro uitgetrokken.

#### **OCMW - SHM - SVK**

Naast gerechtelijke aanmeldingen heeft OCMW ook afspraken met de bouwmaatschappijen en het SVK om sneller op te treden bij huurachterstand en verwaarlozing.

#### **Samenwerkingsovereenkomst Agentschap Inspectie RWO - DAB Herstelfonds en de stad**

Proefproject voor recuperatie herhuisvestingskosten

#### (24) Regierol

Kortrijk zit bijna aan 9%: de stad is bereid om eventueel een convenant af te sluiten want ze wil zeker 'doorgaan' met het realiseren van bijkomend sociaal aanbod, maar zal dit niet zelf bouwen (en wss ook niet via het SOK).

De stad neemt een actieve begeleidende en faciliterende rol op.

### F WOONBELEID & INSTRUMENTEN

---

#### (25) Visie en Beleidsplannen m.b.t. sociaal wonen

Visie zit vervat in 'Plan Nieuw Kortrijk' (bestuursakkoord) met 10 punten waarvan 'sociaal wonen' 1 punt inneemt.

#### (26) Stadsspecifieke reglementering

##### - **Stedenbouwkundige Verordening en Politieverordening.**

SHM's zijn vrijgesteld van deze verordening omdat de verordening strengere oppervlakenormen hanteert.

- **Convenant** in opmaak en dus zou de stad dan een reglement sociaal wonen (moeten) opmaken.

- **Lokaal toewijzingsreglement**, opgemaakt via Woontafel I.

#### (27) Leegstand

Leegstandsregister en heffing is aanwezig. SHM's zijn vijf jaar vrijgesteld van de heffing.

#### (28) Wooncontroles/wooninspecties

De stad werkt enkel n.a.l.v. een klacht want heeft maar 1 controleur die tevens de opvolging van de huursubsidies moet opvolgen.

#### (29) Woonbeleidsconvenant

Kortrijk zit bijna aan 9%: de stad is bereid om eventueel een convenant af te sluiten want ze wil zeker 'doorgaan' met het realiseren van bijkomend sociaal aanbod.

#### (30) Sociale mix

De stad ziet dit als een mix tussen sociale huur- en sociale koopwoningen.

IGS Leiedal heeft een 'programmatie sociale huisvesting' opgemaakt voor de spreiding van sociale huisvesting: waar veel realiseren? in welke gemeente minder?

#### (31) Private last toe bij (bepaalde) sociale projecten: /

Sociale last toe bij (bepaalde) private projecten: Ja.

Afkopen van een sociale last kan niet, maar zou in extremis wel worden toegelaten (is nog niet gebeurd).

#### (32) Recht van voorkoop

Niet door de stad gebruikt, wel door SHM's. De stad wil jonge gezinnen de kans niet 'ontnemen' om een eigen woning te kopen.

#### (33) Sociaal Beheersrecht

Niet gebruikt, want de procedure is te ingewikkeld.

#### (34) Inzet van (eigen) gronden - autonoom gemeentebedrijf

Inzet eigen gronden is nu beperkt. Stad heeft wel een stadsontwikkelingsbedrijf (SOK). Stad bouwt geen eigen sociale woningen en zet geen eigen gronden hiervoor in.

## G PROJECTEN

---

(35) Strategische projecten met (deel) sociale woningen

- Ecowijk Venning (Goedkope Woning: 90 huurwoningen)
- Pottelberg (62 huurflats voor bejaarden)

## H DOSSIER- EN PROJECTFLOWS SOCIALE HUISVESTING

---

Zowel grote als kleine projecten met sociale woningen doorlopen een bepaald traject binnen de stadsdiensten. Voor Kortrijk hebben de stadsdiensten zelf een flow opgemaakt. Deze **flows** vind je [hier](#) terug (bijlage 6.5.7).

## 6.1.8

## Leuven

## INTERVIEWS &amp; STEDENBEZOEKEN

datum interviews: 12.11.2013  
 contactpersoon bij de stad: Kathleen Lambie ([Kathleen.lambie@leuven.be](mailto:Kathleen.lambie@leuven.be) ; 016/27.26.62.)

## A DEMOGRAFIE

(1) # inwoners (1 jan 2012) = **97.656**

	0-19 jr	20-29 jr	30-44 jr	45-59 jr	60-79 jr	80+ jr
Leuven	19%	19%	23%	18%	15%	6%

(2) # private huishoudens (1 jan 2009) = **46.577**

	HH1	HH2	HH3	HH4	HH5+
Leuven	49%	27%	10%	9%	5%

(3) prognose inwoners (2030) = **93.708**

	0-19 jr	20-29 jr	30-44 jr	45-59 jr	60-79 jr	80+ jr	TOT
Leuven	20%	16%	20%	18%	20%	7%	93.708

(4) prognose huishoudens (2030) = **47.098**

	HH1	HH2	HH3	HH4	HH5+	Totaal
Leuven	48%	29%	10%	8%	5%	47.098

## B ECONOMIE &amp; ARBEID

(5) % huishoudens met woonquote > 30 % (2011) = **27,3%**(6) % werkloosheid bij 20-64 jarigen (2011) = **6,5%**(7) % inwoners met betalingsmoeilijkheden woonkost (2011) = **4,2%**(8) # inwoners met een leefloon (2011) = **7,4 op 1000**

## C WONEN

## (9) gemiddelde verkoopprijs woningen (2012)

	13 steden	Leuven
appartementen, flats en studio's	€ 187.040	€ 206.066
villa's, bungalows, landhuizen	€ 367.179	€ 480.442
woonhuizen	€ 216.183	€ 292.517

## (10) mediaanhuurprijs woningen private markt (2010)

	Leuven
# geregistreerde huurcontracten in databank	23.534
mediaanhuurprijs	€ 370,93

## (11) % eigenaar; % huurder (2011)

	13 steden	Leuven
% eigenaar	71,2%	68,8%
% huurder privaat	20,9%	25,0%
% huurder sociaal	7,2%	6,0%

## (12) bindend sociaal objectief &amp; voortgangstoets 2012

	% sociale huur (2008)	HUUR			KOOP			KAVELS			CAT
		BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	
Leuven	7,64%	618	-186	422	362	13	130	17	0	0	1



## (13) sociale verhuringen volgens VMSW (2012)

		13 steden	Leuven
sociale verhuringen	# app	40.883	1.988
	# EGW	15.265	869
	# duplex	906	7
leegstand	# app	4.235	274
	# EGW	1.103	30
	# duplex	64	0
TOTAAL	# app	45.118	2.262
	# EGW	16.368	899
	# duplex	970	7

## (14) kandidaat-huurders volgens voorkeurgemeente VMSW (2011)

		Leuven													
Onbekend															
0-19 jaar	12														
20-29 jaar	491														
30-39 jaar	793														
40-49 jaar	591														
50-59 jaar	416														
>=60 jaar	328														
Totaal	2.631														
		Aantal Gezinsleden													
	Totaal	HH0	HH1	HH2	HH3	HH4	HH5	HH6	HH7	HH8	HH9	HH10	HH11	HH12	HH13
Leuven	2.631		1.313	489	309	252	160	77	30	9	2	0	0	0	0

## (15) kandidaat-huurders voor een SVK-woning

	Aanbod	Kandidaat-huurders i.f.v. rationele bezetting
SVK	93 won	1.407
Dijledal	3.116 won	2.799
SWAL	153 won	380

(16) gemiddelde wachttijd sociale huurwoning  
moeilijk te registreren

## (17) aanbod tijdelijke opvangplaatsen

- 5 **noodwoningen** of doorstroomwoningen (OCMW) die voor beperkte periode een noodoplossing kunnen bieden. Er wordt vervolgens een intensieve woonbegeleiding gestart.

- **Crisisopvang** (na kantooruren OCMW) wordt voorzien door OCMW Leuven (Team Wonen), CAW Regio Leuven (deelwerking crisisopvang).

## D ORGANISATIE (SOCIAAL) WOONBELEID

## (18) actoren in (sociaal) woonbeleid

actor	omschrijving en functie
Beleid:	
Louis Tobback (SP.A)	Schepen van Wonen en burgemeester
Erik Vanderheiden (CD&V)	CMW-voorzitter
Carl Devlies (CD&V)	Schepen van R.O. en Financiën
Vandevoort	Schepen Sociale Zaken
SHM:	
Dijledal	huur
SWAL	huur + koop (Sociaal Wonen Arro LEuven)
SVK Spit vzw	huur
Vlaams Woningfonds	huur + sociale leningen
Administratie:	
Directie R.O.	
Afdeling Bouwen, Wonen & Milieu	
Dienst Wonen	
Dienst Bouwen	
Dienst Milieuvergunningen	
Andere:	
OCMW	
Huurdersbond Vlaams-Brabant	huur
CAW Oost-Brabant	
RISO	Samenlevingsopbouw Vlaams-Brabant
AGSL	Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven

(19) stadsdiensten (sociaal) wonen

**Loketdienst**

- loketfunctie in stadskantoor bij Directie Ruimt. Ontwikkeling/Afdeling Bouwen, Wonen en Milieu/Dienst Wonen
- bevoegdheid t.a.v. sociaal woonbeleid = adviesverlening, doorverwijzing

**Directie Ruimt. Ontwikkeling / Afd. Bouwen, Wonen & Milieu**

**Dienst Wonen**

- Beleid inzake woonkwaliteit
- Algemeen woonbeleid

**Dienst Bouwen**

- afleveren vergunningen en bouwaanvragen

**Directie Ruimt. Ontwikkeling / Afd. Ruimtelijk Beleid**

- Algemeen woonbeleid

**AGSL**

- Autonoom gemeentebedrijf Stadsontwikkeling
- projectgebonden uitvoering
- Het diensthoofd wonen vervult de functie van huisvestingsambtenaar.

E OVERLEG

---

(20) Overlegmomenten m.b.t. sociale huisvesting

**LWO = Lokale Woonraad**

*deelnemers:*

Samenstelling: Stad, OCMW, CAW, Sociale Huisvestingsmaatschappijen, provincie, Wonen Vlaams-Brabant, Meldpunt Discriminatie, Huurdersbond, SVK, Riso.

*thema's:* Adviesraad over huisvestingsthema's

*frequentie:* 3 x per jaar

*initiatiefnemer/coördinator*

Coördinatie: de coördinatie gebeurt door de dienst Wonen, het AGSL bewaakt de verplichte samenkomsten in kader van investeringsprojecten sociale huisvesting.

**Overleg Dienst Wonen - Wooninspectie - Wonen Vlaams-Brabant**

Over concrete dossiers, kwaliteitsnormen en afspraken procedures.

Gebeurt 3 keer per jaar en wordt gecoördineerd door diensthoofd Wonen. Sociale huisvesting komt enkel aan bod als thema wanneer een huurder van slechte woningkwaliteit wordt doorverwezen naar een sociale woning.

**Overleg met hogere overheden (Wonen VL) op LWO.**

Met VMSW: Geen overleg vanuit Dienst Wonen. SHM's treden zelf in overleg met VMSW en brengen verslag uitop de Woonraad.

(21) Specifiek projectoverleg (sociale) woonprojecten

Initiatiefnemers worden begeleid door AGSL of SHM's voor het realiseren van de sociale last.

Voor grote projecten is er ad hoc-overleg indien iets vastloopt (met Dienst Planning).

(22) Leidraad overleg, uitvoering & monitoring projecten

Geen formele leidraad. SHM's nemen zelf contact op als het nodig is en de stad verwijst door naar juiste partners of naar AGSL.

(23) Overeenkomsten m.b.t. sociale huisvesting

**OCMW - SHM**

OCMW begeleidt inwoners op zoek naar een aangepaste huisvesting op lange termijn: kenbaar maken aanbod op private woningmarkt, mogelijkheden voor cliënten tot internet en gratis telefoon, doorverwijzing naar SHM, bemiddelen....

**CAW regio Leuven - stad Leuven**

- Preventie van uithuiszetting: CAW staat in voor woonbegeleiding op de private woonmarkt op vraag van de Dienst Wonen om uithuiszetting te vermijden en de gepaste hulpverlening en begeleiding te voorzien.

- Toeleiding naar de woningmarkt: CAW helpt doelgroep die geen aanspraak kan maken op informeel/formeel netwerk. Screening doelgroep gebeurt door OCMW en CAW.

**OCMW - SVK Spit**

SVK heeft een financiële garantie voor verhuuringsrisico's van woningen aan maatschappelijk zwakkere huurders. OCMW zorgt voor huurdersbegeleiding en regelmatige huisbezoeken.

**SVK - Stad: Sociaal Wonen Boven Winkels**

SVK ontvangt van de stad een bijkomend subsidiebedrag voor renovatie van woningen boven winkels: SVK zoekt eigenaars van een handelspand en engageert zich het pand te renoveren om deze woningen boven winkels nadien sociaal te verhuren. Dit levert geen grote instroom op.

**AGSL en stad:** ontwikkeling sociale/betaalbare/bescheiden woningen op eigen gronden.

**Beleidsvereenkomst** Vlaamse Gemeenschap en stad Leuven en SHM Dijledal en SWAL

**Stedenfondsmiddelen** voor realisatie sociale woningen in Centrale Werkplaatsen, Vaartkom en Klein Rijsel.

#### **OCMW - CAW**

Zowel OCMW als CAW zorgen voor begeleiding naar sociale huisvesting: inschrijvingen in het SVK en doorverwijzing naar de SHM's (= basistaak).

#### (24) Regierol

Stad is bereid om de regierol op te nemen: via de Woonraad en sturing in de vergunning via Dienst Ruimtelijke Planning.

### F WOONBELEID & INSTRUMENTEN

---

#### (25) Visie en Beleidsplannen m.b.t. sociaal wonen

Geen woonplan, maar wel visie in Beleidsnota, Lokaal Sociaal Beleidsplan (2008-2013), Ruimtelijk Structuurplan Leuven, Beleidsvereenkomst Stedenfonds (2008-2013) en de Beheersvereenkomst AG Stadsontwikkeling Leuven (2008-2013).

#### (26) Stadsspecifieke reglementering

##### **Algemene bouwverordening Leuven**

- sinds augustus 2013
- Deze beperkt o.a. het opdelen van woningen, inplanting, bouwvolume, kwaliteitseisen, ...
- Er wordt een uitzondering gemaakt voor SHM's. Hoofdstuk 3 geeft aan dat de richtlijnen niet van toepassing zijn voor sociale woningen.

##### **Reglement sociaal wonen**

##### **Lokaal Toewijzingsreglement**

- voor senioren (55+). 6% van het patrimonium van de SHM wordt vrijgehouden voor deze doelgroep.
- Is opgemaakt na grote bevraging alle actoren + i.s.m. Woonraad.

#### (27) Leegstand

- Dienst Wonen screent sinds 2010 actief op leegstand.
- Sinds 2005 is er inventaris leegstand + verkrotting, onbewoonbaar, ongeschikt, verwaarloosd of onafgewerkt.
- **Belastingsreglement** voor onbewoonbaar, ongeschikte, verwaarloosde, leegstaande of onafgewerkte woningen, gebouwen, kamers. Meeste leegstand van slechte kwaliteit. Heffing is effectief middel om te activeren.

#### (28) Wooncontroles/wooninspecties

- Eigen inspectie n.a.l.v. klacht (99% van de gevallen)
- Stad doet vooronderzoek en geeft eigenaar eerst aantal maanden de tijd om te herstellen.
- Dan pas doorsturen naar Wonen VL (indien er niets gebeurt) en hoorplicht organiseren.
- Indien nog steeds wordt verder verhuurd wordt een strafrechtelijke procedure opgestart.

#### (29) Woonbeleidsconvenant

/

#### (30) Sociale mix

Geen officieel standpunt, wordt eerder benaderd vanuit ruimtelijke planning.

#### (31) Private last toe bij (bepaalde) sociale projecten: /

Sociale last toe bij (bepaalde) private projecten: Ja.

Volgens het G&PD. Lokaal reglement sociaal wonen bepaalt een minimum aandeel sociale huurwoningen bij projecten van een voldoende grote omvang. Dit is conform G&PD: vanaf 50 appartementen een sociale last opleggen.

#### (32) Recht van voorkoop

Wordt niet gebruikt.

Uitzonderlijk wordt in de ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de woonontwikkelingsgebieden een voorkooprecht ingeschreven voor het autonoom gemeentebedrijf voor die percelen die cruciaal zijn om de ontwikkeling van dit gebied te kunnen aanzetten.

(33) Sociaal Beheersrecht

/

(34) Inzet van (eigen) gronden - autonoom gemeentebedrijf

AGSL bouwt geen sociale woningen, wel 'geconventioneerde' woningen: betaalbare woningen. Gericht op o.a. starters.

#### G PROJECTEN

---

(35) Strategische projecten met (deel) sociale woningen

- Centrale Werkplaatsen (325 won)
- Vaartkom (2.275 won: deel sociale woningen, gefaseerd)
- Klein Rijsel (22 starters + 45 sociale huur)
- Dijledal - Conscienceplein
- Dijledal - Donckerstraat
- Dijledal Jan Ceniushof
- Hertogensite

#### H DOSSIER- EN PROJECTFLOWS SOCIALE HUISVESTING

---

Zowel grote als kleine projecten met sociale woningen doorlopen een bepaald traject binnen de stadsdiensten. Voor Leuven hebben de stadsdiensten zelf een flow opgemaakt. Deze **flows** vind je [hier](#) terug (bijlage 6.5.8).

## 6.1.9

## Mechelen

## INTERVIEWS &amp; STEDENBEZOEKEN

datum interviews: 21.11.2013  
 contactpersoon bij de stad: Caroline Van Steen ([caroline.vansteen@mechelen.be](mailto:caroline.vansteen@mechelen.be) ; 015/29.77.36)

## A DEMOGRAFIE

(1) # inwoners (1 jan 2012) = **82.325**

	0-19 jr	20-29 jr	30-44 jr	45-59 jr	60-79 jr	80+ jr
Mechelen	24%	13%	21%	20%	17%	5%

(2) # private huishoudens (1 jan 2009) = **34.319**

	HH1	HH2	HH3	HH4	HH5+
Mechelen	35%	32%	13%	11%	8%

(3) prognose inwoners (2030) = **88.666**

	0-19 jr	20-29 jr	30-44 jr	45-59 jr	60-79 jr	80+ jr	TOT
Mechelen	25%	13%	19%	18%	20%	6%	88.666

(4) prognose huishoudens (2030) = **38.749**

	HH1	HH2	HH3	HH4	HH5+	Totaal
Mechelen	37%	32%	12%	10%	8%	38.749

## B ECONOMIE &amp; ARBEID

(5) % huishoudens met woonquote > 30 % (2011) = **20,9%**(6) % werkloosheid bij 20-64 jarigen (2011) = **8,4%**(7) % inwoners met betalingsmoeilijkheden woonkost (2011) = **7,7%**(8) # inwoners met een leefloon (2011) = **6,8 op 1000**

## C WONEN

## (9) gemiddelde verkoopprijs woningen (2012)

	13 steden	Mechelen
appartementen, flats en studio's	€ 187.040	€ 190.677
villa's, bungalows, landhuizen	€ 367.179	€ 392.548
woonhuizen	€ 216.183	€ 206.687

## (10) mediaanhuurprijs woningen private markt (2010)

	Mechelen
# geregistreerde huurcontracten in databank	6.816
mediaanhuurprijs	€ 512,17

## (11) % eigenaar; % huurder (2011)

	13 steden	Mechelen
% eigenaar	71,2%	73,0%
% huurder privaat	20,9%	20,0%
% huurder sociaal	7,2%	7,0%

## (12) bindend sociaal objectief &amp; voortgangstoets 2012

	% sociale huur (2008)	HUUR			KOOP			KAVELS			CAT
		BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	
Mechelen	9,47%	0	-214	541	231	0	53	12	0	0	1

Opmerking: Agentschap Wonen maakt geen onderscheid tussen vergunningen voor renovaties aan bestaand patrimonium en vergunningen voor bijkomend aanbod. 541 vergunningen in sociale huur = het totaal aantal vergunde sociale huurwoningen in Mechelen en doet geen uitspraak over het al dan niet behalen van het bindend sociaal objectief.

(13) sociale verhuringen volgens VMSW (2012)

		13 steden	Mechelen
sociale verhuringen	# app	40.883	1.538
	# EGW	15.265	886
	# duplex	906	0
leegstand	# app	4.235	274
	# EGW	1.103	141
	# duplex	64	0
TOTAAL	# app	45.118	1.812
	# EGW	16.368	1.027
	# duplex	970	0

(14) kandidaat-huurders volgens voorkeurgemeente VMSW (2011)

		Mechelen													
Onbekend															
0-19 jaar		20													
20-29 jaar		401													
30-39 jaar		545													
40-49 jaar		451													
50-59 jaar		323													
>=60 jaar		496													
Totaal		2.236													
		Aantal Gezinsleden													
	Totaal	HH0	HH1	HH2	HH3	HH4	HH5	HH6	HH7	HH8	HH9	HH10	HH11	HH12	HH13
Mechelen	2.236	4	929	426	279	266	171	116	41	16	8	1	0	0	0

(15) kandidaat-huurders voor een SVK-woning

SVK: 799 kandidaat-huurders op 31/12/2012 voor het hele werkingsgebied van SVK Bodukam (Bonheiden, Duffel, Sint-Katelijne-Waver en Mechelen)

(16) gemiddelde wachttijd sociale huurwoning

- SHM's: gemiddeld zes jaar. Deze wachttijd is o.a. het gevolg van renovatieprojecten.
- SVK: gemiddeld 6 maanden voor top 10 en voor de overige kan het jaren duren

(17) aanbod tijdelijke opvangplaatsen

19 **noodwoningen** (OCMW) waar je 6 maand kan blijven en verplicht begeleid wordt in de zoektocht naar een permanente woonst. Het OCMW vormt momenteel haar werking om waarbij er geen sprake meer is van noodwoningen en sociale huurwoningen, maar van **doorstroomwoningen**. De huurders worden intensief begeleid om hen de correcte attitudes voor de private huurmarkt aan te leren.

**Crisis Interventie Centrum (CIC)** van CAW Welzijnshuis): noodopvang in crisistijden van maximal 10 dagen.

**Winteropvang** voor december tot maart georganiseerd door de Vereniging Pastorale Werken Mechelen Noord vzw.

D ORGANISATIE (SOCIAAL) WOONBELEID

(18)actoren in (sociaal) woonbeleid

actor	omschrijving en functie
Beleid:	
Bart Somers (OpenVLD)	burgemeester
Koen Anciaux (OpenVLD)	Schepen van Welzijn, Sociale Zaken, Senioren en Kinderopvang
Greet Geypen (OpenVLD)	OCMW-voorzitter Schepen voor o.a. R.O. & Stedenbouw, Stadsvernieuwing en Vastgoedbeleid
SHM:	
Woonpunt Mechelen	huur + koop
Gewestelijke Maatschappij voor de KL Mechelen	koop
Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting	huur
Volkswoningen van Duffel	huur + koop
SVK Bodukam	huur
Administratie:	
Departement Stedelijke ontwikkeling	
Afdeling Stadsvernieuwing & -ontwikkeling	
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling	
Dienst Wonen	hieronder valt de Woonwijzer (= Stedelijke Woonwinkel)

Bouwdienst	
Dienst R.P. & Mobiliteit	
Afdeling Milieu en Natuurontwikkeling	
Andere:	
CAW	CAW Het Welzijnshuis
Huurdersbond Antwerpen	huur
Vlaams Woningfonds	huur + sociale leningen

#### (19) stadsdiensten (sociaal) wonen

##### **Dienst Wonen met huisvestingsambtenaar = coördinator**

- huisvestingsambtenaar = coördinator Dienst Wonen
- info over premies
- conformiteitsattesten en klachten over woningen
- inventaris leegstaande en/of verwaarloosde panden
- kwaliteitsnormen woningen
- taken m.b.t. sociaal wonen:
- doorverwijzing
- projectoverleg en opvolging infrastructuur van de projecten
- bevraging bewoners
- (voor)ontwerp voorstellen en voorbereiding CBS
- centraal + gecoördineerd aanspreekpunt op vraag van SHM's (om tegenstrijdige adviezen te vermijden)

##### **Stedelijke Woonwinkel De Woonwijzer**

- doorverwijzing naar en informatie over SHV (SVK heeft zitdag in de lokalen van Woonwijzer)

#### E OVERLEG

---

#### (20) Overlegmomenten m.b.t. sociale huisvesting

##### **LWO** (opgesplitst in kerngroep en klankbordgroep)

**LWO - kerngroep:** SHM's, SVK, OCMW, Schepen Wonen, OCMW-voorzitter, Dienst Wonen, Wonen Vlaanderen, VMSW.

De kerngroep komt 3 keer per jaar samen.

**LWO - klankbordgroep:** De kerngroep wordt uitgebreid met alle sociale en welzijnsactoren en vormt een ruimer adviserend overlegplatform dat 1 keer per jaar samenkomt.

##### *Items LWO:*

- informeren over beleidsinitiatieven (Vlaams, provinciaal als lokaal)
- partners te betrekken bij de beleidsvoorbereiding
- partners te betrekken bij de beleidsuitvoering
- partners te betrekken bij de beleidsevaluatie
- stand van zaken: Woonmonitor, Noodopvang, Lokaal Toewijzingsreglement, Planning Sociale Huisvesting
- Decreet grond- en pandenbeleid (implicaties) en sociaal objectief
- Dienst Wonen - Coördinator Diensthoofd Wonen.

##### **Werkgroepen (vb. leefbaarheid)**

wordt georganiseerd op basis van beleidsvragen: leefbaarheid in toewijzingsreglement

##### **Driemaandelijks Woonoverleg**

Oveleg met Wonen Vlaanderen, Vlaamse Wooninspectie, Dienst Wonen, Wijkpolitie, Woonwijzer van stad Mechelen.

Doel: samenwerking over kwaliteitsbewaking tussen verschillende instanties optimaal houden + opvolging van de dossiers. Op voorhand wordt er een lijst opgemaakt van dossiers waarover iemand vragen heeft of waarbij problemen opduiken. Deze dossiers worden dan besproken en er worden verdere afspraken rond gemaakt tijdens dit overleg. Ook wordt hier vaak de veranderde wetgeving, procedure, ... en alle andere zaken die relevant zijn voor de samenwerking, besproken.

##### **Wekelijks overleg**

Wekelijks overleg: bij de dienst wonen van stad Mechelen een intern overleg betreffende de woonkwaliteitsbewaking. Dit zijn meestal het diensthoofd, de controleur (plaatsbezoek), deskundige wonen (opvolging dossiers en renovaties), administratief medewerker (administratieve opvolging dossiers). Hier worden alle lopende dossiers besproken. Door dit overleg is iedereen op de hoogte van de stand van zaken en kan de dossierplanning worden aangevuld en opgevolgd.

#### (21) Specifiek projectoverleg (sociale) woonprojecten

##### LWO

#### (22) Leidraad overleg, uitvoering & monitoring projecten

Er is geen leidraad, maar er is wel vraag naar vanuit de diensten. Men wil een draaiboek opmaken met alle verschillende stappen voor de stadsdiensten. Door ingewikkelde wetgeving ontstaan soms onduidelijkheden en weet de ene dienst niets van het advies van een andere dienst. Het gaat hem vooral over de stappen voor de aanmelding van het project op het LWO en welke diensten wanneer moeten worden geraadpleegd (riolering, natuur & groen, vergunningen, wonen, R.P., bouwdienst, politie, brandweer, mobiliteit, ...).

#### (23) Overeenkomsten m.b.t. sociale huisvesting

##### **Diensten die spreekuur houden in de lokalen van de Woonwijzer:**

Huurdersbond en SVK Bodukam

##### **Nauwe samenwerking tussen SVK Bodukam en stad Mechelen**

De kwaliteitscontroleur van de stad vergezelt het SVK bij bezoeken van een woning die het SVK in huur kan nemen. De dienst Wonen garandeert dat technische verslagen binnen de 2 weken afgewerkt zijn en dat de eigenaar op de hoogte gebracht wordt van de nodige werken om de woning te laten voldoen aan de kwaliteitsnormen Vlaamse Wooncode.

Alle woningen die het SVK in huur neemt, krijgen kostenloos een conformiteitsattest.

Er is een ondertekend afsprakenkader tussen de stad Mechelen, het sociaal verhuurkantoor SVK Bodukam en de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen over het onderzoeken van woningen die te huur worden aangeboden aan het SVK met het oog op nieuwe huurinname.

##### **OCMW, stad en Grootstedenbeleid**

Via middelen van het Grootstedenbeleid kocht de stad een aantal huizen die ook met subsidies werden gerenoveerd en vervolgens in opstal aan het OCMW werden gegeven met het oog op huisvesting van specifieke doelgroep (als noodwoning).

##### **SVK, Stad en grootstedenbeleid**

Stad verdubbelt de renovatiepremie bij inhuurname van een huurwoning door het SVK voor grote woningen.

##### **CAW en SHM: project Bemoeizorg**

Project tegen preventie van uithuiszetting van huurders van een sociale woning waaruit bleek dat aantal aanmeldingen te laag is, vaak laatstelijners en psychiatrische patiënten, veel organisaties hebben een wachtlijst, ...

##### **SVK - Energiepunt**

Net zoals het proefproject in Oostende zal een samenwerking worden opgezet zodat SVK-huurders een FRGE-lening kunnen bekomen. Dit gaat van start in 1 SVK-woning. Huurder met een langlopend contract gaat lening aan (3 jaar) en dit investeringsbedrag wordt van zijn factuur gehouden. De eigenaar brengt 250 euro inbreng. Huurder heeft energievoordeel en eigenaar krijgt betere woning.

#### (24) Regierol

Stad volgt en begeleidt sociale woonprojecten van de SHM's die actief zijn op haar grondgebied. Zelf realiseert ze geen sociale woningen meer. De stad ziet voor zichzelf eerder een faciliterende rol en de rol van aanspreekpunt. Beleidsmatig gaat men er van uit dat de SHM zelf de sturende actor zijn in elk van hun projecten. De dienst Wonen is het centraal aanspreekpunt voor de SHM binnen de stad. Het sociaal patrimonium in eigendom van de stad wordt verkocht aan de SHM (indien er ooit Vlaamse subsidies voor warden ontvangen) of openbaar verkocht.

## F WOONBELEID & INSTRUMENTEN

---

#### (25) Visie en Beleidsplannen m.b.t. sociaal wonen

Geen woonplan. Stadsbestuur wil Mechelen op de kaart zetten als aantrekkelijke woonstad. Dit lukt, maar tegelijkertijd is er een grote druk op de woningprijzen (ook door druk vanuit Leuven en Brussel) en is de private huurmarkt erg krap, waardoor ook slechte woningen makkelijker verhuurd geraken.

De visie is gericht op het tonen van de aantrekkelijkheid van Mechelen als woonstad en het tegenhouden van de stadsvlucht. Men wil het social woonaanbod in goede balans houden. Het is niet de bedoeling om Mechelen als aantrekkingspool voor sociale huisvesting uit te bouwen. Deze legislatuur wil men 300 sociale woningen bijcreëren.

#### (26) Stadsspecifieke reglementering

- **Stedenbouwkundige verordening en stedelijke verordening m.b.t. opdelen van woningen.** bij nieuwbouw en vernieuwbouw moet elke zelfstandige woning beschikken over een private bruikbare buitenruimte met een minimum oppervlakte die gelijk is aan 8% van de bruto vloeroppervlakte van de woning. Deze norm is strenger dan VMSW-norm. De stad verleent geen vergunning indien SHV hier niet aan voldoet en komt zo altijd tot een oplossing. De stad voorziet geen extra financiering voor deze verplichting.

- **Gemeentelijk reglement sociaal wonen.**



- **Lokaal toewijzingsreglement** wordt herbekeken, gericht op leefbaarheidsaspect.

#### (27) Leegstand

Er is een leegstandsregister, de leegstand wordt actief opgespoord en er is een heffing. Leegstand wordt niet doorgegeven aan SVK, want is eerder gericht op private huurmarkt. Bij een OO-verklaring wordt er wel een folder van het SVK meegestuurd naar de eigenaar, maar dit heeft volgens de stad weinig effect. Eigenaars worden via de stedelijke woonwinkel Woonwijzer geïnformeerd en toegeleid naar SVK Bodukam.

#### (28) Wooncontroles/wooninspecties

Twee kwaliteitscontroleurs die meestal na een klacht opereren. Af en toe zijn er screenings in een bepaalde wijk of straat.

#### (29) Woonbeleidsconvenant

Mechelen komt niet meer in aanmerking om een convenant af te sluiten (haar aandeel soc. woningen < 9%). Stad heeft van de VMSW principiële goedkeuring ontvangen voor het afsluiten van een woonbeleidsconvenant. Ondertussen is het aandeel sociale huurwoningen terug gezakt waarvoor ze niet meer in aanmerking komt. Procedure is daarom stopgezet.

#### (30) Sociale mix

Dit wordt bekeken in de werkgroep rond herziening gemeentelijk toewijzingsreglement. Er is nog geen formele beleidsvisie. Men wil een mix van werkenden en niet-werkenden in alle wijken in Mechelen.

#### (31) Private last toe bij (bepaalde) sociale projecten: /

Sociale last toe bij (bepaalde) private projecten: Ja.

De stad heeft een eigen sociale last in haar gemeentelijk reglement, die gelijk is aan de minimum normen van het GPD..

#### (32) Recht van voorkoop

Stad maakt hier geen gebruik meer van omdat ze geen eigen sociaal patrimonium wil uitbouwen. De SHM's af en toe maar vinden moeilijk geschikte panden/gronden. Het schaalvoordeel is immers te laag bij geïsoleerde projecten (zoals ontpitting).

#### (33) Sociaal Beheersrecht

/

#### (34) Inzet van (eigen) gronden - autonoom gemeentebedrijf

Mechelen heft geen autonoom gemeentebedrijf Grondbeleid.

### G PROJECTEN

---

#### (35) Strategische projecten met (deel) sociale woningen

- RUP Spreeuwenhoek
- RUP Stuivenberg
- Mahatma Gandhiwijk (zware renovatie in sociale woonwijk)
- Otterbeek (renovatie)
- Oud Oefenplein (renovatie)
- Otterbeek (renovatie)
- Oud-Oefenplein (renovatie)

### H DOSSIER- EN PROJECTFLOWS SOCIALE HUISVESTING

---

Zowel grote als kleine projecten met sociale woningen doorlopen een bepaald traject binnen de stadsdiensten. Voor Mechelen hebben de stadsdiensten zelf een flow opgemaakt. Deze **flows** vind je [hier](#) terug (bijlage 6.5.9).

## 6.1.10

## Oostende

## INTERVIEWS &amp; STEDENBEZOEKEN

datum interviews: 28.11.2013  
 contactpersoon bij de stad: Peter Jonckheere ([peter.jonckheere@oostende.be](mailto:peter.jonckheere@oostende.be); 059/80.55.00)

## A DEMOGRAFIE

(1) # inwoners (1 jan 2012) = **70.284**

	0-19 jr	20-29 jr	30-44 jr	45-59 jr	60-79 jr	80+ jr
Oostende	17%	11%	17%	22%	26%	8%

(2) # private huishoudens (1 jan 2009) = **34.144**

	HH1	HH2	HH3	HH4	HH5+
Oostende	44%	33%	11%	7%	3%

(3) prognose inwoners (2030) = **71.426**

	0-19 jr	20-29 jr	30-44 jr	45-59 jr	60-79 jr	80+ jr	TOT
Oostende	15%	9%	15%	19%	30%	11%	71.426

(4) prognose huishoudens (2030) = **38.364**

	HH1	HH2	HH3	HH4	HH5+	Totaal
Oostende	47%	35%	9%	6%	3%	38.364

## B ECONOMIE &amp; ARBEID

(5) % huishoudens met woonquote > 30 % (2011) = **24,1%**

(6) % werkloosheid bij 20-64 jarigen (2011) = **10,6%**

(7) % inwoners met betalingsmoeilijkheden woonkost (2011) = **6%**

(8) # inwoners met een leefloon (2011) = **8,6 op 1000**

## C WONEN

## (9) gemiddelde verkoopprijs woningen (2012)

	13 steden	Oostende
appartementen, flats en studio's	€ 187.040	€ 206.746
villa's, bungalows, landhuizen	€ 367.179	€ 303.300
woonhuizen	€ 216.183	€ 195.028

## (10) mediaanhuurprijs woningen private markt (2010)

	Oostende
# geregistreerde huurcontracten in databank	11.489
mediaanhuurprijs	€ 447,02

## (11) % eigenaar; % huurder (2011)

	13 steden	Oostende
% eigenaar	71,2%	65,8%
% huurder privaat	20,9%	26,2%
% huurder sociaal	7,2%	7,9%

## (12) bindend sociaal objectief &amp; voortgangstoets 2012

	% sociale huur (2008)	HUUR			KOOP			KAVELS			CAT
		BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	
Oostende	8,18%	288	14	240	273	45	19	0	0	0	1

(13) sociale verhuringen volgens VMSW (2012)

		13 steden	Oostende
sociale verhuringen	# app	40.883	1.746
	# EGW	15.265	977
	# duplex	906	17
leegstand	# app	4.235	34
	# EGW	1.103	39
	# duplex	64	8
TOTAAL	# app	45.118	1.780
	# EGW	16.368	1.016
	# duplex	970	25

(14) kandidaat-huurders volgens voorkeurgemeente VMSW (2011)

De Oostendse Haard: aantal kandidaat-huurders: 1850

De Gelukkige Haard: aantal kandidaat-huurders: 1430

		Oostende	Aantal Gezinsleden													
		Totaal	HH0	HH1	HH2	HH3	HH4	HH5	HH6	HH7	HH8	HH9	HH10	HH11	HH12	HH13
Onbekend																
0-19 jaar		21														
20-29 jaar		325														
30-39 jaar		471														
40-49 jaar		456														
50-59 jaar		470														
>=60 jaar		638														
Totaal		2.380														
Oostende	Totaal	2.380	7	1.197	595	312	200	94	48	10	5	1	0	0	0	0

(15) kandidaat-huurders voor een SVK-woning

SVK: aantal kandidaat-huurders: 414 op 31/12/2012

(16) gemiddelde wachttijd sociale huurwoning

Sociaal Verhuurkantoor: gemiddelde wachttijd: onbekend

De Oostendse Haard: gemiddelde wachttijd: 1952 dagen

De Gelukkige Haard: gemiddelde wachttijd: 6 jaar

(17) aanbod tijdelijke opvangplaatsen

Transitgebouw Oostende: 7 grote studio's + 11 kamers voor 3 (+3) maanden. Opvang van mensen na onbewoonbaarverklaring op basis van Vlaamse Wooncode of op basis van de nieuwe gemeentewet (vaak n.a.l.v. een brand). In zeldzame gevallen (indien SHM's geen plaats hebben) kunnen ook kandidaat-sociale huurders worden opgevangen. Woonbegeleiding is verplicht voor bewoners van het transitgebouw.

D ORGANISATIE (SOCIAAL) WOONBELEID

(18) actoren in (sociaal) woonbeleid

actor	omschrijving en functie
Beleid:	
Jean Vandecasteele (SP.A)	burgemeester
Nancy Bourgoignie (SP.A)	Schepen Huisvesting, Wonen, Seniorenbeleid, Dienstencentra
Bart Tommelein (OpenVLD)	Schepen Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Bouwvergunningen
Vanessa Vens (SP.A)	Schepen Bestuur Sociaal Huis OCMW-voorzitter (+ bestuurder van 1 SHM)
SHM:	
De Gelukkige Haard	huur
De Oostendse Haard	huur
Woonwel	koop
SVK Bredene-Oostende	huur
Vlaams Woningfonds	huur + sociale leningen
Administratie:	
Dienst R.O., Wonen, Economie & Milieu	
Dienst Wonen	hieronder valt ook dienst woonbegeleiding
Dienst Stedenbouw, Milieu & R.P.	
Bedrijf voor Grond- en Bouwbeleid	
AGSO	Autonoom Gemeentebedrijf Stadsvernieuwing Oostende

Andere:

CAW & JZ Middenkust  
Huurdersbond Oostende  
Huurdersbond West-Vlaanderen

doorverwijzen, begeleiding naar SHM; CAW bouwt eigen woningen (huur) af.

#### (19) stadsdiensten (sociaal) wonen

##### Huisvestingsambtenaar (= diensthoofd Wonen)

- functie t.a.v. sociaal woonbeleid : doorverwijzen en informeren

##### Woondienst (met 2 woonbegeleiders)

- informatie en aanspreekpunt
- controleren van huurwoningen
- aanvragen conformiteitsattest
- informatie over premies
- zoeken naar een geschikte woning
- opvang indien uw woning onbewoonbaar is verklaard
- ...

##### Woonnamiddag

- Loketdienst met zitdag van Huurdersbond en SVK rechttegenover de gebouwen van het OCMW.

#### E OVERLEG

---

#### (20) Overlegmomenten m.b.t. sociale huisvesting

##### LWO

LWO vindt plaats in de Woonraad, voorzitterschap = schepen voor Huisvesting.

##### Deelnemers:

- huisvestingsambtenaar
- directeurs van de sociale huisvestingsmaatschappijen
- vertegenwoordiger van de huurdesbond
- vertegenwoordiger van het SVK
- vertegenwoordiger van de immobiliënsector
- vertegenwoordiger van het CAW
- vertegenwoordiger van de Regionale Welzijnscommissie
- vertegenwoordiger van het OCMW
- vertegenwoordiger van Samenlevingsopbouw West-Vlaanderen
- vertegenwoordiger van RWO West-Vlaanderen

##### thema's:

- aanmelding sociale woonprojecten
- woonplan
- nieuwe premiereregeling
- doelgroepen beleid
- misbruiken op private huurmarkt

##### frequentie:

LWO vindt plaats op aanvraag van 1 van de partners. Stad kiest er niet voor om dit gestructureerd te houden, omdat er vaak 'geen doel' is. Men wil niet 'vergaderen om te vergaderen'.

*initiatiefnemer/coördinator:* Huisvestingsambtenaar (=diensthoofd Wonen)

##### Beleid en SHM's (projectoverleg)

Schepen van (sociaal) wonen overlegt om de drie maand met de 3 directeurs van de SHM's. De schepen vraagt een stand van zaken over projecten: bouwvergunning ok? opvolging door VMSW ok? Ook worden dossiers van nieuwe projecten opgevolgd en ondersteund. Op dit overleg is de huisvestingsambtenaar niet aanwezig.

##### Lokaal Sociaal Beleidsplan:

Thema's rond huisvesting worden binnen de werkgroep van de grondrechtencoördinator besproken. Dit overleg vindt nog steeds plaats. Leden komen uit de sociale sector (zonder SHM's).

##### Overleg binnen regionale Welzijnscommissie:

over bepaalde huisvestingsthema's van zwakkere doelgroepen is afgeschaft. Reden: te veel overleg, actoren worden gezien op andere momenten, tijdsgebrek, minder personeelskracht, ...

##### Overleg met VMSW:

gebeurt enkel bij héél grote problemen, dan wordt de regio-coördinator uitgenodigd. Vroeger moest dit gebeuren op een plenaire vergadering, maar nu is deze vergadering niet meer verplicht. De vergadering is facultatief geworden. De stad vindt dit wel jammer omdat er nu nergens meer overleg is tussen alle partijen (o.a. VMSW).

#### (21) Specifiek projectoverleg (sociale) woonprojecten

Ja, overleg schepen met 3 directeurs SHM's gebeurt om de 3 maand.

#### (22) Leidraad overleg, uitvoering & monitoring projecten

Geen echte formele leidraad. Opvolging gebeurt via het driemaandelijks overleg tussen de schepen en de directeurs van de 3 SHM's. Deze stand van zaken wordt elke drie maand naar de Gemeenteraad gebracht en voorgelegd. Zo wordt ook de woondienst op de hoogte gebracht.

#### (23) Overeenkomsten m.b.t. sociale huisvesting

**SHM en woonbegeleiding dienst Wonen.** Samenwerking bij doorverwijzing. Woonbegeleiders motiveren mensen om zich in te schrijven en helpen bij het invullen van de papieren voor SHM.

**Vlaamse Wooninspectie - stad Oostende.** Proefproject inzake terugvordering van herhuisvestingskosten bij OGO-procedure. Dit loopt nog (is verlengd) tot 2014. Er zijn 3 dossiers lopende: 3 gevallen van woningen die onbewoonbaar verklaard zijn. De herhuisvestingskosten worden door Vlaanderen aan de stad betaald en Vlaamse WI vordert het geld van de eigenaars.

#### (24) Regierol

De stad heeft veel aandacht voor sociaal en bescheiden wonen. Dit is opgenomen in het woonplan. Regierol: schepen heeft structureel overleg.

De stad neemt haar rol ernstig en wil 20 à 25% van de geplande 3000 extra woningen, m.a.w. 700 sociale woningen realiseren (sociale huur en koop). Hierdoor zal de stad haar BSO méér dan behalen en zal ze zeker boven de 9% geraken.

Ontwikkelaars kunnen hun sociale last ofwel afkopen ofwel op een andere locatie realiseren (indien ze op de primaire locatie niet wenselijk is: voorbeeld 'toplocatie op de dijk'. De stad onderhandelt en stimuleert om de woningen sowieso te realiseren op alternatieve locatie. Afkopen is nog niet gebeurd.

### F WOONBELEID & INSTRUMENTEN

---

#### (25) Visie en Beleidsplannen m.b.t. sociaal wonen

Woonplan (tot 2020), Beleidsnota Wonen, Lokaal Sociaal Beleidsplan 2008-2013 en Beheersovereenkomst Stedenfonds 2008-2013.

#### (26) Stadsspecifieke reglementering

- **Stedelijke bouwverordening** (algemeen) met onderdeel over kamers en studentenkamers.
- **Reglement sociaal wonen.** 20 à 25% van het aanbod moet sociaal wonen zijn.
- Bescheiden wonen is niet opgenomen in het reglement. De stad ontvangt hiervoor subsidies via het Grootstedenbeleid.
- **Lokaal Toewijzingsreglement** is in opmaak. Volledige Woonraad is betrokken.

#### (27) Leegstand

**Leegstandsregister en heffing** aanwezig. Het wordt niet doorgegeven aan het SVK.

Ook de SHM's betalen leegstandsheffing. Zo heeft de Gelukkige Haard als meer dan 1.000.000 euro betaald aan de stad. Zij hebben panden die ongeschikt of onbewoonbaar waren opgekocht via het 'recht van voorkoop' en die momenteel leegstaan.

#### (28) Wooncontroles/wooninspecties

- Stad doet wooncontroles (vooronderzoeken) en nadien volgt RWO Inspectie dit op. Dit gebeurt zowel proactief als na een klacht van bewoners, wijkpolitie of maatschappelijk werkers (meldingsfiche). Huisvestingsambtenaar geeft opleidingen aan de wijkpolitie.
- De Interbellumwijk wordt pro-actief benaderd. Dit zal vervolgd worden in andere wijken.
- Overeenkomst met SVK en Wonen Vlaanderen. Gemeente doet inspectie en betaalt conformiteitsattest.

#### (29) Woonbeleidsconvenant

Neen, Oostende heeft geen aandeel van 9%.

#### (30) Sociale mix

Mix van bescheiden, sociaal wonen en ook wonen in een hoger marktsegment.

#### (31) Private last toe bij (bepaalde) sociale projecten: /

Sociale last toe bij (bepaalde) private projecten: Ja.

Afdwingen sociale last: afkopen is nog niet gebeurd. Via overleg met de ontwikkelaar wordt zoveel mogelijk gevraagd om sociale koop- en huurwoningen in te passen.

Private last wordt niet opgelegd, maar sociale koop en huur wordt altijd gemixt. Woonwel en Oostendse Haard werken hiervoor samen.

(32) [Recht van voorkoop](#)

Stad niet, maar de SHM's in het verleden wel. Er zijn wel problemen met het effectief realiseren van projecten op deze eigendommen: SHM wacht te lang.

(33) [Sociaal Beheersrecht](#)

Neen, zal ook niet gebeuren. De procedure is omslachtig en nadien is de opvolging zeer arbeidsintensief. De stad vindt het een goed instrument 'in theorie' maar in praktijk minder.

(34) [Inzet van \(eigen\) gronden - autonoom gemeentebedrijf](#)

Grondbedrijf bestaat tot eind dit jaar. Daarna laat het gemeentedecreet dit niet meer toe. AGSO heeft wel nog een beetje grond (waar bescheiden woningen worden gerealiseerd). Oostende heeft geen gronden meer en moet daarom vooral inbreidingsgericht werken. Het gaat om kleinere projecten met hogere kosten voor beheer.

---

G PROJECTEN

(35) [Strategische projecten met \(deel\) sociale woningen](#)

- Project Mediacenter & Verkamerschool: Mediacenter is een 'toplocatie' waar geen sociale woningen worden gerealiseerd. 300m verder komen de sociale koop- en huurwoningen op de site van de oude Verkamerschool.
- Oosteroever: 1.700 woningen: een mix van sociaal, bescheiden en duurdere woningen.
- Baanhof (Stuyverstraat-Gistelsesteenweg): laatste verkaveling in Oostende waar 70à80 sociale koop wordt gerealiseerd (waarvan een beetje huur).
- Blauwe Kasteelstraat: waar sociale koopwoningen worden gerealiseerd.

---

H DOSSIER- EN PROJECTFLOWS SOCIALE HUISVESTING

Zowel grote als kleine projecten met sociale woningen doorlopen een bepaald traject binnen de stadsdiensten. Voor Oostende hebben de stadsdiensten zelf een flow opgemaakt. Deze **flows** vind je [hier](#) terug (bijlage 6.5.10).

## 6.1.11

## Roeselare

## INTERVIEWS &amp; STEDENBEZOEKEN

datum interviews: 13.11.2013  
 contactpersoon bij de stad: Pieter Degryse ( [PDegryse@roeselare.be](mailto:PDegryse@roeselare.be) ; 051/26.22.62)

## A DEMOGRAFIE

(1) # inwoners (1 jan 2012) = **58.823**

	0-19 jr	20-29 jr	30-44 jr	45-59 jr	60-79 jr	80+ jr
Roeselare	22%	13%	20%	21%	19%	5%

(2) # private huishoudens (1 jan 2009) = **24.086**

	HH1	HH2	HH3	HH4	HH5+
Roeselare	30%	35%	15%	14%	6%

(3) prognose inwoners (2030) = **60.451**

	0-19 jr	20-29 jr	30-44 jr	45-59 jr	60-79 jr	80+ jr	TOT
Roeselare	21%	11%	17%	19%	24%	8%	60.451

(4) prognose huishoudens (2030) = **27.127**

	HH1	HH2	HH3	HH4	HH5+	Totaal
Roeselare	33%	37%	14%	12%	5%	27.127

## B ECONOMIE &amp; ARBEID

(5) % huishoudens met woonquote > 30 % (2011) = **14,3%**

(6) % werkloosheid bij 20-64 jarigen (2011) = **4,8%**

(7) % inwoners met betalingsmoeilijkheden woonkost (2011) = **4,7%**

(8) # inwoners met een leefloon (2011) = **5,4 op 1000**

## C WONEN

## (9) gemiddelde verkoopprijs woningen (2012)

	13 steden	Roeselare
appartementen, flats en studio's	€ 187.040	€ 200.985
villa's, bungalows, landhuizen	€ 367.179	€ 337.947
woonhuizen	€ 216.183	€ 179.162

## (10) mediaanhuurprijs woningen private markt (2010)

	Roeselare
# geregistreerde huurcontracten in databank	5.048
mediaanhuurprijs	€ 441,03

## (11) % eigenaar; % huurder (2011)

	13 steden	Roeselare
% eigenaar	71,2%	83,4%
% huurder privaat	20,9%	12,0%
% huurder sociaal	7,2%	4,8%

## (12) bindend sociaal objectief &amp; voortgangstoets 2012

	% sociale huur (2008)	HUUR			KOOP			KAVELS			CAT
		BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	
Roeselare	5,60%	398	160	394	186	10	45	9	0	0	1

## (13) sociale verhuringen volgens VMSW (2012)

		13 steden	Roeselare
sociale verhuringen	# app	40.883	409
	# EGW	15.265	940
	# duplex	906	0
leegstand	# app	4.235	10
	# EGW	1.103	93
	# duplex	64	0
TOTAAL	# app	45.118	419
	# EGW	16.368	1.033
	# duplex	970	0

## (14) kandidaat-huurders volgens voorkeurgemeente VMSW (2011)

	Roeselare
Onbekend	
0-19 jaar	12
20-29 jaar	212
30-39 jaar	264
40-49 jaar	233
50-59 jaar	201
>=60 jaar	266
Totaal	1.188

Recentere cijfers tonen aan dat dit ondertussen gestegen is. Unieke kandidaat huurders bij de Mandel = 1.344 en bij het OCMW = 174.

Totaal	Aantal Gezinsleden														
	HH0	HH1	HH2	HH3	HH4	HH5	HH6	HH7	HH8	HH9	HH10	HH11	HH12	HH13	
Roeselare	1.188	1	552	301	140	87	62	26	14	2	1	0	1	1	0

## (15) kandidaat-huurders voor een SVK-woning

De stad heeft net een uitgebreide **analyse van hun wachtlijsten** gemaakt.

Er zijn 825 kandidaat-huurders voor een SVK-woning waarvan 429 unieke kandidaten en 283 uit Roeselare.

## (16) gemiddelde wachttijd sociale huurwoning

De gemiddelde wachttijd is 11 maand voor SVK-woning en 46 maand voor woning bij SHM De Mandel.

## (17) aanbod tijdelijke opvangplaatsen

Het OCMW beheert in totaal 100 woningen.

- 20 doorgangswoningen of transitwoningen
- 2 noodwoningen
- 29 woningen begeleid en beschut wonen
- 49 woningen via huurservice voor kwetsbare doelgroepen (niet volgens Kaderbesluit Sociale Huur)

## D ORGANISATIE (SOCIAAL) WOONBELEID

## (18) actoren in (sociaal) woonbeleid

actor	omschrijving en functie
Beleid:	
Luc Martens (CD&V)	burgemeester
Filip Bouckennooghe (Groen)	Schepen Welzijn en Sociaal Beleid, Wonen
Nathalie Muyle (CD&V)	Schepen Vergunningen
Geert Depondt (CD&V)	OCMW-voorzitter
SHM:	
De Mandel	huur + koop
SVK Regio Roeselare	huur
Vlaams Woningfonds	huur + sociale leningen
Administratie:	
Dir. Stadsontwikkeling	
Dienst Ruimtelijke Planning	
Dienst Stedenbouwk. Vergunningen	
Dir. Burgerzaken, Welzijn & Sociaal Beleid	
Woondienst	
Andere:	
OCMW	
Huurdersbond West-VL	
CAW	CAW Midden West-Vlaanderen



#### (19) stadsdiensten (sociaal) wonen

##### Woondienst

- **woonambtenaar/coördinator** (= diensthoofd) voor beleidsvoorbereidend werk
- **technisch medewerker** voor o.a. wooninspecties
- Woondienst is deel van departement Burgerzaken, Welzijn en Sociaal Beleid.
- Woondienst zit fysiek samen met **intergemeentelijke woondienst** regio Roeselare
- Zitdagen van de huurdersbond, WVI/FRGE en vzw Zonnewindt.
- Instaan voor professionele en kwalitatieve dienstverlening aan het onthaal.
- Taken t.a.v. sociaal woonbeleid:
- begeleiding naar sociale huisvesting
- informatie over aankoop woning, sociale leningen, ...
- doorverwijzing

#### E OVERLEG

---

#### (20) Overlegmomenten m.b.t. sociale huisvesting

##### LWO

##### *deelnemers:*

betrokken schepenen, afvaardiging betrokken diensten (woondienst, stedenbouw, ruimtelijke planning), vertegenwoordiging SHM, OCMW, Wonen Vlaanderen, SVK.

##### *thema's:*

Hier worden alle projecten met een sociale last, de projecten van de SHM, het sociaal woonaanbod enz.. besproken, conform het Grond- en Pandendecreet. Het LWO waakt over de toepassing en verhouding sociale koop/sociale huur.

##### *frequentie:*

maandelijks in theorie: in de praktijk: 7 à 8 keer per jaar

##### *initiatiefnemer/coördinator:*

Het diensthoofd woondienst is coördinator van het woonbeleid en het departementshoofd is voorzitter.

##### **Lokale Woonraad is afgeschaft**

Officieel overleg- en adviesorgaan dat is afgeschaft. Actoren worden op andere manieren al bereikt.

##### **Cluster Wonen**

De cluster wonen en welzijn maakt deel uit van het stedelijk welzijnsoverleg (waar in totaal > 100 organisaties deel van uitmaken, o.a. Huurdersbond, CAW, ..).

##### **Immo-overleg**

Dit nieuwe overleg moet nog opgestart worden en dient om de private sector te bereiken. Dit zal 2 keer per jaar plaatsvinden.

##### **Commissie Wonen**

Woondienst informeert o.a. de schepenen en het beleid.

##### **Overleg Wonen: IGS Regio Roeselare**

2 à 3 maandelijks, beleidsvoorbereidend werk. Belangrijk topic = nu de gecentraliseerde inschrijving voor sociale woningen.

##### **Overleg met hogere overheden**

Structureel op het LWO met Wonen Vlaanderen.

Soms ook ad hoc-overleg met Wonen Vlaanderen: rond GTR, verordening kamerverhuur, woonkwaliteit, Geen overleg met VMSW, dat doet SHM De Mandel zelf.

#### (21) Specifiek projectoverleg (sociale) woonprojecten

Geen specifiek overleg. Dit gebeurt rechtstreeks tussen VMSW en De Mandel.

Wel opvolging door stad tot aan de vergunning.

#### (22) Leidraad overleg, uitvoering & monitoring projecten

##### **Flow 'verkavelingen'**

Bij het indienen van een project door een ontwikkelaar wordt dit ingeput in een nieuw softwaresysteem.

Het softwareprogramma stuurt de vraag tot advies naar de betrokken diensten (groendienst, milieu, vergunningen).

Deze worden gebundeld en tegenstrijdige adviezen worden er zo uitgehaald, alvorens ze met het beleid worden teruggekoppeld en naar de ontwikkelaar gaan en hij/zij 1 advies van de stad krijgt.

Momenteel is er al 1 keer een ontwerp ingestopt.

**Infobrochure verkavelingen** is recent afgewerkt. Dit is een checklist en algemene leidraad voor ontwikkelaars vanuit de diensten.

- in proefdruk

- Dit is een checklist en algemene leidraad voor ontwikkelaars vanuit de diensten.

### (23) Overeenkomsten m.b.t. sociale huisvesting

#### **Jaarpad 2014-2019: Engagementsverklaring tussen stad - SVK - De Mandel - OCMW**

in opmaak over de manier waarop het bijkomend aanbod aan sociale woningen zal worden gerealiseerd in 2014-2019.

**Samenwerkingsprotocol woondienst-SVK** zoals in iedere centrumstad: bij iedere nieuwe inhuurname van woningen SVK moet eigenaar conformiteitsattest kunnen voorleggen.

**Engagementsverklaring tussen SHM - OCMW - stad** over het verhogen van het aanbod doorgangswoningen tot 1% (verhuur buiten stelsel). OCMW begeleidt inwoners in de doorgangswoningen en huurt deze van het SHM.

**Woondienst stad Roeselare - SVK regio Roeselare:** op vlak van dienstverlening en huursubsidie. Om meer sociale huurwoningen op de markt te krijgen via het SVK wordt een gerichte huursubsidie uitgewerkt: wanneer het SVK een woning in een hogere prijsklasse kan inhuren kan het prijsverschil voor de sociale huurder gecompenseerd worden door een gerichte tussenkomst via een huursubsidie.

**Woonbuddy's: i.s.m. Regionale Welzijnsraad, woondienst regio Roeselare (IGS) en vzw De Schakel.**

Woonbuddy's zijn vrijwilligers die mensen ondersteunen op zoek naar een geschikte woning.

### (24) Regierol

- Volgens het bestuursakkoord wil men 8% sociale huur realiseren (nu 6,5%).

- Stad voert een flankerend beleid (overlegstructuur wordt goed beoordeeld) en heeft bewust weinig eigendom.

- Stad wil meer inzetten op het SVK (omdat men hier meer financieel kan sturen dan bij SHM die van VMSW afhankelijk zijn).

- Stad is niet zelf actief om een sociaal woonaanbod te realiseren. Hiervoor wordt samengewerkt met de lokale SHM De Mandel.

## F WOONBELEID & INSTRUMENTEN

---

### (25) Visie en Beleidsplannen m.b.t. sociaal wonen

Strategisch Plan Wonen (2008-2013)

Jaarlijks actieplan wonen.

### (26) Stadsspecifieke reglementering

- **Stedenbouwkundige verordening** in opmaak. Nog onduidelijk of dit ook zal gelden voor SHV.

- **Lokaal toewijzingsreglement** in opmaak. Gewacht op nieuw Kaderbesluit Sociale Huur.

### (27) Leegstand

- opsporing, register en heffing

- heffing niet van toepassing voor SHM's

- eigenaars leegstaande woningen krijgen infolder SVK (is beperkt succes)

- SVK moet 40 woningen per jaar inhuren, zoals vastgelegd in het sociaal programma van de stad (2014-2019) en heeft keuze te over (vanuit privé en via G&PD).

### (28) Wooncontroles/wooninspecties

- Kwaliteitscontrole woondienst gebeuren na een klacht (met/zonder Wonen VL).

- Eigenaar krijgt de tijd om aan te passen.

- Ervaring leert dat de procedure soms misbruikt wordt door huurders en dit is geen goede zaak op een krimpende huurmarkt.

### (29) Woonbeleidsconvenant

/

### (30) Sociale mix

Sociale mix is een begrip waar veel wordt over verteld. Bij adviesverlening kijkt men steeds naar de ruimere omgeving. Men moet zich de vraag durven stellen of sociale mix realistisch is? Vaak zijn gespreide sociale woningen wenselijk i.h.k.v. 'overlast' en minder wenselijk op het vlak van huurdersbegeleiding e.d.

Stad ziet haar adviesfunctie en rol als vergunningsverlener daarom als belangrijke instrumenten, ook in het sturen van bepaalde typologieën van sociale woningen. SHM De Mandel zet in op appartementen.

Via overleg maakt de stad haar positie duidelijk en ziet daarom ook een grotere rol voor SVK. SVK wordt gestimuleerd om grondgebonden te huren en richt zich op private markt: moet niet gebruikt worden om sociale last van projectontwikkelaars kwijt te geraken.

(31) Private last toe bij (bepaalde) sociale projecten: /

Sociale last toe bij (bepaalde) private projecten: Ja.

Slechts 1 keer is de sociale last afgekocht in een grote, residentiële verkaveling. Afhankelijk van de ligging gaf men advies om deze af te kopen (uitzonderlijk!).

De sociale last wordt toegepast conform het G&PD.

(32) Recht van voorkoop

Neen, en wellicht ook niet in de toekomst.

(33) Sociaal Beheersrecht

Neen, juridisch te complex.

(34) Inzet van (eigen) gronden - autonoom gemeentebedrijf

De stad beschikt niet over eigen gronden die voor wonen kunnen aangesneden worden.

#### G PROJECTEN

---

(35) Strategische projecten met (deel) sociale woningen

Gidsestraat (1000 won op 30 ha)

- versnipperd eigenaarschap en geen grond van de stad

- aantal grote spelers

- sturen via overleg, advies en vergunning

- daarom inzetten op instrumenten die in opmaak zijn (o.a. stedelijke verordening, flow verkavelingen, handleiding verkavelingen, engagementsverklaringen, immo-overleg, ...)

Hooglede (10ha)

#### H DOSSIER- EN PROJECTFLOWS SOCIALE HUISVESTING

---

Zowel grote als kleine projecten met sociale woningen doorlopen een bepaald traject binnen de stadsdiensten. Voor Roeselare hebben de stadsdiensten zelf een flow opgemaakt. Deze **flows** vind je [hier](#) terug (bijlage 6.5.11).

## 6.1.12

## Sint-Niklaas

## INTERVIEWS &amp; STEDENBEZOEKEN

datum interviews: 29.11.2013  
 contactpersoon bij de stad: Christien Geldolf ([christien.geldolf@sint-niklaas.be](mailto:christien.geldolf@sint-niklaas.be); 03/778.32.41)

## A DEMOGRAFIE

(1) # inwoners (1 jan 2012) = **72.883**

	0-19 jr	20-29 jr	30-44 jr	45-59 jr	60-79 jr	80+ jr
Sint-Niklaas	23%	12%	19%	20%	20%	6%

(2) # private huishoudens (1 jan 2009) = **30.028**

	HH1	HH2	HH3	HH4	HH5+
Sint-Niklaas	32%	35%	14%	12%	7%

(3) prognose inwoners (2030) = **76.503**

	0-19 jr	20-29 jr	30-44 jr	45-59 jr	60-79 jr	80+ jr	TOT
Sint-Niklaas	22%	12%	18%	18%	22%	8%	76.503

(4) prognose huishoudens (2030) = **33.785**

	HH1	HH2	HH3	HH4	HH5+	Totaal
Sint-Niklaas	34%	36%	13%	11%	6%	33.785

## B ECONOMIE &amp; ARBEID

(5) % huishoudens met woonquote > 30 % (2011) = **20,8%**(6) % werkloosheid bij 20-64 jarigen (2011) = **7,4%**(7) % inwoners met betalingsmoeilijkheden woonkost (2011) = **5,5%**(8) # inwoners met een leefloon (2011) = **7,4 op 1000**

## C WONEN

## (9) gemiddelde verkoopprijs woningen (2012)

	13 steden	Sint-Niklaas
appartementen, flats en studio's	€ 187.040	€ 176.343
villa's, bungalows, landhuizen	€ 367.179	€ 358.737
woonhuizen	€ 216.183	€ 187.841

## (10) mediaanhuurprijs woningen private markt (2010)

	Sint-Niklaas
# geregistreerde huurcontracten in databank	7.432
mediaanhuurprijs	€ 470,36

## (11) % eigenaar; % huurder (2011)

	13 steden	Sint-Niklaas
% eigenaar	71,2%	78,2%
% huurder privaat	20,9%	18,0%
% huurder sociaal	7,2%	4,0%

## (12) bindend sociaal objectief &amp; voortgangstoets 2012

	% sociale huur (2008)	HUUR			KOOP			KAVELS			CAT
		BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	
St.Nikl.	5,70%	496	101	93	257	58	58	14	0	0	1

(13) sociale verhuringen volgens VMSW (2012)

		13 steden	Sint-Niklaas
sociale verhuringen	# app	40.883	1.084
	# EGW	15.265	535
	# duplex	906	0
leegstand	# app	4.235	21
	# EGW	1.103	32
	# duplex	64	0
TOTAAL	# app	45.118	1105
	# EGW	16.368	567
	# duplex	970	0

waarvan 176 verhuurde SVK-woningen in 2012.

(14) kandidaat-huurders volgens voorkeurgemeente VMSW (2011)

		Sint-Niklaas													
Onbekend															
0-19 jaar		3													
20-29 jaar		22													
30-39 jaar		44													
40-49 jaar		51													
50-59 jaar		18													
>=60 jaar		10													
Totaal		148													
		Aantal Gezinsleden													
	Totaal	HH0	HH1	HH2	HH3	HH4	HH5	HH6	HH7	HH8	HH9	HH10	HH11	HH12	HH13
Sint-Niklaas	148	38	32	31	23	12	6	2	2	2	0	0	0	0	

(15) kandidaat-huurders voor een SVK-woning

/

(16) gemiddelde wachttijd sociale huurwoning

- appartement 1 slk = 49 maand
- appartement 2 slk = 38 maand
- appartement 3 slk = 51 maand
- huis 3 slk = 63 maand

(17) aanbod tijdelijke opvangplaatsen

CAW: 30 plaatsen in Onthaaltehuis

OCMW: 2à3 transitwoningen (OCMW heeft woningen in eigendom, CAW zorgt voor begeleiding)

D ORGANISATIE (SOCIAAL) WOONBELEID

(18) actoren in (sociaal) woonbeleid

actor	omschrijving en functie
Beleid:	
Lieven Dehandschutter (NVA)	burgemeester
Christel Geerts (SP.A)	Schepen R.O. en Stadsvernieuwing
Peter Buysrogge (NVA)	Schepen Wonen, Personeel en Sport
Mike Nactegael (SPA)	Schepen Financiën en OCMW-voorzitter
SHM:	
Sint-Niklase Maatschappij voor HV	huur
Waasse Landmaatschappij	koop
SVK Vereniging Waasland	huur
Gewestelijke voor Volkswoningen Sint-Gillis-Waas	huur, maar bouwt werking af in Sint-Niklaas
Gewestelijke Maatschappij voor HV Beveren	huur, maar bouwt werking af in Sint-Niklaas
Vlaams Woningfonds	huur + sociale leningen
Administratie:	
Departement Ruimte & Milieu	
Dienst RO	
Cel Stedenbouw	
Cel Ruimtelijke Planning	
Cel Huisvesting	
Woonwinkel	

Andere:  
OCMW  
Huurdersbond Waasland  
CAW Oost-Vlaanderen

#### (19) stadsdiensten (sociaal) wonen

##### **Cel Huisvesting**

###### **- Woonwinkel**

- **huisvestingsambtenaar** (=coördinator)
- 1 loket voor OCMW én stad
- gezamenlijke taken woonwinkel: onthaal en informatieverstrekking
- taken OCMW woonwinkel: begeleiding noodwoningen, preventie uithuiszetting op private huurmarkt
- taken stad t.a.v. sociaal wonen
- preventie uithuiszetting sociale huurmarkt
- sensibilisering
- doorverwijzing naar SHM
- administratieve afhandeling premies, leegstand en woningkwaliteit

#### E OVERLEG

---

#### (20) Overlegmomenten m.b.t. sociale huisvesting

##### **LWO**

###### *deelnemers:*

Vertegenwoordigers van de sociale huisvestingsmaatschappijen, het OCMW, het sociaal verhuurkantoor Waasland, Wonen Vlaanderen en de stad.

###### *thema's:*

Het bindend sociaal objectief op en de vooruitgang van de sociale woonprojecten.

###### *frequentie:*

LWO wordt 2 keer per jaar georganiseerd.

###### *initiatiefnemer/coördinator:*

Huisvestingsambtenaar zit het LWO voor.

##### **Overleg Wonen-Welzijn:**

project kwetsbare huurders op de (private) woningmarkt in Sint-Niklaas.

In 2009 onder impuls van Samenlevingsopbouw opgericht. Sinds 2012 voorgezeten door de diensten welzijn en huisvesting van de stad het is een netwerk van stadsdiensten, SHM's, OCMW, woondiensten, welzijnsorganisaties en welzijnsverenigingen en ervaringsdeskundigen. Het overleg neemt initiatieven op het vlak van: taakafstemming en -coördinatie, uitwisseling van kennis en ervaringen, bewustmaking en uitwerking van acties; en adviesfunctie inzake woonbeleid voor kwetsbare groepen en heeft een grote functie naar informatieuitwisseling tussen de actoren.

#### (21) Specifiek projectoverleg (sociale) woonprojecten

##### **Pré-plenaire overleg** (VMSW, SHM's, groendienst, cel stedenbouw, cel R.P., ...)

- wordt gehouden voor officiële adviesronde en loopt al 2 jaar
- georganiseerd op vraag van stad en/of SHM's
- gebeurt ook voor kleinere projecten
- items: o.a. aanleg openbaar domein

##### **Voorbespreking projectoverleg**

- voorbespreking projecten
- soms op vraag van SHM's

#### (22) Leidraad overleg, uitvoering & monitoring projecten

Er is in het verleden wel geprobeerd om een draaiboek met stappen voor ontwikkelaars op te maken.

Dit zou gekoppeld worden aan de verkavelingsverordening (deze geldt nu niet meer).

Er is wel een vaste 'lijst' met aan wie de ontwikkelaar advies moet vragen. Deze adviezen worden gebundeld alvorens ze naar de ontwikkelaar worden gestuurd.

- ofwel via **werkgroep verkavelingen**: en dan gebundeld advies naar schepencollege en dan naar ontwikkelaar
- ofwel geeft Cel Stedenbouw een **lijst** mee van al **wie moet gecontacteerd worden** voor de bouwvergunning.

#### (23) Overeenkomsten m.b.t. sociale huisvesting

De **woonwinkel** is een samenwerkingsverband tussen de dienst huisvesting van de stad en de sociale dienst van het OCMW.

De woonwinkel heeft als doel: burgers informeren, wegwijzen en begeleiden. Binnen de opdracht van het OCMW is het beheer van de noodwoningen en de opvolging van gerechtelijke uithuiszettingen aan de woonwinkel toevertrouwd.

#### **Gelijkebehandelingsprotocol voor de huisvestingssector**

Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen, Meldpunt discriminatie van de regio Waasland, de dienst Huisvesting van de stad en de Huurdersbond maakten in 2011 een 'gelijkbehandelingsprotocol'. Dit protocol werd door de lokale besturen uit de regio, makelaars en eigenaars ondertekend met het oog op gelijke behandeling van kandidaat-huurders.

#### **Stad en SVK:**

SVK huurt 100 woningen van de stad. Voor elke nieuwe ingehuurde woning ontvangt het SVK een premie van 1000 euro indien er een conformiteitsattest wordt opgemaakt. Stad voorziet tegemoetkoming in huurprijs indien er geen is van Wonen VL. Dit is conform de afsprakennota met de minister voor Wonen.

#### **Federaal grootstedenbeleid - stad Sint-Niklaas**

1e woonproject gerealiseerd op de Sint-Rochus site; 2e project gestart op VTS-site

#### **(24) Regierol**

De stad bouwt en verhuurt zelf geen sociale woningen meer.

Waar de stad zelf gronden heeft probeert men te sturen (33% sociaal, ook voor o.a. Intercommunale).

Grond wordt gemixt ingezet, afhankelijk van de aanwezigheid van sociale woningen in de wijk.

Men volgt dit actief op: vb. Clementwijk waar stad trekker en coördinator is (= stadsproject).

Het aanbod van het SVK moet groeien (meer spreiden) - zie ook beleidsplan OCMW.

### **F WOONBELEID & INSTRUMENTEN**

---

#### **(25) Visie en Beleidsplannen m.b.t. sociaal wonen**

Er is een woonplan, Witboek en strategisch plan, een Lokaal Sociaal Beleidsplan en het beleidsplan van het OCMW.

#### **(26) Stadsspecifieke reglementering**

- **Stedenbouwkundige verordening** voor creëren en wijzigen **aantal woongelegenheden**. De SHM's zijn vrijgesteld van deze kwaliteitseisen. Het college kan, enkel na advies van de SHM's op gemotiveerde aanvraag van de verkavelaar afwijken van deze verplichting. Indien er geen advies van de SHM is gegeven binnen de 2 maand, wordt het advies geacht gunstig te zijn.

- **Stedenbouwkundige verordening inzake verkavelingen** (2005) is niet meer van toepassing. Het GPD liet dit nog bestaan tot juni 2013. Voor verkavelingen van 0,5ha of groter moest minstens 25% van de opp voor sociale huisvesting worden voorzien: door SHM, stad of IGS. Nu volgt men de 20%-regel (conform GDP).

- Er is nog **geen reglement sociaal wonen**. Reglement bescheiden wonen komt er niet.

- **Lokaal Toewijzingsreglement** aanwezig, maar enkel met focus 70+. SHM's wensen liever geen aparte doelgroep.

#### **(27) Leegstand**

Leegstand wordt niet meer doorgegeven aan SVK.

Sterke inzet voor leegstand, maar heffing is niet van toepassing voor SHV.

#### **(28) Wooncontroles/wooninspecties**

Stad doet vooronderzoeken en proactieve screening alle kamerwoningen en studio's in 2013 door eigen controleur van de cel huisvesting én elke woning van > 10 gezinsleden.

#### **(29) Woonbeleidsconvenant**

/

#### **(30) Sociale mix**

Sociale mix wordt ruim gezien. In overleg met actoren werden eigen gronden en verkavelingen zo veel mogelijk toegewezen aan verschillende actoren: stad, privaat, Interwaes, privaat, ...)

#### **(31) Private last toe bij (bepaalde) sociale projecten: /**

**Sociale last toe bij (bepaalde) private projecten: Ja.**

Geen private last, uiteraard wel sociale last die wordt gedifferentieerd van wijk tot wijk.

#### **(32)Recht van voorkoop**

/

(33) Sociaal Beheersrecht

/

(34) Inzet van (eigen) gronden - autonoom gemeentebedrijf

Stad had eigen grondbedrijf, maar nu wordt gekeken of een eigen Stadsontwikkelingsbedrijf kan worden opgezet.

G PROJECTEN

---

(35) Strategische projecten met (deel) sociale woningen

- Clementwijk (695 woningen - gemengd)
- Vijfstraten (250 woningen - gemengd)
- Watermolenwijk (237 woningen - gemengd)
- Stadszalen (sociaal)

H DOSSIER- EN PROJECTFLOWS SOCIALE HUISVESTING

---

Zowel grote als kleine projecten met sociale woningen doorlopen een bepaald traject binnen de stadsdiensten. Voor Sint-Niklaas hebben de stadsdiensten zelf een flow opgemaakt. Deze **flows** vind je [hier](#) terug (bijlage 6.5.12).



## 6.1.13

## Turnhout

## INTERVIEWS &amp; STEDENBEZOEKEN

datum interviews: 20.11.2013  
 contactpersoon bij de stad: Bart Huysmans ([bart.huysmans@turnhout.be](mailto:bart.huysmans@turnhout.be) ; 014/44.33.41)

## A DEMOGRAFIE

(1) # inwoners (1 jan 2012) = **41.572**

	0-19 jr	20-29 jr	30-44 jr	45-59 jr	60-79 jr	80+ jr
Turnhout	20%	13%	20%	22%	20%	5%

(2) # private huishoudens (1 jan 2009) = **18.133**

	HH1	HH2	HH3	HH4	HH5+
Turnhout	35%	35%	14%	11%	6%

(3) prognose inwoners (2030) = **41.894**

	0-19 jr	20-29 jr	30-44 jr	45-59 jr	60-79 jr	80+ jr	TOT
Turnhout	19%	12%	17%	20%	25%	7%	41.894

(4) prognose huishoudens (2030) = **19.913**

	HH1	HH2	HH3	HH4	HH5+	Totaal
Turnhout	38%	36%	12%	9%	5%	19.913

## B ECONOMIE &amp; ARBEID

(5) % huishoudens met woonquote > 30 % (2011) = **23,4%**(6) % werkloosheid bij 20-64 jarigen (2011) = **9,8%**(7) % inwoners met betalingsmoeilijkheden woonkost (2011) = **7,3%**(8) # inwoners met een leefloon (2011) = **5,7 op 1000**

## C WONEN

## (9) gemiddelde verkoopprijs woningen (2012)

	13 steden	Turnhout
appartementen, flats en studio's	€ 187.040	€ 184.937
villa's, bungalows, landhuizen	€ 367.179	€ 326.701
woonhuizen	€ 216.183	€ 201.137

## (10) mediaanhuurprijs woningen private markt (2010)

	Turnhout
# geregistreerde huurcontracten in databank	4.321
mediaanhuurprijs	€ 466,31

## (11) % eigenaar; % huurder (2011)

	13 steden	Turnhout
% eigenaar	71,2%	76,0%
% huurder privaat	20,9%	20,0%
% huurder sociaal	7,2%	5,8%

## (12) bindend sociaal objectief &amp; voortgangstoets 2012

	% sociale huur (2008)	HUUR			KOOP			KAVELS			CAT
		BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	BSO	gerealiseerd 08-12	vergund 08-12	
Turnhout	7,26%	299	70	44	210	38	59	6	0	0	1

## (13) sociale verhuringen volgens VMSW (2012)

		13 steden	Turnhout
sociale verhuringen	# app	40.883	311
	# EGW	15.265	906
	# duplex	906	0
leegstand	# app	4.235	12
	# EGW	1.103	72
	# duplex	64	0
TOTAAL	# app	45.118	323
	# EGW	16.368	978
	# duplex	970	0

## (14) kandidaat-huurders volgens voorkeurgemeente VMSW (2011)

		Turnhout	Aantal Gezinsleden													
		Totaal	HH0	HH1	HH2	HH3	HH4	HH5	HH6	HH7	HH8	HH9	HH10	HH11	HH12	HH13
Onbekend																
0-19 jaar		13														
20-29 jaar		206														
30-39 jaar		272														
40-49 jaar		289														
50-59 jaar		235														
>=60 jaar		221														
Totaal		1.236														
Turnhout	Totaal	1.236	22	573	261	154	119	64	25	14	4	0	0	0	0	0

## (15) kandidaat-huurders voor een SVK-woning

Er staan 789 mensen op de wachtlijst waarvan 747 voor Turnhout op de wachtlijst staan.

## (16) gemiddelde wachttijd sociale huurwoning

SVK-woning: Geen officieel zicht op wachttijden omdat er gewerkt wordt met een puntensysteem. Sommige mensen moeten eeuwig wachten andere krijgen op termijn een woning. De wachtlijst is wel langer voor grotere woningen, vanaf 3 à 4 slaapkamers staan mensen meestal 3 jaar of meer op de wachtlijst.

## (17) aanbod tijdelijke opvangplaatsen

**Doorgangswoningen** OCMW: het OCMW beschikt over 23 doorgangswoningen (waarvan 1 vrijgehouden in geval van ramp).

Het CAW beschikt over een **crisisopvangcentrum** (CRC) met 13 bedden.

## D ORGANISATIE (SOCIAAL) WOONBELEID

## (18) actoren in (sociaal) woonbeleid

actor	omschrijving en functie
Beleid:	
Eric Vos (T.I.M.)	burgemeester
Peter Segers (SPA)	Schepen van o.a. Huisvesting en Stedenbeleid
Luc Op de Beeck (NVA)	OCMW-voorzitter
SHM:	
De Ark	huur + koop (na fusie is dit een zeer grote speler)
SVK Noorderkempen vzw	huur
Vitare	nieuwe speler
Vlaams Woningfonds	sociale leningen + bouw huurwoningen
Administratie:	
Dienst R.O. & Huisvesting	
Andere:	
OCMW	sociale verhuurder, doorgangswoningen en begeleiding
CAW	
Huurdersbond	
Huurders helpen huurders	huur

## (19) stadsdiensten (sociaal) wonen

**Woondienst** (2,5 woonconsulenten, 2 technische medewerkers en huisvestingsambtenaar)

Taken:

- info en begeleiding van particulieren op vlak van premies

- woningkwaliteit: controles, plaatsbezoeken,... samenwerking met dienst woonbegeleiding i.f.v. herhuisvesting.
- bestrijden, inventariseren en behandelen dossiers leegstand en verwaarlozing, ...
- informatie en inschrijvingen stadsverkaveling (betaalbaar wonen)
- informatie, inschrijvingen en begeleiding van de aanvragen ecolening

Taken m.b.t. sociale huisvesting:

- inschrijving en verhuring (samenwerking met dienst woonbegeleiding OCMW en SVK)
- informatieverstrekking over sociale koopsector en sociale leningen
- beleidsvoorbereiding
- advies en opnemen regierol

## E OVERLEG

---

### (20) Overlegmomenten m.b.t. sociale huisvesting

#### **LWO**

##### *deelnemers:*

SHM De Ark, VMSW GI, SVK, OCMW Turnhout, R.O. Antwerpen, Wonen Vlaanderen, dienst huisvesting, RO en communicatie Stad Turnhout, stadsregio Turnhout

##### *thema's:*

plenaire vergadering rond o.a. programmatie sociale huisvesting en projecten.

##### *frequentie:*

3 à 4 keer per jaar (naast het maandelijks technisch overleg)

##### *initiatiefnemer/coördinator:*

Dienst Huisvesting (huisvestingsambtenaar)

#### **Kerngroep Technisch Overleg Sociale Huisvesting:** OCMW - Stad - SHM's (= ambtelijk overleg)

Maandelijks overleg tussen de stad (projectcoördinator en stedenbouwkundige) en SHM De Ark (technisch directeur, projectmanagers). Plannen worden besproken, nieuwe opportuniteiten afgetoetst en besproken en agendapunten voor het LWO voorbereid. Het overleg wordt - indien nodig - uitgebreid met beleidsmakers of externen (architecten). Dit overleg vindt soms plaats met VMSW en enkel als de stad dit aangeeft.

#### **Stuurgroep Wonen IGS:** Turnhout, Oud-Turnhout, Vorselaar en Beerse.

Turnhout wil niet enkel afspraken over sociaal wonen, maar ook bv. rond private huur. In verleden werden er via IGS een afspraak gemaakt i.v.m. de verdeling van de objectieven sociale koop (in overleg met Provincie die de verdeling van het objectief sociale koop doet). De stad Turnhout wil graag iets gelijkaardig voor sociale huur. Men wil in samenspraak met de andere gemeenten een evenwichtigere spreiding te bekomen.

### (21) Specifiek projectoverleg (sociale) woonprojecten

Ja op het Technisch Overleg Sociale Huisvesting

### (22) Leidraad overleg, uitvoering & monitoring projecten

Geen uitgeschreven stappenplan. Wel wordt er zo vroeg mogelijk gewezen op de keuzemogelijkheden en verwezen naar De Ark. Op het technisch/ambtelijk overleg worden projecten besproken en eventuele vragen van ontwikkelaars omtrent 'kavels' en 'woningen' besproken.

### (23) Overeenkomsten m.b.t. sociale huisvesting

#### **Samenwerking Stad Turnhout - Autonoom GemeenteBedrijf Turnhout**

AGB heeft zelf geen sociale huur/koop gerealiseerd en realiseert enkel 'betaalbare kavels'. Voorheen werden gronden via erfpacht of grondoverdracht doorgegeven naar SHM De Ark.

#### **Project IGS 'Wonen in de Stadsregio'**

Beleidsvoorbereiding, woonoverleg, dienstverlening, woningkwaliteit, betaalbaar wonen, duurzaam wonen en het verbeteren van de positie van de zwakke huurder. Versterking van de werking van het Wooninfopunt en de loketwerking van de dienst huisvesting. De werking van de woonwinkel werd vanaf 1 juli 2012 op het Stadskantoor geïntegreerd.

#### **Samenwerking IGS R.O.**

Strategisch wil men komen tot 1 visie rond verdichting. Er is een ambtelijke werkgroep die aftoetst rond welke zaken men kan samenwerken en een visie kan uitbouwen (vb. verdichting, binnengebieden, ...)

#### **Stadskantoor (met geïntegreerde woonwinkel)**

OCMW, SVK en stad hebben samen een gegroepeerd wachtregister. De kandidaat-huurder hoeft zich maar op één plaats aan te melden om in aanmerking te komen voor een woning van één van deze partners (OCMW, De Ark, SVK, stad). Inschrijven kan in de woonwinkel, maar ook bij de woonbegeleiding en het SVK.

#### Gronden: SHM en de stad

Gronden en gebouwen uit het stadspatrimonium worden via erfpacht overgedragen naar de SHM voor de realisatie van een sociaal huurwoningprojecten en de nodige infrastructuur.

#### (24) Regierol

Stad heeft 17 sociale huurwoningen die ze zelf verhuurd, maar dit wordt afgebouwd en wordt niet meer als kerntaak stad beschouwd. Deze kunnen worden afgestoten of in beheer gegeven worden aan SVK of SHM Ark. Omwille van de wetgeving is dit niet simpel. Men is gebonden aan sociaal huurobjectief, maar deze woningen tellen niet mee voor het BSO en nulmeting.

Stad ziet een tweeledige taak: regierol en opvolging doorgangswoningen.

Tot de regierol behoren:

- organiseren van een forum voor overleg voor (sociale huivestings)actoren
- beleidsadvies geven
- beleidsvisie uitdragene nr ol opnemen sociale huur

### F WOONBELEID & INSTRUMENTEN

---

#### (25) Visie en Beleidsplannen m.b.t. sociaal wonen

Geen woonplan, wel Beleidsovereenkomst Stedenfonds (gaat integraal over wonen) en in op te maken Meerjarenplan stad (inclusief gezamenlijke doelstellingen i.k.v. IGS).

#### (26) Stadsspecifieke reglementering

- **Politierglement kamerverhuur.** In praktijk heeft SHV geen kamers, dus niet van toepassing.
- **Stedenbouwkundige verordening** binnen IGS in opmaak (wss niet voor Turnhout) met iets soepelere normen dan VMSW. Turnhout heeft eigen regels, maar niet vastgelegd in een verordening.
- Geen goedgekeurd reglement door gemeenteraad, maar men hanteert wel de 15%-regel. Deze regel bestaat als sinds 2002 (voor DG&P) via een collegebeslissing.
- Goedgekeurd **lokaal toewijzingsreglement** sinds 2009 voor 65-plussers.

#### (27) Leegstand

Leegstandsregister is aanwezig.

Enkele jaren geleden kregen eigenaars huurwoningen een folder van het SVK in de bus. Het ging vaak om weinig kwalitatieve woningen. Stad signaleert het 'probleem' dat SVK niet echt inzet op renovatiecontracten.

#### (28) Wooncontroles/wooninspecties

- Dienst Huisvesting doet controles, 90% na een klacht. Maar men wil i.p.v. reactief meer proactief werken.
- Stad signaleert het probleem van overbewoning en illegale opsplitsing. De stadsvlucht is gekeerd, maar er is een grote 'run' op studentenkamers, kleinere appartementen in slechte staat door bewoners met een zwakker socio-economisch profiel. Dit heeft te maken met het aanbod in de stad: o.a. veel kleine appartementen in slechte staat.

#### (29) Woonbeleidsconvenant

Tegen ca. 2015 zal het BSO gehaald worden, er zijn voldoende projecten om dit vlot te halen.

#### (30) Sociale mix

Men ziet sociale mix op stadsdeelniveau. Op dit moment is sociale huur afwezig in bepaalde wijken. Wijken waar veel sociale huur is, zet men in op koop. Omgekeerd streeft men naar sociale huur in wijken waar dit afwezig is.

Het streefdoel van de stad voor nieuwe realisatie: 1/3 koop en 2/3 huur.

Men werkt ook meer naar inbreidingsprojecten (samen met SHM De Ark deelt ook deze visie).

Sociale mix wordt ruim gezien: mix qua inkomen, leeftijd, typologie, sociaal vs. niet-sociaal, ...

#### (31) Private last toe bij (bepaalde) sociale projecten: /

Sociale last toe bij (bepaalde) private projecten: Ja.

Er wordt gedacht aan een private last. Maar de stad heeft vragen: hoe kan dit als de SHM ooit gronden/panden heeft aangekocht met subsidies. Sociale last is conform G&PD.

#### (32) Recht van voorkoop

/

#### (33) Sociaal Beheersrecht

/

(34) Inzet van (eigen) gronden - autonoom gemeentebedrijf

Stad heeft een AGB. Ze hebben een beperkt budget maar wil meer inzetten op SHV in combinatie met cohousing.

Vroeger deed de stad eigen grondverwerving en is dit via grondvervreemding en erfpachtregeling naar De Ark gegaan. Deze nood is nu minder groot: De Ark heeft nu voldoende kracht en middelen via het G&PD.

G PROJECTEN

---

(35) Strategische projecten met (deel) sociale woningen

- Schorvoort (masterplan Vlaamse Bouwmeester, SHM heeft groot grondaandeel)
- Hellegat (De Ark)
- Nieuwe Erven (De Ark)
- Meuletiende (De Ark)
- Turnova (Armade - sociale last)
- Lokerenschuif (De Ark)

H DOSSIER- EN PROJECTFLOWS SOCIALE HUISVESTING

---

Zowel grote als kleine projecten met sociale woningen doorlopen een bepaald traject binnen de stadsdiensten. Voor Turnhout hebben de stadsdiensten zelf een flow opgemaakt. Deze **flows** vind je [hier](#) terug (bijlage 6.5.13).

## 6.2

## Bijlage 2: Gedetailleerde bronnenlijst stedenfiche

<b>A</b>	<b>Demografie</b>
	<p><b>Aantal inwoners (1 jan 2012)</b> Bron: Bevolking op 1 januari 2012 volgens het Rijksregister. Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, FOD Economie via Lokale Statistieken. <a href="http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/webinterface/beSTAT_home/">http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/webinterface/beSTAT_home/</a></p>
	<p><b>Aantal private huishoudens (1 jan 2009)</b> Bron: Huishoudens en familiekeren op 1 januari 2009. Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, FOD Economie via Lokale Statistieken. <a href="http://bestat.economie.fgov.be/BeStat/BeStatMultidimensionalAnalysis?loadDefaultId=440">http://bestat.economie.fgov.be/BeStat/BeStatMultidimensionalAnalysis?loadDefaultId=440</a></p>
	<p><b>Prognose inwoners (2030)</b> Bron: Resultaten van de SVR-bevolkings- en huishoudensprojecties 2009-2030. <a href="http://www4.vlaanderen.be/dar/svr/Pages/2011-01-24-studiedag-projecties.aspx">http://www4.vlaanderen.be/dar/svr/Pages/2011-01-24-studiedag-projecties.aspx</a></p>
	<p><b>Prognose huishoudens (2030)</b> Bron: Resultaten van de SVR-bevolkings- en huishoudensprojecties 2009-2030. <a href="http://www4.vlaanderen.be/dar/svr/Pages/2011-01-24-studiedag-projecties.aspx">http://www4.vlaanderen.be/dar/svr/Pages/2011-01-24-studiedag-projecties.aspx</a></p>
<b>B</b>	<b>Economie &amp; Arbeid</b>
	<p><b>% huishoudens met woonquote &gt; 30 % (2011)</b> Woonquote = de totale uitgave van het gezin voor wonen t.o.v. het totale gezinsinkomen. Bron: Stadsmonitor 2011</p>
	<p><b>% werkloosheid bij 20-64 jarigen (2011)</b> Bron: Lokale Statistieken <a href="http://aps.vlaanderen.be/lokaal/beleidsplannen/13steden.html">http://aps.vlaanderen.be/lokaal/beleidsplannen/13steden.html</a></p>
	<p><b>% inwoners met betalingsmoeilijkheden woonkost (2011)</b> Aandeel van de inwoners dat het afgelopen jaar problemen heeft gehad om de woonkosten te betalen. Woonkosten staan voor 'naakte' woonkosten, namelijk de huur of afbetaling op de lening, dus geen energie- of andere vaste woonkosten). Bron: Stadsmonitor 2011</p>
	<p><b>Aantal inwoners op 1000 met een leefloon (2011)</b> Bron: Lokale Statistieken</p>
<b>C</b>	<b>Wonen</b>
	<p><b>Gemiddelde verkoopprijs woningen (2012)</b> Bron: Lokale Statistieken</p>
	<p><b>Mediaanhuurprijs woningen private markt (2010)</b> Bron: Huurcontractendatabank, Tratsaert, K. (2010)</p>
	<p><b>% eigenaar, % private huurder, % sociale huurder (2011)</b> Bron: Stadsmonitor 2011</p>
	<p><b>Bindend sociaal objectief en voortgangstoets (2012)</b> Bron: <a href="http://web1.ruimtelijkeordening.be/NL/RWOnieuwsbrief/Hoofdmenu/Beleidsinformatie/Grondenpandenbeleid/SociaalObjectief/SociaalobjectiefLimburg">http://web1.ruimtelijkeordening.be/NL/RWOnieuwsbrief/Hoofdmenu/Beleidsinformatie/Grondenpandenbeleid/SociaalObjectief/SociaalobjectiefLimburg</a></p>
	<p><b>Sociale verhuringen volgens VMSW (2012)</b> Sociaal huurpatrimonium (flats, woningen op 31/12/2012) Bron: VMSW</p>
	<p><b>Kandidaat-huurders volgens voorkeursgemeente VMSW (2011) – volgens leeftijdscategorie</b> Bron: VMSW</p>
	<p><b>Kandidaat-huurders volgens voorkeursgemeente VMSW (2011) – volgens huishoudensgrootte</b> Bron: VMSW</p>
	<p><b>Kandidaat-huurders voor een SVK-woning</b> Bron: stad, telefonisch interview</p>
	<p><b>Gemiddelde wachttijd sociale huurwoning en SVK-woning</b> Bron: stad, telefonisch interview</p>
	<p><b>Aanbod tijdelijke opvangplaatsen</b> Bron: stad, telefonisch interview</p>
<b>D</b>	<b>Organisatie (sociaal) woonbeleid</b>
	<p><b>Actoren in (sociaal) woonbeleid (Beleid, SHM's, Administratie, Andere)</b> Bron: stad, telefonisch interview</p>
	<p><b>Organisatie stadsdiensten</b> Bron: stad, telefonisch interview</p>

<b>E</b>	<b>Overleg</b>
	<b>LWO (deelnemers, thema's, frequentie, initiatiefnemer/coördinator)</b> Bron: stad, telefonisch interview
	<b>Aanvullend overleg m.b.t. sociale huisvesting</b> Bron: stad, telefonisch interview
	<b>Specifiek projectoverleg (sociale) woonprojecten</b> Bron: stad, telefonisch interview
	<b>Leidraad overleg, uitvoering en monitoring projecten</b> Bron: stad, telefonisch interview
	<b>Overeenkomsten m.b.t. sociale huisvesting</b> Bron: stad, telefonisch interview
	<b>Visie omtrent regierol</b> Bron: stad, telefonisch interview
<b>F</b>	<b>Woonbeleid en instrumenten</b>
	<b>Visie en Beleidsplannen m.b.t. sociaal wonen</b> Bron: stad, telefonisch interview
	<b>Stadsspecifieke reglementering</b> Bron: stad, telefonisch interview
	<b>Leegstandsregistratie</b> Bron: stad, telefonisch interview
	<b>Wooncontroles/wooninspecties</b> Bron: stad, telefonisch interview
	<b>Lokaal Toewijzingsreglement</b> Bron: stad, telefonisch interview
	<b>Woonbeleidsconvenant</b> Bron: stad, telefonisch interview
	<b>Sociale mix</b> Bron: stad, telefonisch interview
	<b>Private en/of Sociale Last</b> Bron: stad, telefonisch interview
	<b>Recht van voorkoop</b> Bron: stad, telefonisch interview
	<b>Sociaal Beheersrecht</b> Bron: stad, telefonisch interview
	<b>Inzet van (eigen) stadsgronden – AG</b> Bron: stad, telefonisch interview
<b>G</b>	<b>Projecten</b>
	<b>Strategische projecten met sociale woningen</b> Bron: stad, telefonisch interview

## 6.3

### Bijlage 3: Vragenlijsten diepte-interviews steden

---

#### BELEID

---

##### 1. Visie

- B1a Wat is uw bevoegdheid? Hoe zijn de bevoegdheden verdeeld? R.O. samen met Wonen?
- B1b Wat is de beleidsvisie t.a.v. sociaal wonen?  
Wilt u meer of minder sociale woningen?  
Hoe moeten deze er uit zien? Voor welke doelgroep? Gaat het dan om sociale koop/sociale huur?  
Moeten deze meer/minder gespreid worden?  
In welke mate is sociaal wonen een beleidsprioriteit?  
Is de prioriteit het behalen van het BSO? Of gaat de prioriteit verder?  
Mocht u zelf carte blanche krijgen, welke nieuwe zaken zou u willen realiseren of op inzetten (m.b.t. sociaal wonen)?  
Wat is de visie t.a.v. bescheiden wonen, erfpachtrechten, experimentele vormen (CLT)?
- B1c Wilt u een sturende rol opnemen in het sociaal woonbeleid?  
Moeten de SHM's meer/minder worden gestuurd? Hoe?  
Is er een 'trekker' binnen de stad die de SHM's opvolgt? Wie (kan dit zijn)? Vanuit het beleid en/of de administratie?  
Moeten private ontwikkelaars meer/minder worden aangestuurd/begeleid bij het realiseren van hun sociale last? Hoe?

##### 2. Organisatie & Overleg

- B2a Bent u voldoende betrokken bij (overleg rond) sociale woonprojecten/projecten met een sociale last? Hoe wordt u op de hoogte gebracht/Wie brengt u zelf op de hoogte? Tijdig?
- B2b Hoe evalueert u de samenwerking met de  
- de SHM('s) en SVK('s)  
- het OCMW?  
- welzijnsactoren  
- de eigen stedelijke administratie?  
- de centrale Vlaamse administratie? (Wonen Vlaanderen en VMSW)
- B2c Wat is volgens u de rol van voorgaande actoren in de sociale huisvesting in uw stad? Welke rol zouden ze (bijkomend) moeten/kunnen opnemen? Zijn er actoren die meer/minder actief moeten/kunnen zijn?
- B2d In welke mate worden er op voorhand (duidelijke) afspraken gemaakt met deze actoren (t.a.v. visie, projectrealisatie, overleg, ..) ? Is hier nood aan of verloopt dit vlot?

##### 3. Financiering

- B3a Draagt de stad bij tot de financiering van sociale woningen? Zou u meer/minder budget willen vrijmaken? Voor welke zaken? En wat t.a.v. (het) SVK('s)?
- B3b Wat zijn volgens u belangrijke succesfactoren/knelpunten in de financiering van sociale woningen? Waarom? Hoe kan men ze versterken/oplossen?

##### 4. Instrumenten en grondverwerving

- B4a In welke mate zet u het GPD in voor sociaal wonen?  
Om deze vraag te beantwoorden zal ik de verschillende instrumenten opsommen die kunnen worden ingezet. Welke van deze instrumenten zijn nuttig, nutteloos, vragen meer aandacht, .. Voor welke zaken is een nieuw instrument/aanpassing bestaand instrument/... nodig?  
- recht van voorkoop (uit Vlaamse Wooncode of via RUP (max 8 jaar))  
- onteigening  
- verkoop, erfpacht, opstalrecht  
- stedenbouwkundige vergunning / verkavelingsvergunning  
- sociaal beheersrecht  
- bankwaarborg  
- activeringheffing van gronden  
- leegstandsheffing  
- subsidies van VMSW voor Bouw en Renovatie (SBR), Sloop en Infrastructuur (SSI) en Bouw Eigendomssector (SBE)  
- (bijzondere) sociale leningen  
- verzekering gewaarborgd wonen  
- autonoom gemeentebedrijf



- B4b En van andere instrumenten zoals:
- RUP
  - engagementsverklaringen tussen stad en SHM's
  - lokaal toewijzingsreglement
  - gecentraliseerde wachtlijst
  - woonbeleidsconvenant
  - inschrijving SHM's bij stadsdiensten
  - ...

#### *5. Woningbouw & Infrastructuur*

- B5a Neemt de stad zelf initiatief voor het bouwheerschap inzake infrastructuurdossiers of woningdossiers? Waarom wel/niet?
- B5b In welke mate stuurt de stad wat en hoe er gebouwd wordt? (vb. doelgroep, typologie, locatie, moment van ontwikkeling, ...)
- B5c Heeft u voldoende zicht op wat er kàn gerealiseerd worden in uw stad? Nieuwe sites, eigendommen SHM's, ...
- B5d Wilt u vooral inzetten op bijkomende woningen of eerder op renovaties, vergroten SVK-aanbod, ...?
- B5e Ziet u manieren om sociale woningen sneller te realiseren/aan te bieden? Wat zijn de meest voorkomende redenen dat dossiers vertraging oplopen?

#### *6. Inhoudelijke items*

- B6a Wat zijn volgens u de grootste opportuniteiten of knelpunten (die misschien al zijn aangehaald) inzake het realiseren, aanbieden en beheer van sociale woningen?
- B6b Vraag over specifieke elementen in de centrumstad (o.b.v. inventarisatiefiches)
-

---

## **Sociale Huisvestingsmaatschappijen (SHM's)**

---

### **1. Visie**

- S1a Wat beschouwen jullie als de hoofdtaken van SHM's? En wat eerder als nevenactiviteiten? Waar zetten jullie veel op in? Waar zou u meer op willen inzetten? (vb. renovaties, bouwen, infrastructuur, begeleiding huurders, inschrijving, participatie, ...) Wat is uw (droom)visie over hoe SHV er zou moeten uitzien?
- S1c Wat is de visie t.a.v. bescheiden wonen en erfpachtrechten? En experimentele vormen (CLT)?
- S1d Hoe moeten nieuwe sociale woningen er uitzien? Voor welke doelgroep? Sociale koop/huur/kavels? Moeten deze meer/minder gespreid worden?
- S1e In welke mate is sociaal wonen volgens u een beleidsprioriteit in de stad? In welke mate wordt de visie van de SHM's (niet) gedeeld door het stadsbestuur, administratie, .. ?
- S1f Is de SHM bereid om private huur te realiseren?

### **2. Organisatie & Overleg**

- S2a Hoe evalueert u de samenwerking met de
- het beleid?
  - de andere SHM('s) en SVK('s)?
  - het OCMW?
  - welzijnsactoren
  - de eigen stedelijke administratie?
  - de centrale Vlaamse administratie?
  - VMSW?
  - ...
- S2b Wat is volgens u de rol van voorgaande actoren in de sociale huisvesting in uw stad? Welke rol zouden ze (bijkomend) moeten/kunnen opnemen? Zijn er actoren die meer/minder actief moeten/kunnen zijn?
- S2c Hoe evalueert u de contacten/overlegmomenten die met bovenstaande actoren worden georganiseerd? Wanneer gebeurt dit? Is dit voldoende en gebeurt dit tijdig?
- S2d In welke mate worden er op voorhand (duidelijke) afspraken gemaakt met het beleid en administraties (t.a.v. visie, projectrealisatie, overleg, ..) ?
- S2e In welke mate heeft de stad een zicht op jullie activiteiten, geplande projecten, ...? En omgekeerd?
- S2f Worden jullie door de stad/beleid gestuurd, opgevolgd, ... in het uitvoeren van jullie taken? Op welke manier? Hoe wordt dit ervaren?
- S2g Hoe evalueert u de doorverwijzing vanuit de stad, welzijnsorganisaties, OCMW, .. naar jullie diensten?
- S2h Hoe evalueert u de stappen in de leidraad/traject/draaiboek van de stad (indien aanwezig) voor het overleg, uitvoering en/of monitoring van projecten?
- S2i Is er overleg tussen het autonoom gemeentebedrijf S.O. en de SHM's?

### **3. Financiering**

- S3a Hoe wordt omgegaan met de meerkost in sociale huisvesting (t.a.v. VMSW-financiering)? In welke mate wordt er financieel bijgedragen door de stad? En aan het SVK?
- S3b Wat zijn volgens u de grootste knelpunten in de huidige financiering (en huurprijsberekening) van sociale woonprojecten?

### **4. Instrumenten en grondverwerving**

- S4a In welke mate zet u het GPD in voor sociaal wonen?
- Om deze vraag te beantwoorden zal ik de verschillende instrumenten opsommen die kunnen worden ingezet. Welke van deze instrumenten zijn nuttig, nutteloos, vragen meer aandacht, .. Voor welke zaken is een nieuw instrument/aanpassing bestaand instrument/... nodig?
- recht van voorkoop (uit Vlaamse Wooncode of via RUP (max 8 jaar))
  - onteigening
  - verkoop, erfpacht, opstalrecht
  - stedenbouwkundige vergunning / verkavelingsvergunning
  - sociaal beheersrecht
  - bankwaarborg
  - activeringheffing van gronden
  - leegstandsheffing
  - subsidies van VMSW voor Bouw en Renovatie (SBR), Sloop en Infrastructuur (SSI) en Bouw Eigendomssector (SBE)
  - (bijzondere) sociale leningen
  - verzekering gewaarborgd wonen
  - autonoom gemeentebedrijf

- S4b En van andere instrumenten zoals:
- RUP
  - engagementsverklaringen tussen stad en SHM's
  - lokaal toewijzingsreglement
  - gecentraliseerde wachtlijst
  - woonbeleidsconvenant
  - inschrijving SHM's bij stadsdiensten
  - ...
- S4c Nemen de SHM's bepaalde stappen (vb. screening) bij verkoop van een stadseigendom dat in aanmerking kan komen voor sociale woningbouw?
- S4d Wat is de potentiële reservegrond bij de huisvestingsmaatschappijen (al dan niet verspreide inzet)?

#### *5. Woningbouw & Infrastructuur*

- S5a In welke mate stuurt de stad wat en hoe er gebouwd wordt? (vb. qua typologie, de locatie, moment van ontwikkeling, ...)? Hoe wordt dit ervaren?
- S5b In welke mate is er samenwerking met de stad voor het aanleggen van bvb. infrastructuur bij nieuwe projecten? Hoe wordt dit ervaren?
- S5c Ziet u manieren om sociale woningen sneller te realiseren/aan te bieden? Wat zijn de meest voorkomende redenen dat dossiers vertraging oplopen?
- S5d Ziet u knelpunten/succesfactoren in wat de stad oplegt en wat de VMSW oplegt?
- S5e Hoe verloopt de communicatie van adviezen van de stadsdiensten naar de SHM's?
- S5f Is de maatschappij bereid om woningen te bouwen en om deze privaat te verhuren? Doet ze dit?

#### *6. Inhoudelijke items*

- S6a Wat zijn volgens u de grootste opportuniteiten én knelpunten (die misschien al zijn aangehaald) inzake het realiseren, aanbieden en beheer van sociale woningen? Hoe kan dit verbeterd worden?
- S6b Vraag over specifieke elementen in de centrumstad (o.b.v. inventarisatiefiches)

---

## **ADMINISTRATIE**

---

### *1. Visie*

- A1a Tijdens het telefonisch interview omschreef u de (beleids)visie als volgt (aanvullen per stad).  
Hoe moeten nieuwe sociale woningen er uit zien? Voor welke doelgroep? Koop/huur?  
Moeten deze meer/minder gespreid worden?  
In welke mate is sociaal wonen een beleidsprioriteit?  
Is de prioriteit het behalen van het BSO? Of gaat de prioriteit verder?
- A1c Wat is de visie t.a.v. bescheiden wonen en erfpachtrechten? En experimentele vormen (CLT)?
- A1d Wat beschouwen jullie als jullie eigen hoofdtaken? En van de SHM's, SVK's, ...? Waar zetten jullie vanuit de administratie veel op in? Waar zou u meer/minder op willen inzetten?

### *2. Organisatie & Overleg*

- A2a Hoe ziet de organisatiestructuur/flow van alle actoren m.b.t. sociaal wonen eruit? Hiervoor is jullie gevraagd om een eigen 'procesflow' op te maken.
- A2b Hoe evalueert u de samenwerking met de
- de andere stadsdiensten?
  - het beleid?
  - de SHM('s) en SVK('s)?
  - het OCMW?
  - welzijnsactoren
  - de centrale Vlaamse administratie?
  - VMSW?
  - ...
- A2c Wat is volgens u de rol van voorgaande actoren in de sociale huisvesting in uw stad? Welke rol zouden ze (bijkomend) moeten/kunnen opnemen? Zijn er actoren die meer/minder actief moeten/kunnen zijn? Hoe actief zijn de actoren (vb. in het algemeen en ook op het LWO)?
- A2d Hoe evalueert u de contacten/overlegmomenten die met bovenstaande actoren worden georganiseerd? Wanneer gebeurt dit? Is dit voldoende en gebeurt dit tijdig?
- A2e In welke mate worden er op voorhand (duidelijke) afspraken gemaakt met het beleid en de SHM's (t.a.v. visie, projectrealisatie, overleg, ..)? Is hier nood aan?
- A2f Hoe evalueert u de doorverwijzing vanuit de stad, welzijnsorganisaties, OCMW, .. naar de SHM's?
- A2g Hoe evalueert u de stappen in de leidraad/traject/draaiboek (indien aanwezig) voor het overleg, uitvoering en/of monitoring van projecten?

### *3. Financiering*

- A3a Draagt de stad bij tot de financiering van sociale woningen? Zou u meer/minder budget willen vrijmaken? Voor welke zaken? En wat t.a.v. (het) SVK('s)?
- A3b Wat zijn volgens u belangrijke knelpunten/succesfactoren in de financiering van sociale woningen? Wat zijn de oorzaken hiervan? Hoe oplossen/versterken?

### *4. Instrumenten en grondverwerving*

- A4a In welke mate zet u het GPD in voor sociaal wonen?  
Om deze vraag te beantwoorden zal ik de verschillende instrumenten opsommen die kunnen worden ingezet. Welke van deze instrumenten zijn nuttig, nutteloos, vragen meer aandacht, .. Voor welke zaken is een nieuw instrument/aanpassing bestaand instrument/... nodig? Een deel van deze zaken is ook besproken in de telefonische interviews.
- recht van voorkoop (uit Vlaamse Wooncode of via RUP (max 8 jaar))
  - onteigening
  - verkoop, erfpacht, opstalrecht
  - stedenbouwkundige vergunning / verkavelingsvergunning
  - sociaal beheersrecht
  - bankwaarborg
  - activeringheffing van gronden
  - leegstandsheffing
  - subsidies van VMSW voor Bouw en Renovatie (SBR), Sloop en Infrastructuur (SSI) en Bouw Eigendomssector (SBE)
  - (bijzondere) sociale leningen
  - verzekering gewaarborgd wonen
  - autonoom gemeentebedrijf

- A4b En van andere instrumenten zoals:
- RUP
  - engagementsverklaringen tussen stad en SHM's
  - lokaal toewijzingsreglement
  - gecentraliseerde wachtlijst
  - woonbeleidsconvenant
  - inschrijving SHM's bij stadsdiensten
  - ...
- A4c Wat is de rol van het autonoom gemeentebedrijf bij de invulling van sociale woonprojecten? Of wat kan de rol zijn?

#### *5. Woningbouw & Infrastructuur*

- A5a In welke mate stuurt de stad wat en hoe er gebouwd wordt? (vb. qua typologie, de locatie, moment van ontwikkeling, ...)? Hoe wordt dit ervaren?
- A5b In welke mate is er samenwerking met de stad voor het aanleggen van bvb. infrastructuur bij nieuwe projecten? Hoe wordt dit ervaren?
- A5c Ziet u manieren om sociale woningen sneller te realiseren/aan te bieden? Wat zijn de meest voorkomende redenen dat dossiers vertraging oplopen?
- A5d Waarom zijn SHM's al dan niet vrijgesteld van verordeningen, bouwreglementen, richtlijnen, ... die afwijken van de VMSW-normen?
- A5e Hoe verloopt de communicatie van adviezen van de stadsdiensten naar de SHM's? Hoe wordt dit ervaren?

#### *6. Inhoudelijke items*

- A6a Terugkomend op de eerste vragen in het interview, omtrent knelpunten/opportunities. Vindt u dat u deze voldoende kan realiseren en uitvoeren?
- A6b Wat zijn volgens u de grootste opportunities én knelpunten (die misschien al zijn aangehaald) inzake het realiseren, aanbieden en beheer van sociale woningen? Hoe kan dit verbeterd worden?
- A6c Vraag over specifieke elementen in de centrumstad (o.b.v. inventarisatiefiches)

## 6.4

## Bijlage 4: Deelnemers diepte-interviews

<b>AALST</b>	
<i>Stedelijke administratie</i>	
Bonnarens Els	Dienst Ruimtelijke Ordening
De Wolf Magda	Clusterverantwoordelijke
De Smedt Iris	Dienst R.O. - Vergunningen
Longueville Liesbeth	Woonbeleidscoördinator
<i>Beleid</i>	
Smeyers Sarah	Schepen van Wonen en Sociale Zaken OCMW-voorzitter
Van de Steen An	Schepen van Openbare Werken en stadsvernieuwing
<i>SHM's</i>	
De Vlieger Eddy	Directeur SHM Denderstreek
De Vlieger Jonas	Coördinator SVK Zuid-Oost-Vlaanderen
Vincent Catherine	Directeur SHM Dewaco
<i>OCMW</i>	
Rebecca van de Voorde	Bestuurssecretaris Sociale Dienst OCMW
<i>Woonraad</i>	
Jan D'Houwe	Architect en voorzitter woonraad

<b>ANTWERPEN</b>	
<i>Stedelijke administratie</i>	
Aelterman Laure	Stedelijke dienst Samen Leven / Woonregie
Demil Ivan	Stedelijke dienst Stadsontwikkeling / Ruimtelijk Beleid
Lintermans Sandra	Projectleider bij AG Stadsplanning Antwerpen
<i>Beleid</i>	
Lauwers Frans	kabinetschef Schepen Rob Van de Velde
Van der Vloet Jan	kabinetsmedewerker Schepen Homans
<i>SHM's</i>	
De Bock Roel	Directeur SHM ABC
Eyckmans Gert	Directeur SHM De Ideale Woning
Forier Ben	Directeur SHM Woonhaven
<i>OCMW</i>	
Peeters Madeleen	Afdelingshoofd Dienst Sociaal en Precair Wonen

<b>BRUGGE</b>	
<i>Stedelijke administratie</i>	
Labaere Griet	Medewerkster woonbeleid
Lefebure Barbara	Clustercoördinator
Léonard Marc	Woonbeleidscoördinator stad Brugge
<i>Beleid</i>	
/	/
<i>SHM's / OCMW</i>	
Decraemer Koen	Directeur SHM Vivendo
De Smedt Luc	Directeur SHM Brugse Huisvestingsmaatschappij
Gyselincx Tim	Directeur SVK Sovekans
Lambrecht Stefaan	Diensthooft OCMW + secretaris Vereniging SVK

<b>GENK</b>	
<i>Stedelijke administratie</i>	
Van Lokeren Ganaël	Afdeling R.O. en Woonbeleid
<i>Beleid</i>	

Dries Wim	Burgemeester
Van Doren Michael	Schepen voor R.O. en Wonen
<i>SHM's</i>	
Indekleef Myriam	Directeur SHM Nieuw Dak
<i>OCMW</i>	
Mariën Staf	Secretaris OCMW Genk
Tomsin Ward	Coördinator OCMW Genk

<b>GENT</b>	
<i>Stedelijke administratie</i>	
Gielen Kristof	Coördinator projecten sociale woningen Dienst Wonen
Reynvoet Hilde	Directeur Dienst Wonen
<i>Beleid</i>	
Mortier Liselotte	Kabinetsmedewerker Schepen Balthazar
<i>SHM's</i>	
De Bock Roel	Directeur SHM ABC
Heyse Hans	Directeur SHM Volkshaard
Serras Geraldine	Coördinator SVK OCMW
Van Hooland Tine	Directeur SHM De Gentse Haard
Wouters Karin	Directeur SHM WoninGent

<b>HASSELT</b>	
<i>Stedelijke administratie</i>	
Knevels Koen	Huisvestingsambtenaar
<i>Beleid</i>	
Smets Brigitte	Schepen van Wonen en Sociale huisvesting
<i>SHM's</i>	
Carlier Erik	Directeur SHM Kleine Landeigendom
Vrancken Dominique	Directeur SHM Hasseltse Huisvestingsmaatschappij
<i>OCMW</i>	
Poesmans Erna	Wooncoördinator OCMW

<b>KORTRIJK</b>	
<i>Stedelijke administratie &amp; Beleid</i>	
Nuytens Brecht	Ruimtelijk Planner en Beleidswoordvoerder
<i>SHM's</i>	
Cuverliers Dries	Directeur SHM Zuid-West-Vlaamse Bouwmaatschappij
Piers Ilse	Directeur SHM Goedkope Woning
Raes Thomas	Algemeen coördinator SVK De Poort
<i>OCMW</i>	
Hofman Nele	Projectleider Lokaal Sociaal Beleid

<b>LEUVEN</b>	
<i>Stedelijke administratie</i>	
Charlier Veronique	Directeur en ingenieur Ruimtelijke Ordening
Lambie Kathleen	Afdelingshoofd Bouwen, Wonen & Milieu
Perdieus Karlien	Diensthooft Wonen
Van de Putte Elien	Ruimtelijk Planner
<i>Beleid</i>	
Tobback Louis	Burgemeester en Schepen van Wonen
<i>SHM's</i>	
De Brouwer Lien	Directeur SHM Sociaal Wonen Arro Leuven
Roedolf Walter	Coördinator SVK

Thora Erik	Directeur SHM Dijledal
<i>OCMW</i>	
<i>AGSL</i>	
Hendrickx Veronique	Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven

<b>MECHELEN</b>	
<i>Stedelijke administratie</i>	
Du Bin Elke	Stedelijke Bouwdienst
Terrie Isabelle	Stadsdienst Openbare Werken
De Clercq Xaveer	Stadsdienst Stadsvernieuwing
Van Steen Caroline	Woondienst
<i>Beleid</i>	
Geypen Greet	Schepen van Wonen
<i>SHM's</i>	
Cuyt Ivan	Adjunct- en technisch directeur SHM Woonpunt Mechelen
Derde Martine	Algemeen directeur Woonpunt Mechelen
Geens Jan	Directeur SHM Kleine Landeigendom Mechelen
Verhoye Kristina	Directeur SHM Duffelse volkswoningen
<i>OCMW</i>	
Cottyn Jan	OCMW
Van der Auwera Bart	Coördinator SVK

<b>OOSTENDE</b>	
<i>Stedelijke administratie</i>	
Jonckheere Peter	Huisvestingsambtenaar
<i>Beleid</i>	
Bourgoignie Nancy	Schepen voor Huisvesting
<i>SHM's &amp; OCMW</i>	
Swimberghe Inge	Coördinator SVK Oostende
Vansevenant Pat	Directeur SHM Woonwel
Vens Vanessa	Directeur SHM De Oostendse Haard en voorzitter OCMW
<i>AGSL</i>	
Pannencoucke Eddy	Verantwoordelijke AGSO

<b>ROESELARE</b>	
<i>Stedelijke administratie</i>	
Degryse Pieter	Diensthofd Wonen
De Witte Bart	Hoofdverantwoordelijke externe relaties en stedenbeleid
<i>Beleid</i>	
Bouckenooghe Filiep	Schepen van Wonen, Welzijn en Sociaal Beleid
Depondt Geert	Voorzitter OCMW en SVK Roeselare, ondervoorzitter SHM De Mandel
<i>SHM's</i>	
De Baecker Mierose	Diensthofd Dienst Verhuring, Verkoop en Kredietverlening van SHM De Mandel
Demeulenaere Machteld	Coördinatrice SVK Regio Roeselare
Vandenabeele Stefanie	Directeur SHM De Mandel
<i>OCMW</i>	
Engels Danny	OCMW

<b>SINT-NIKLAAS</b>	
<i>Stedelijke administratie</i>	
Geldoff Christien	Huisvestingsambtenaar
Van Lokeren Bart	Ruimtelijk Planner



Terreur Luc	Diensthofd Stedenbouw
<i>Beleid</i>	
Buysrogge Peter	Schepen voor Wonen + Voorzitter Sint-Niklaase Maatschappij voor de Huisvesting
Nachtegael Mike	Schepen voor Financiën en Voorzitter OCMW
<i>SHM's</i>	
Gysen Luc	Directeur SHM Waasse Landmaatschappij
Verbeeck Isis	Coördinator SVK
Verhoeve Geert	Directeur SHM Sint-Niklaase Maatschappij voor Huisvesting (verontschuldigd)

<b>TURNHOUT</b>	
<i>Stedelijke administratie</i>	
Heerman Cédric	Diensthofd Ruimtelijke Ordening
Huysmans Bart	Woonbeleidscoördinator
<i>Beleid</i>	
Seghers Peter	Schepen voor Huisvesting en Sociale Zaken
<i>SHM's</i>	
Schoofs Geert	Directeur SHM De Ark
Vallers Sara	Coördinator SVK Noorderkempen
<i>OCMW</i>	
Luyckx	Coördinator Wonen en Werk
<i>Intergemeentelijke samenwerking</i>	
Bols Kathleen	Projectcoördinator IGS Wonen Stadsregio Turnhout

## 6.5 Bijlage 5: Dossierflows sociaal wonen per centrumstad

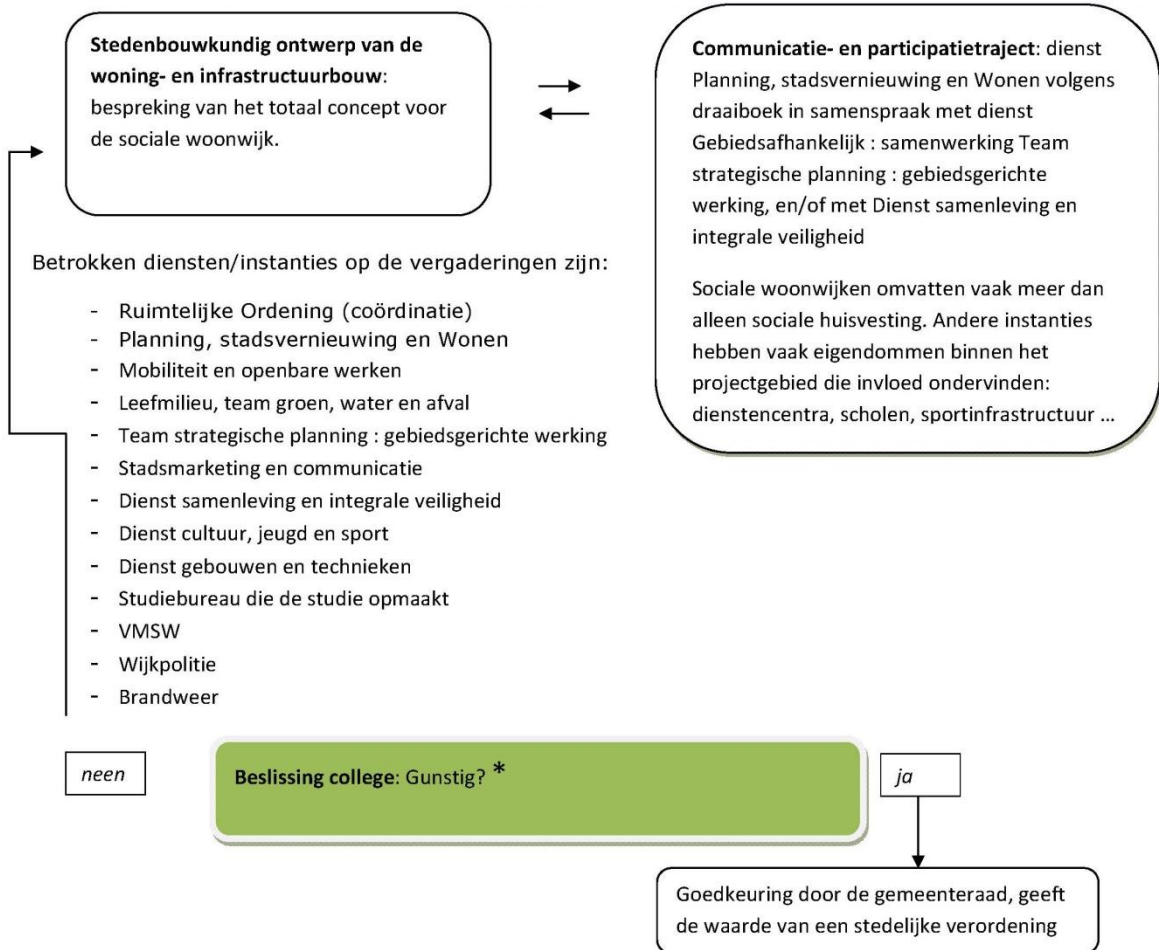
### 6.5.1 Aalst

Stad Aalst – dienst Planning, stadsvernieuwing en Wonen, team Wonen

#### Traject stedenbouwkundige studie voor sociale woningbouw - stad Aalst

**Voortraject dienst Planning, stadsvernieuwing en Wonen :** bespreking van het totaalconcept voor de sociale woonwijk. Inplanting, mogelijkheden, huur/koop, ambitieniveau, planmatige aspecten, samenwerking,...

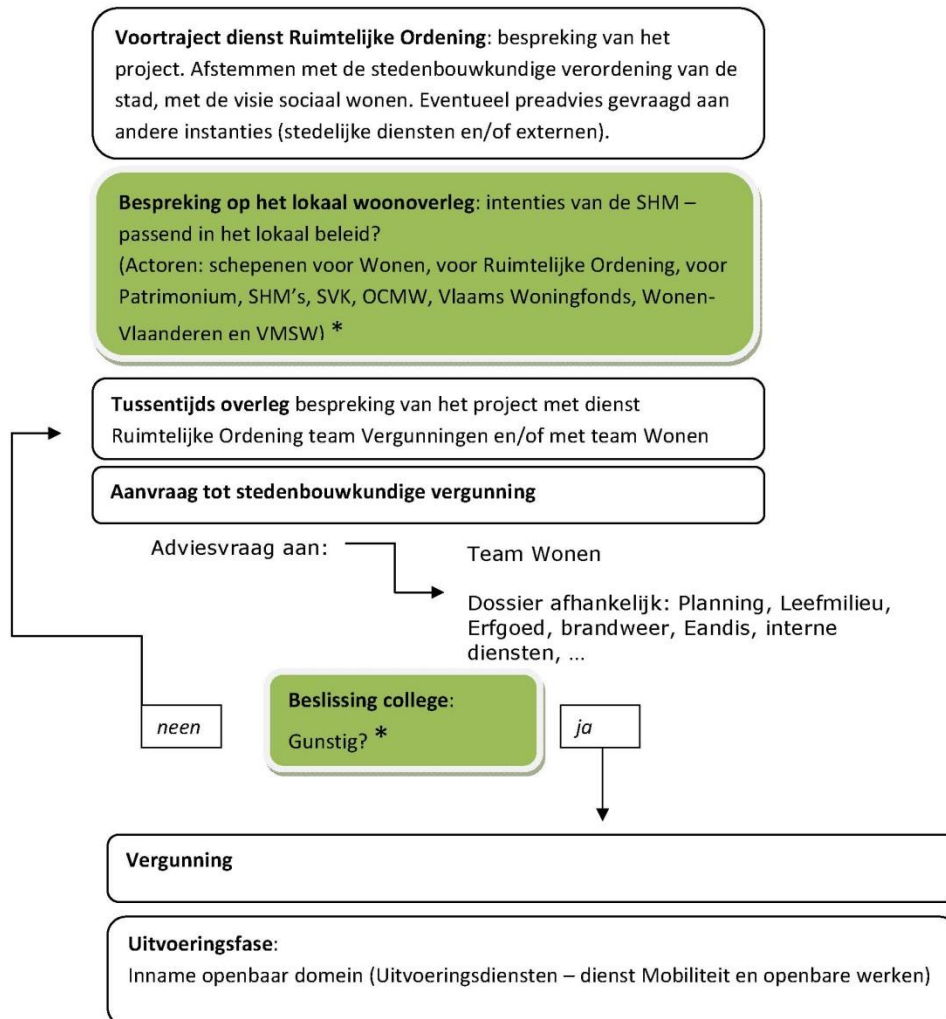
**Bespreking op het lokaal woonoverleg :** intenties van de SHM – passend in het lokaal beleid?  
(Actoren: schepenen voor Wonen, voor Ruimtelijke Ordening, voor Patrimonium, SHM's, SVK, OCMW, Vlaams Woningfonds, Wonen-Vlaanderen en VMSW) \*



Groen: tussenkomst college

\* Verplichte stap

### Woningbouwtraject (zonder openbaar domein) stad Aalst



Groen: tussenkomst college

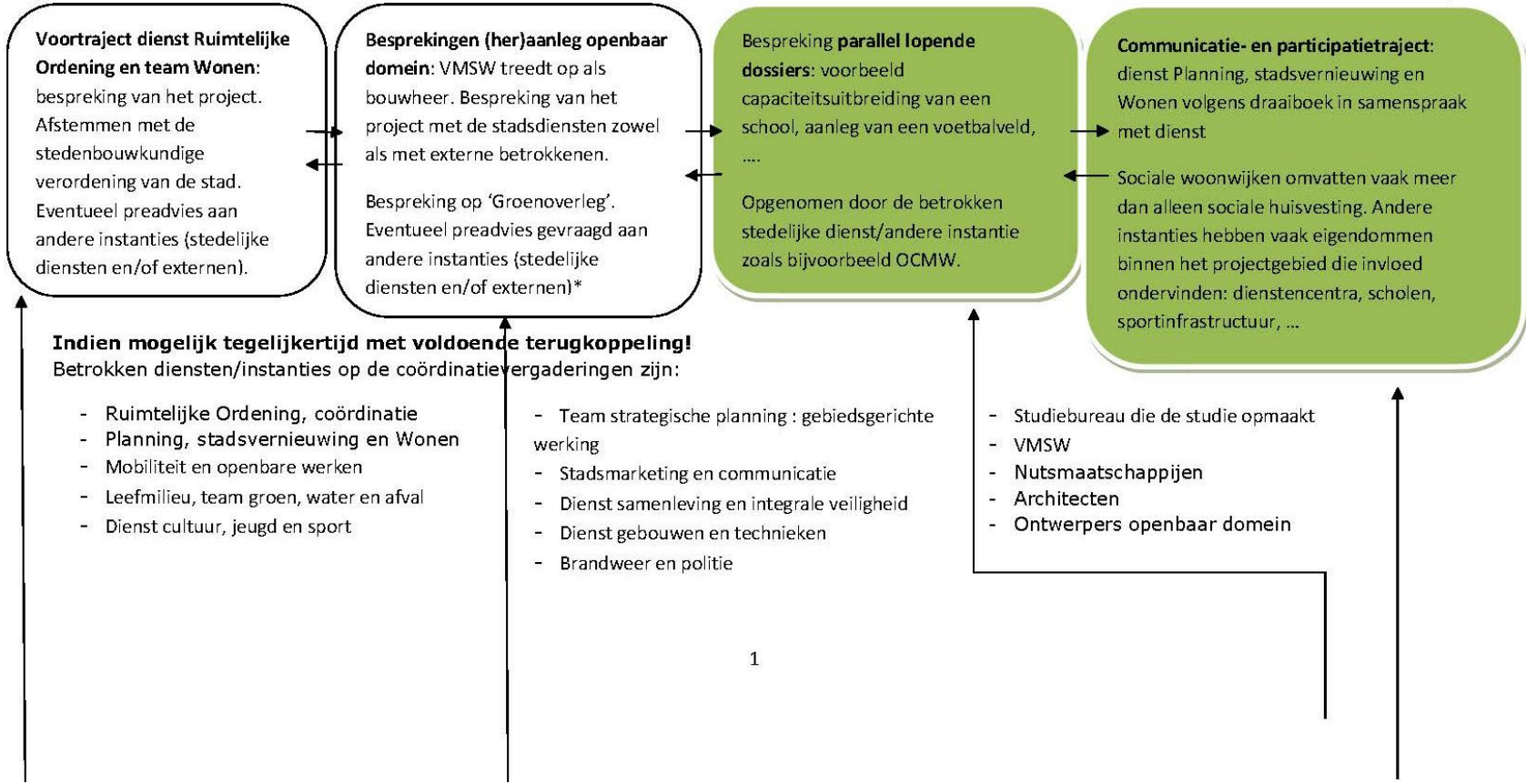
\* verplichte stap

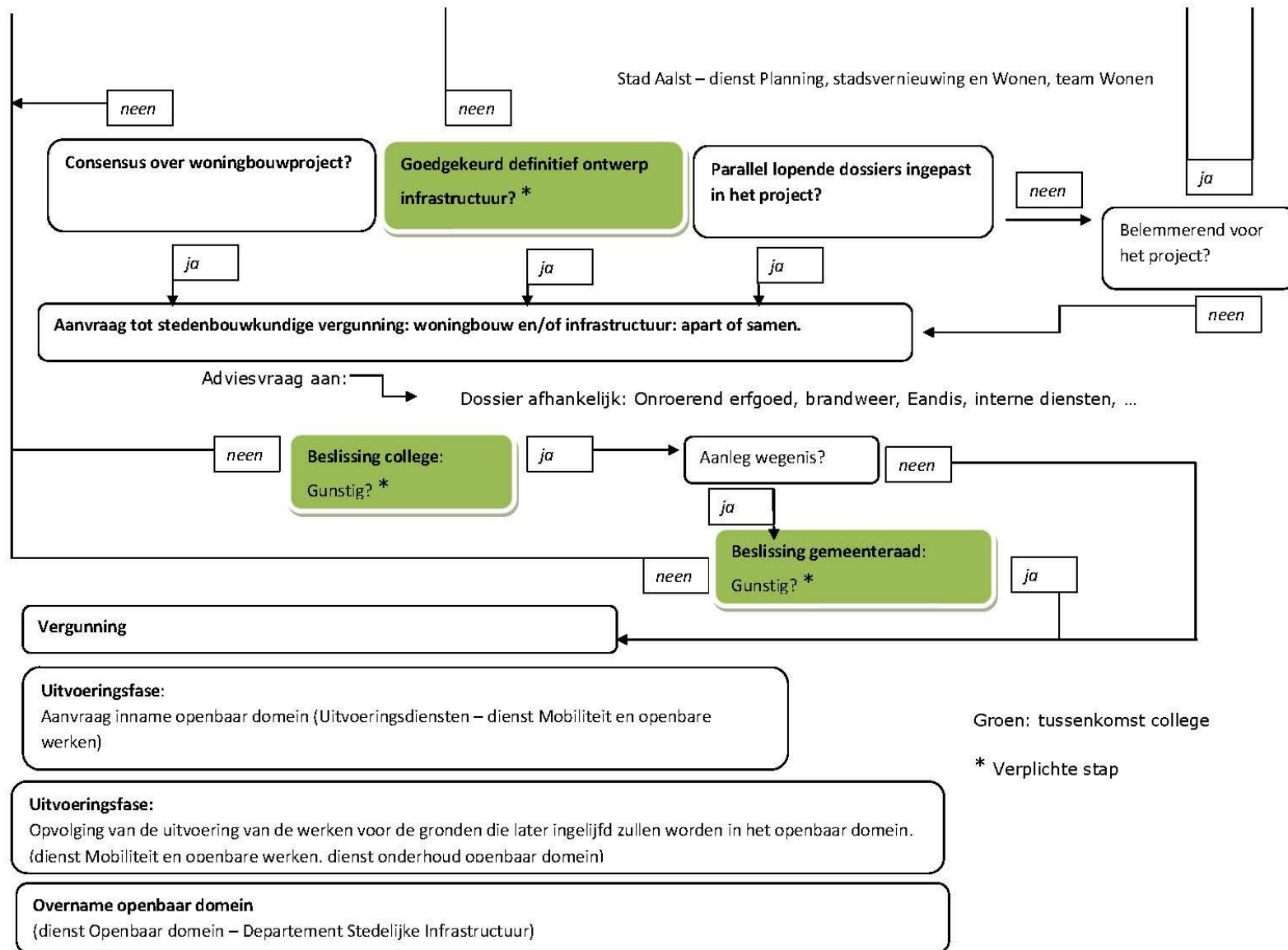
**Traject sociale woningbouw met openbaar domein - stad Aalst**

**Voortraject dienst Planning, stadsvernieuwing en Wonen** : bespreking van het totaalconcept voor de sociale woonwijk. Inplanting, mogelijkheden, huur/koop, ambitieniveau, planmatige aspecten, samenwerking,...

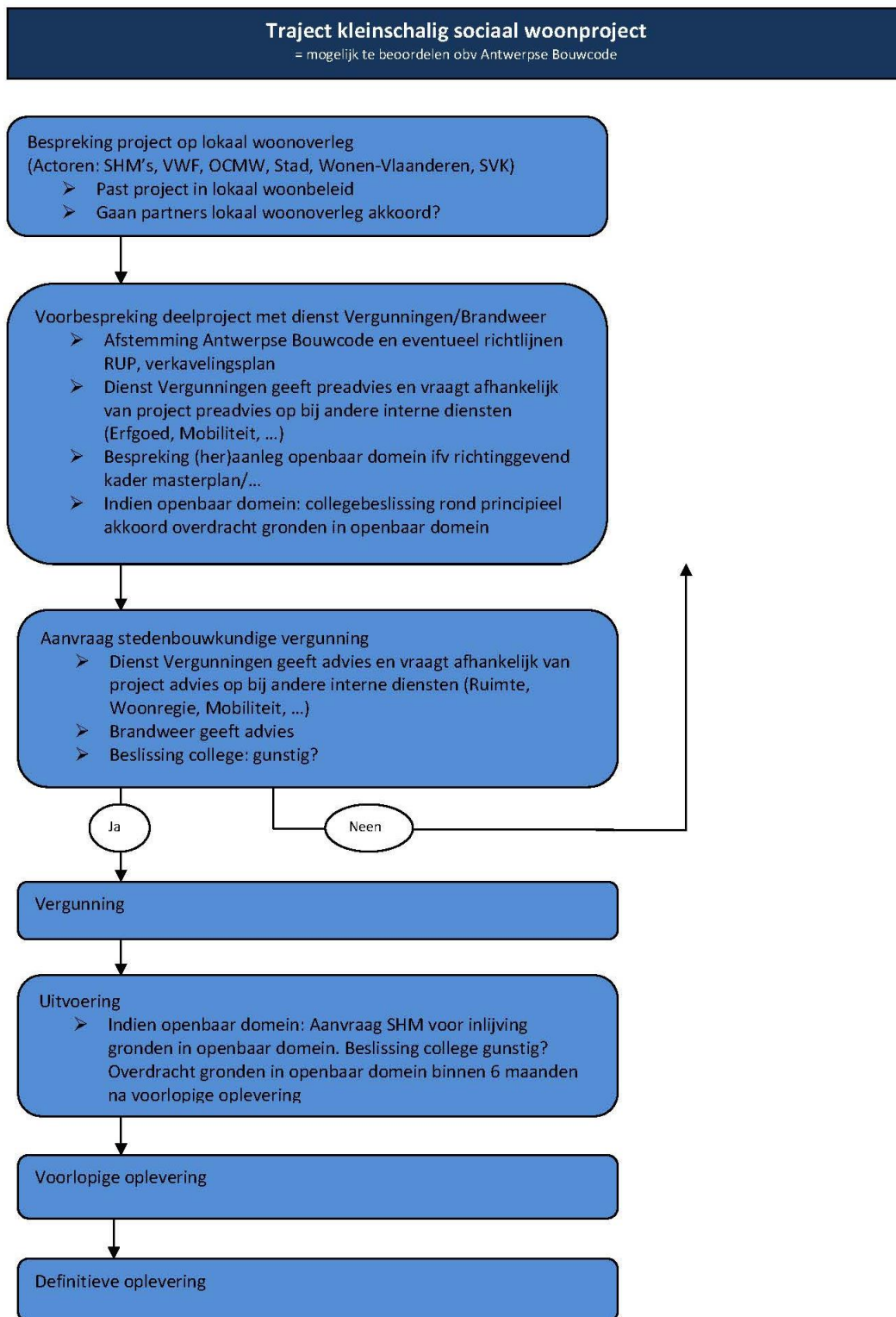
**Bespreking op het lokaal woonoverleg** : intenties van de SHM – passend in het lokaal beleid?  
 (Actoren: schepenen voor Wonen, voor Ruimtelijke Ordening, voor Patrimonium, SHM's, SVK, OCMW, Vlaams Woningfonds, Wonen-Vlaanderen en VMSW) \*

**Stedenbouwkundige studie**: Eventueel, afhankelijk van de omvang van de wijk. (zie aparte flow)

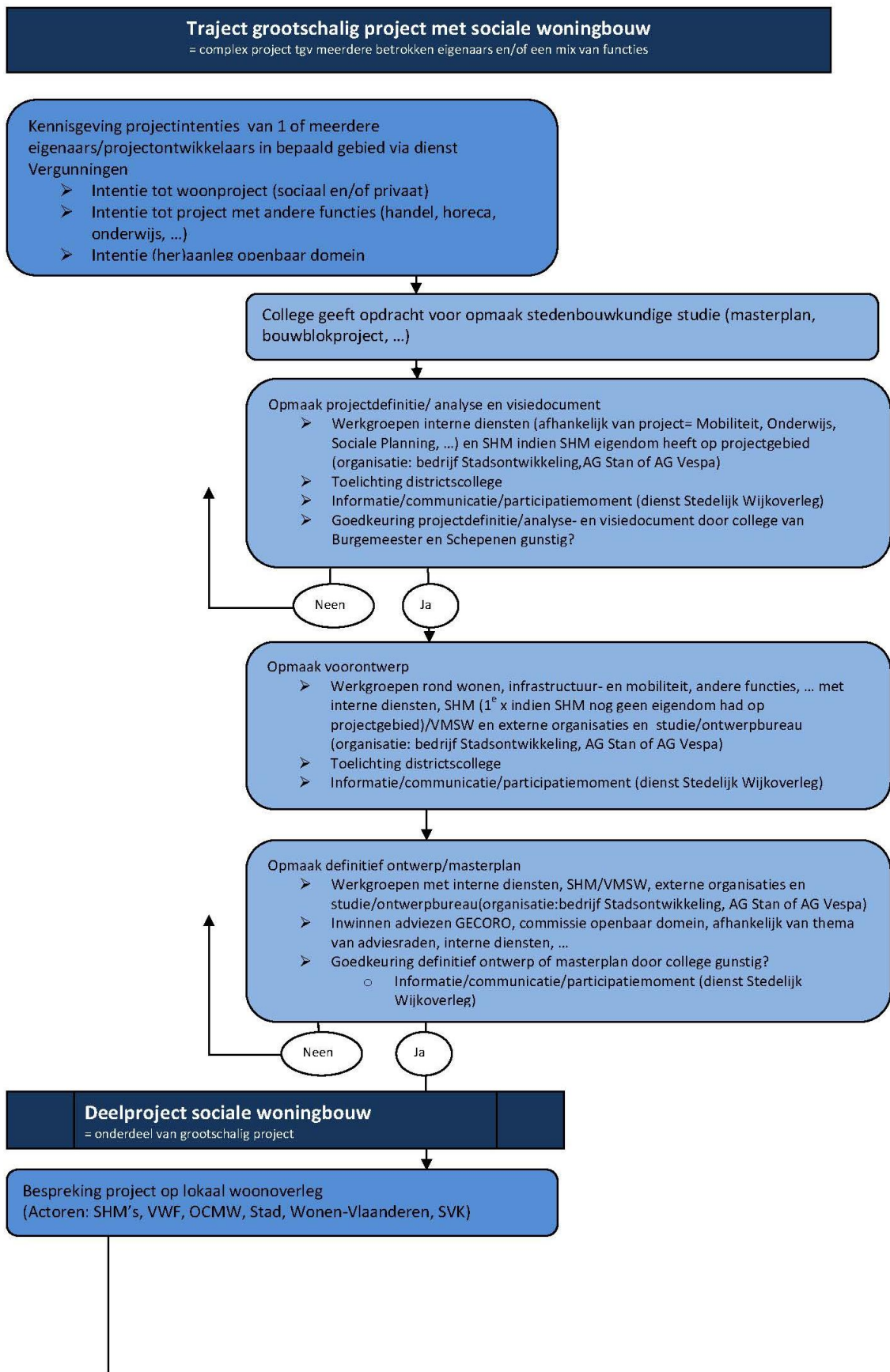


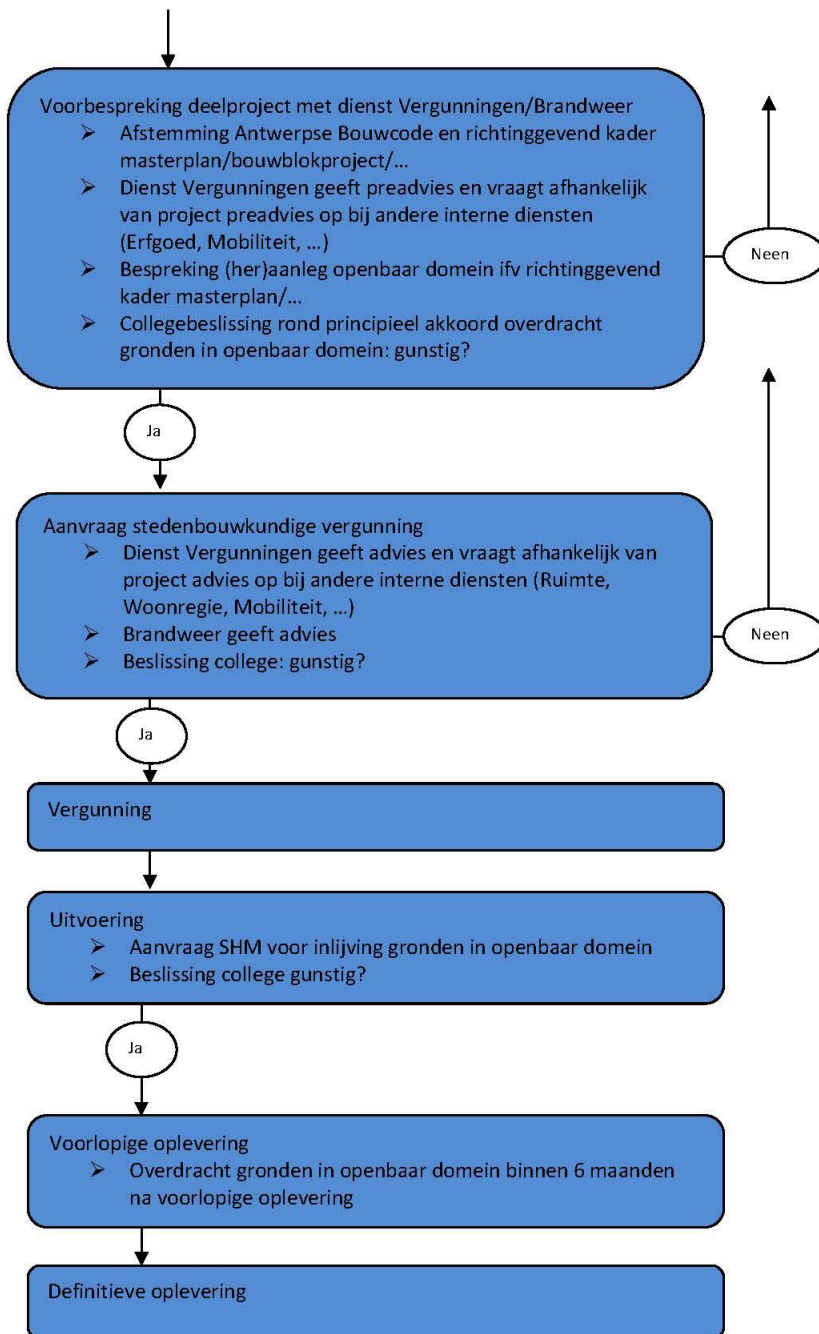


## 6.5.2 Antwerpen





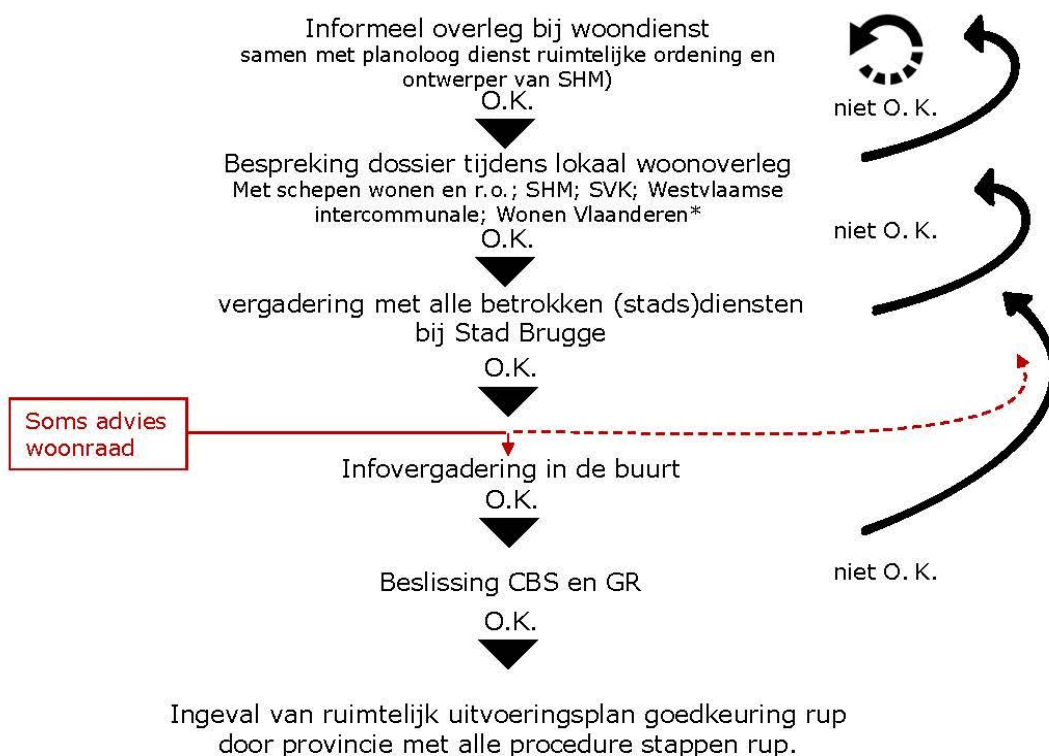








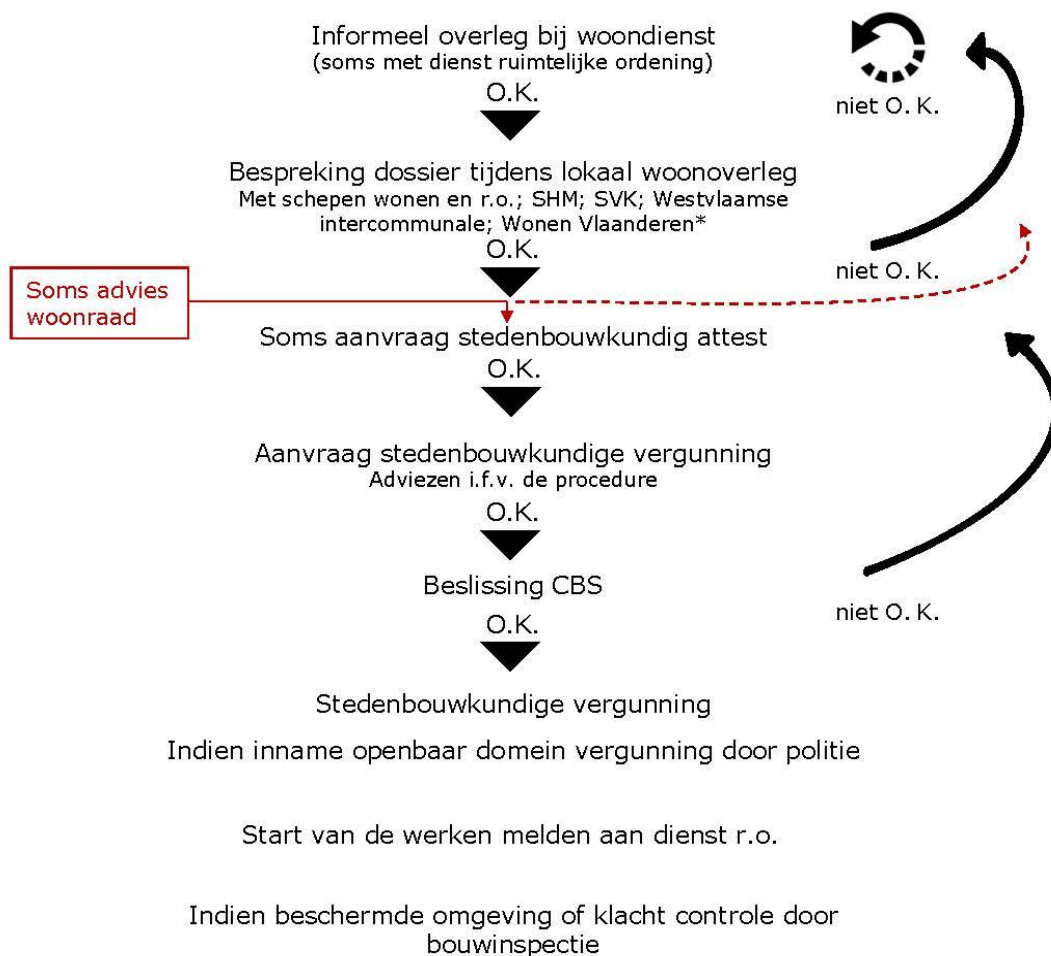
### Traject stedenbouwkundige studie voor sociale woningbouw



Verder werken naar stedenbouwkundige vergunning toe



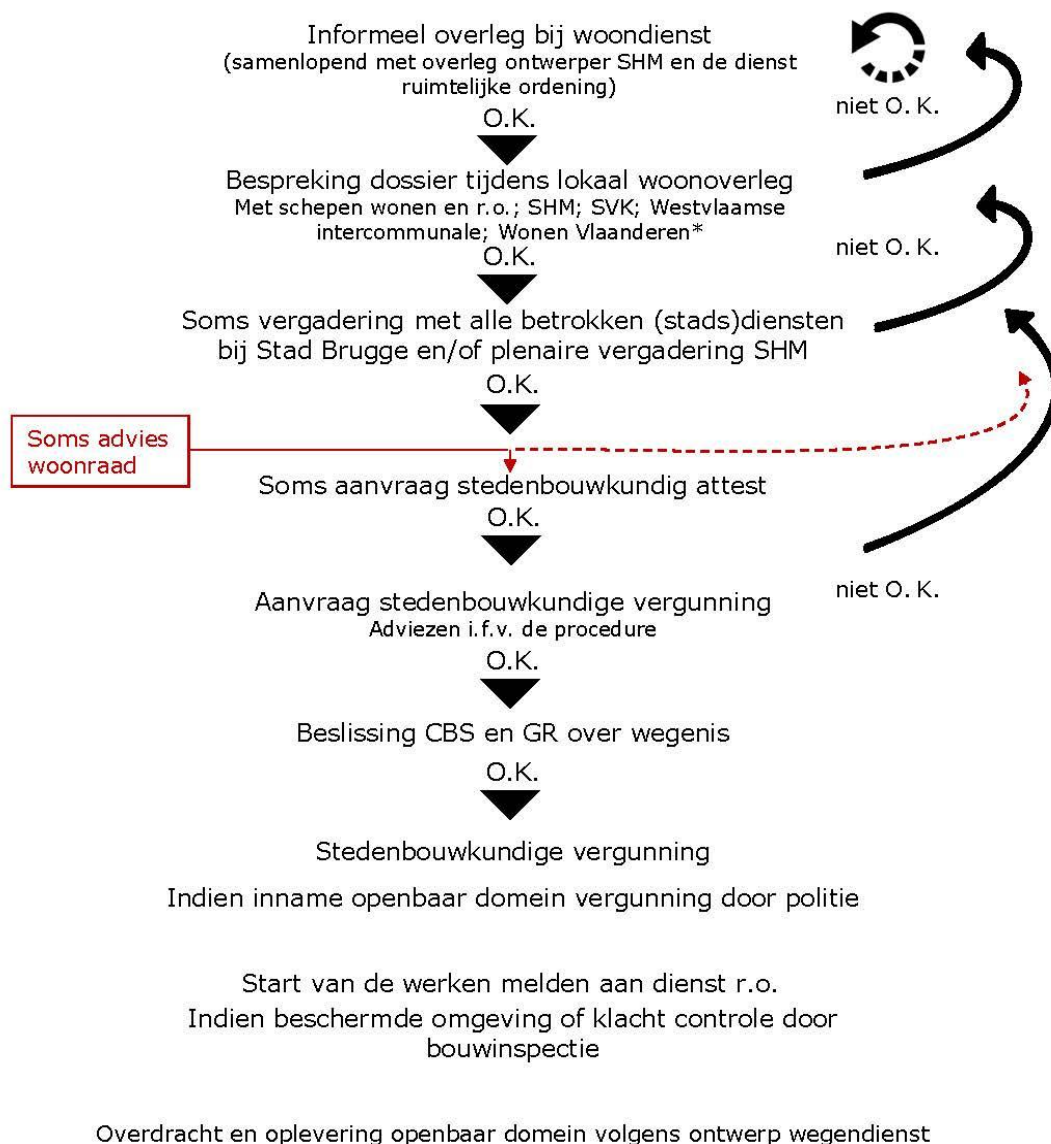
## Sociaal woningbouwtraject zonder wegenis



\*Vanaf 2014 maakt Wonen Vlaanderen een verslag op met goedkeuring of afkeuring van het project. Stad kan in beroep gaan bij administrateur-generaal rwo of minister.



## Sociaal woningbouwtraject met wegenis

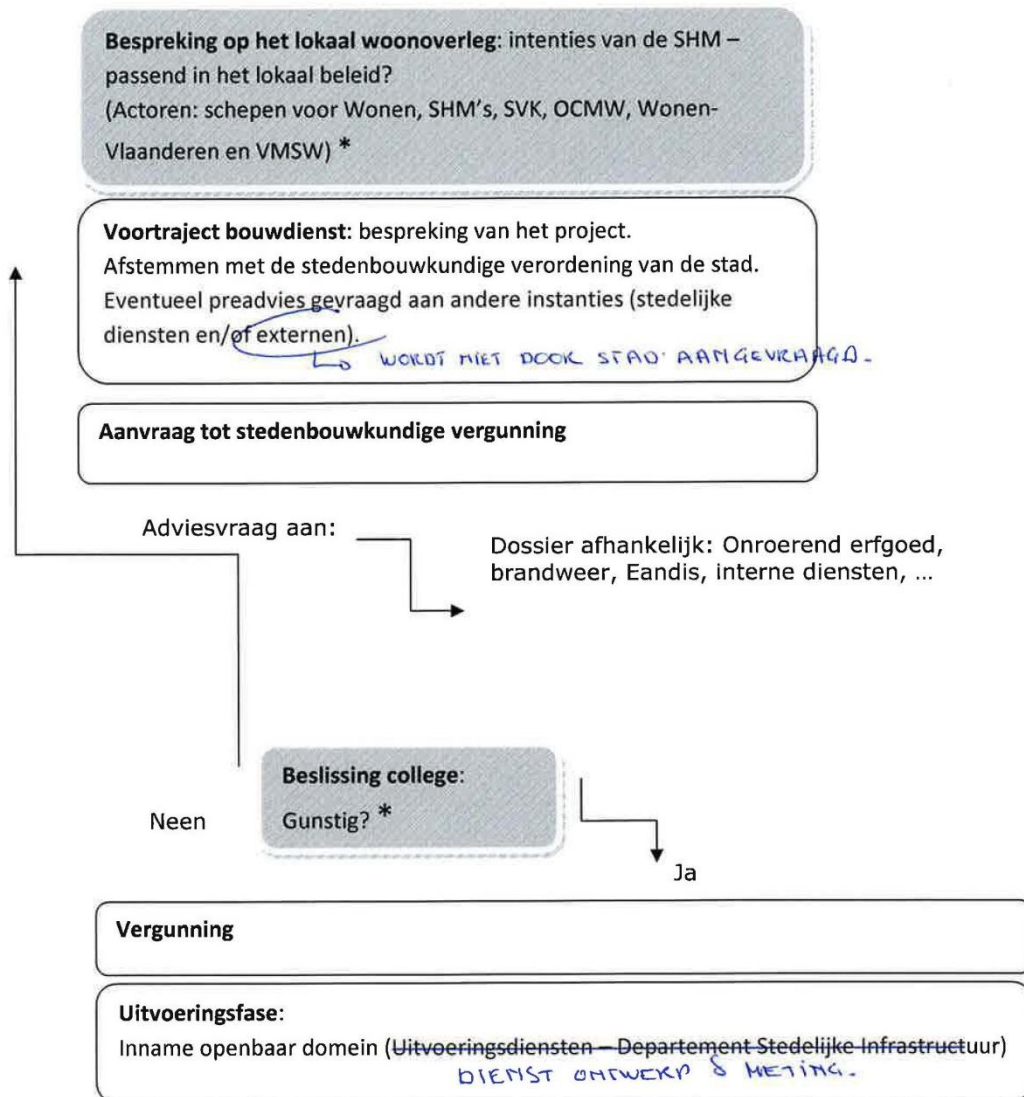


\*Vanaf 2014 maakt Wonen Vlaanderen een verslag op met goedkeuring of afkeuring van het project. Stad kan in beroep gaan bij administrateur-generaal rwo of minister.

6.5.4

Genk

Woningbouwtraject (zonder openbaar domein) stad Mechelen



Groen: tussenkomst college

\* verplichte stap



## Traject sociale woningbouw met openbaar domein - stad Mechelen

Bespreking op het lokaal woonoverleg: : intenties van de SHM – passend in het lokaal beleid? (Actoren: schepen voor Wonen, SHM's, SVK, OCMW, Wonen-Vlaanderen en VMSW) \*

Stedenbouwkundige studie: Eventueel, afhankelijk van de omvang van de wijk. (zie aparte flow) *om*

*→ AFHANDELING VOOR OMVANG VAN HET PROJECT*

**Voortraject bouwdienst woningbouw:** bespreking van het project. Afstemmen met de stedenbouwkundige verordening van de stad. Eventueel preadvies aan andere instanties (stedelijke diensten en/of externen). *→ GEDEURT DOOR BOUWHEER*

**Besprekingen (her)aanleg openbaar domein:** VMSW treedt op als bouwheer. Bespreking van het project met de stadsdiensten zowel als met externe betrokkenen. Eventueel preadvies gevraagd aan andere instanties (stedelijke diensten en/of externen). \*

**Bespreking parallel lopende dossiers:** voorbeeld capaciteitsuitbreiding van een school, aanleg van een voetbalveld, ...  
Opgenomen door de betrokken stedelijke dienst/andere instantie zoals bijvoorbeeld OCMW.

**Communicatie- en participatietraject:** opgenomen door de gebiedsregisseur (wijk- en dorpszaken).  
Sociale woonwijken omvatten vaak meer dan alleen sociale huisvesting. Andere instanties hebben vaak eigendommen binnen het projectgebied die invloed ondervinden: dienstencentra, scholen, sportinfrastructuur,

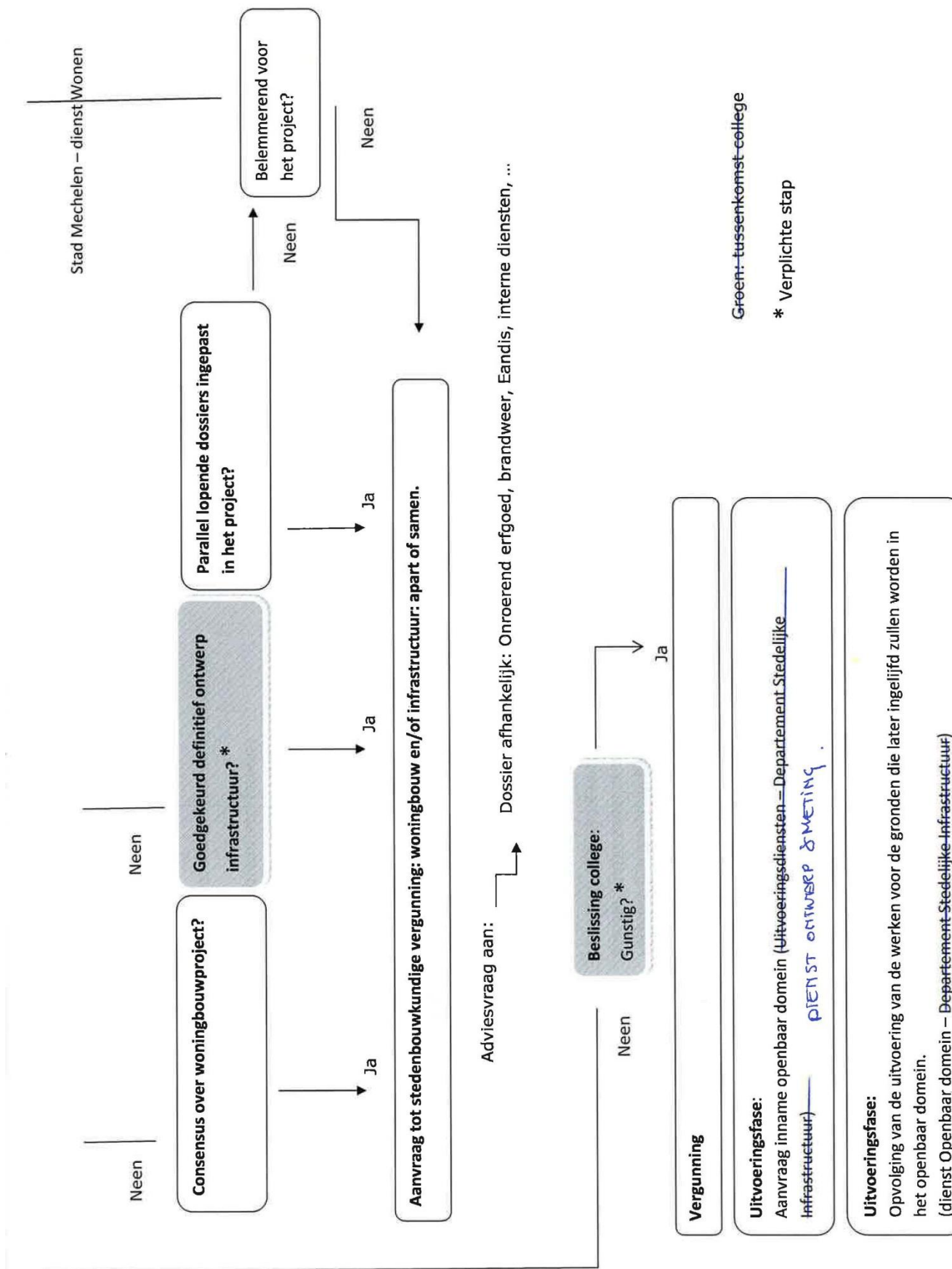
### Indien mogelijk tegelijkertijd met voldoende terugkoppeling!

Betrokken diensten/instanties op de coördinatievergaderingen zijn:

- Ruimtelijke planning & Mobiliteit
- Bouwdienst
- Wijk- en dorpszaken indien participatietraject gewenst
- Wonen, als coördinerende dienst
- Marketing & Communicatie indien communicatietraject gewenst
- Nutmaatschappijen
- Architecten
- Ontwerpers openbaar domein

- Openbaar domein
- Natuur & Groen

Ja



## Traject stedenbouwkundige studie voor sociale woningbouw - stad Mechelen

**Bespreking op het lokaal woonoverleg:** : intenties van de SHM – passend in het lokaal beleid?

Actoren: schepenen voor Wonen, SHM's, SVK, OCMW, Wonen-Vlaanderen en VMSW) \*

**Stedenbouwkundig ontwerp van de woning- en infrastructuurbouw:** bespreking van het totaal concept voor de sociale woonwijk.



**Communicatie- en participatietraject:** opgenomen door de gebiedsregisseur (wijk- en dorpszaken).

Sociale woonwijken omvatten vaak meer dan alleen sociale huisvesting. Andere instanties hebben vaak eigendommen binnen het projectgebied die invloed ondervinden: dienstencentra, scholen, sportinfrastructuur, ...

Betrokken diensten/instanties op de vergaderingen zijn:

- Bouwdienst
- Ruimtelijke planning & Mobiliteit
- Natuur & Groen
- Wijk- en dorpszaken indien participatietraject gewenst
- Wonen, ~~als coördinerende dienst~~
- ~~Marketing & Communicatie indien communicatietraject gewenst~~
- Studiebureau die de studie opmaakt
- VMSW

**Beslissing college: Gunstig? \***

Neen



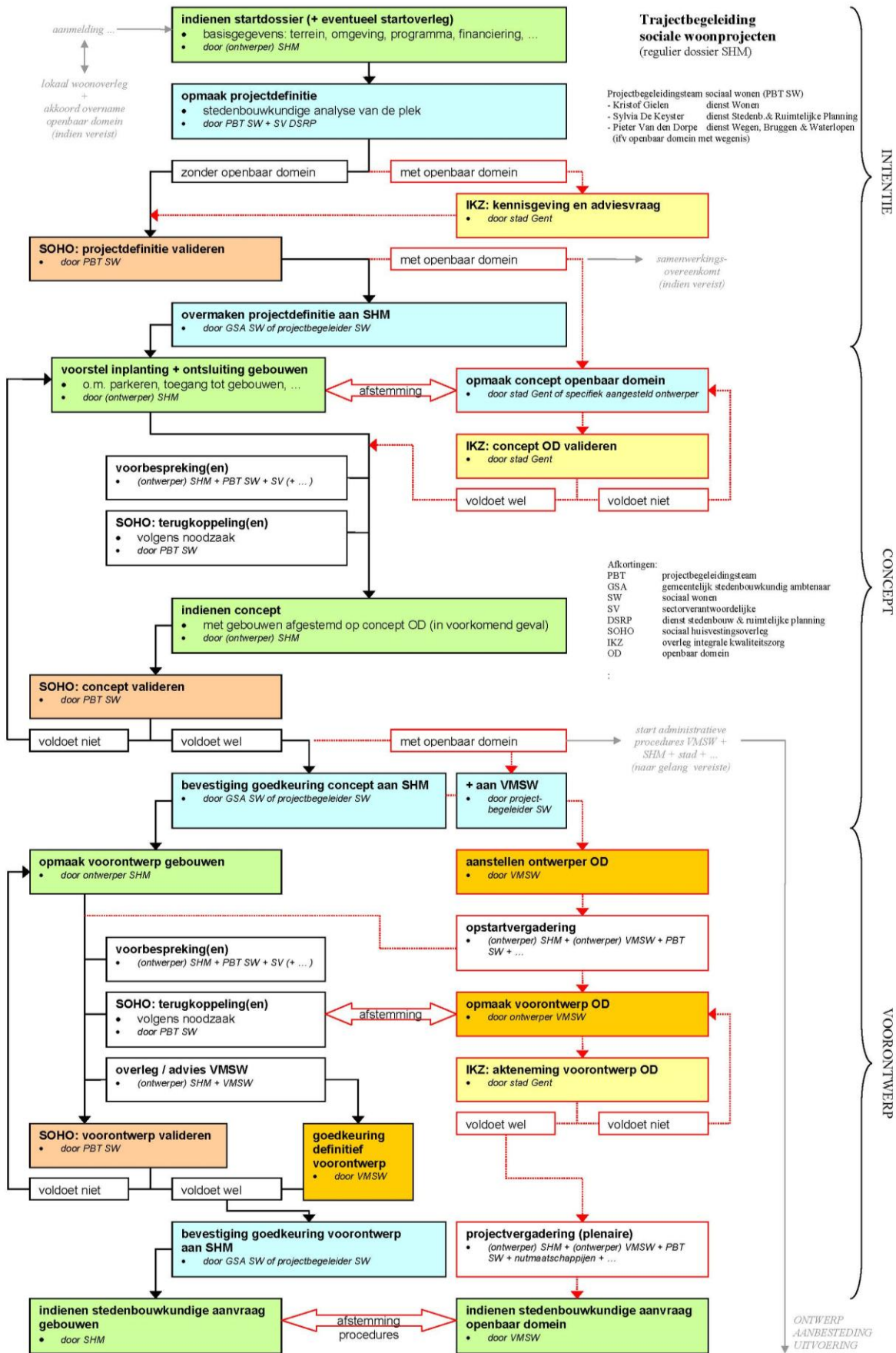
**Goedkeuring door de gemeenteraad, ~~geeft de waarde van een stedelijke verordening~~**

~~Groen: tussenkomst college~~

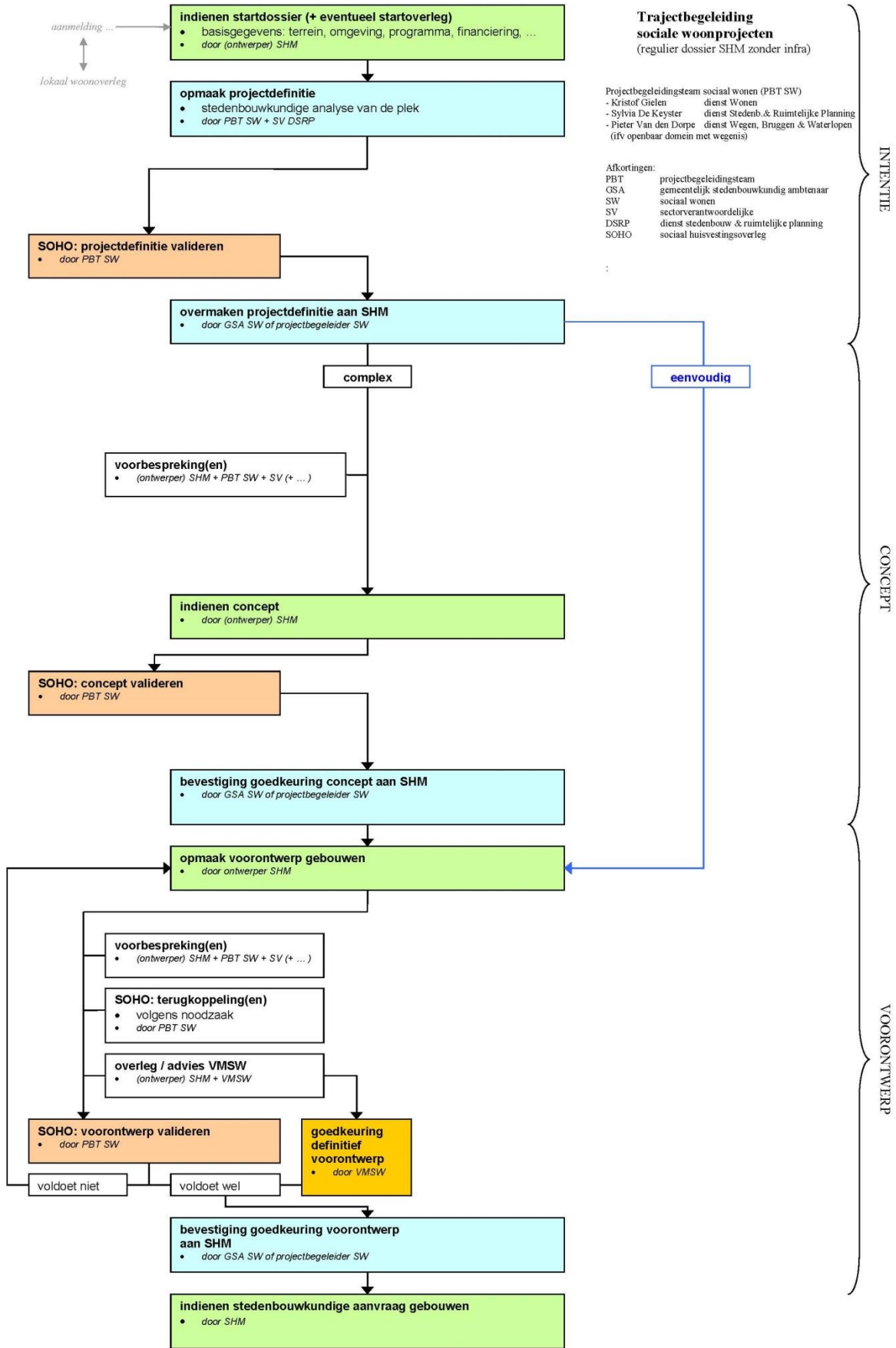
\* Verplichte stap



6.5.5 Gent







## 6.5.6

## Hasselt

Stad Hasselt

### Traject stedenbouwkundige studie voor sociale woningbouw - stad Hasselt

#### Stedenbouwkundig masterplan

bespreking van het totaal concept voor de sociale woonwijk. Dienst Planning  
Evt opmaak RUP ism diverse stadsdiensten

Bespreking op het lokaal woonoverleg:



Beslissing college: Gunstig?

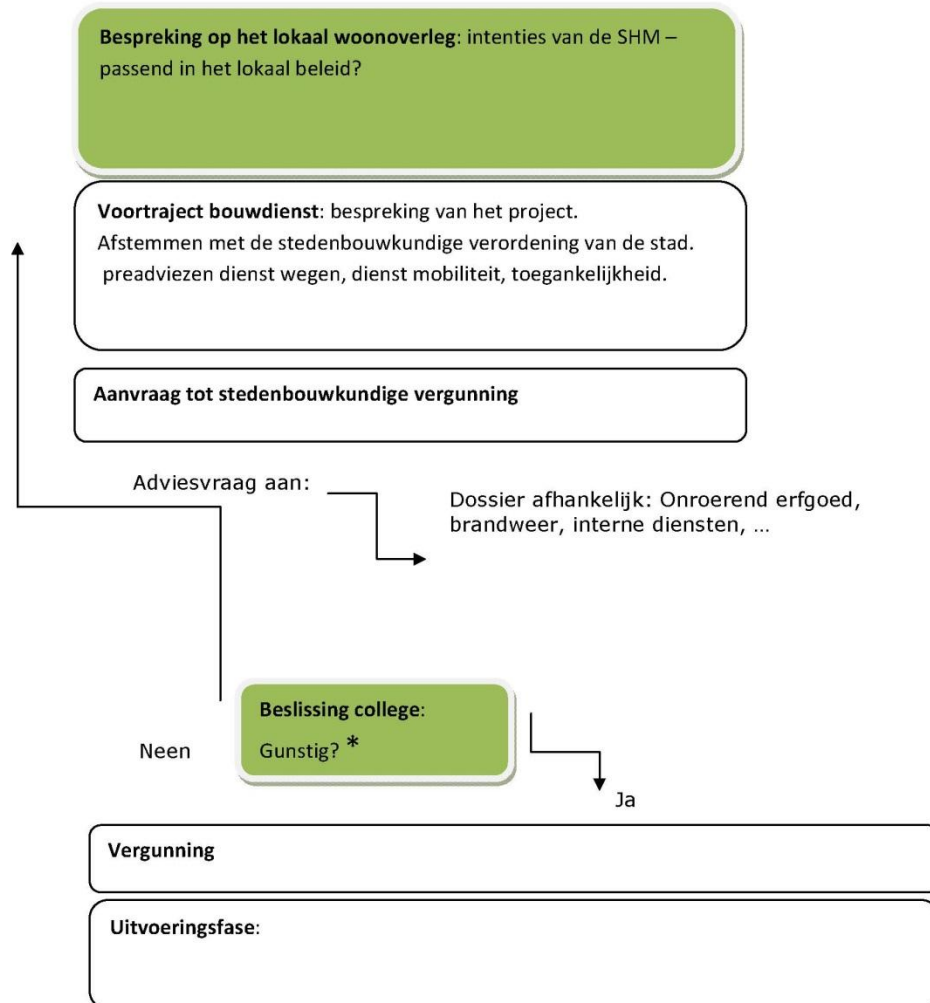
Ja

Goedkeuring Masterplan door de  
gemeenteraad



\* Verplichte stap

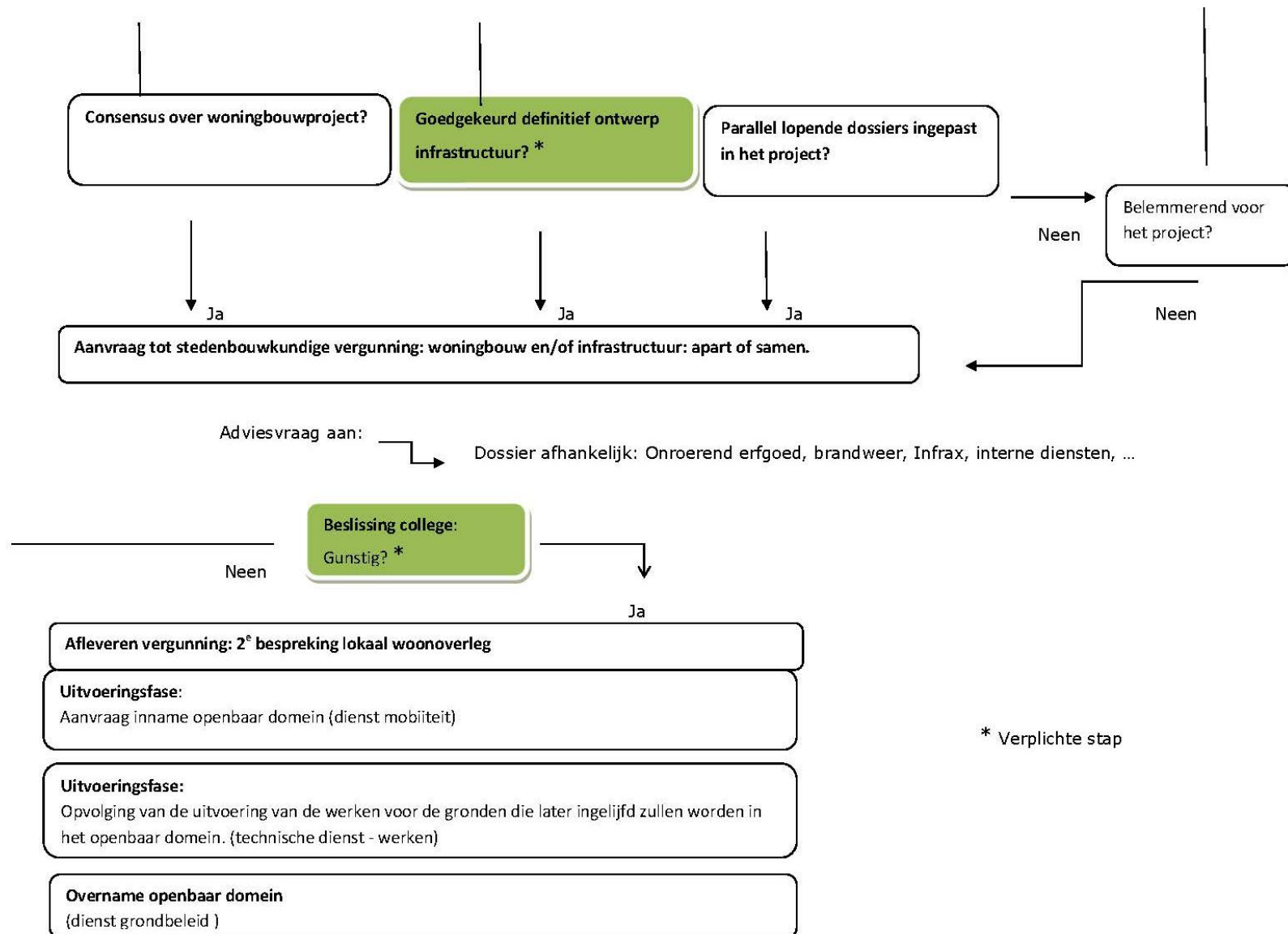
### Woningbouwtraject zonder openbaar domein



Groen: tussenkomst college

\* verplichte stap





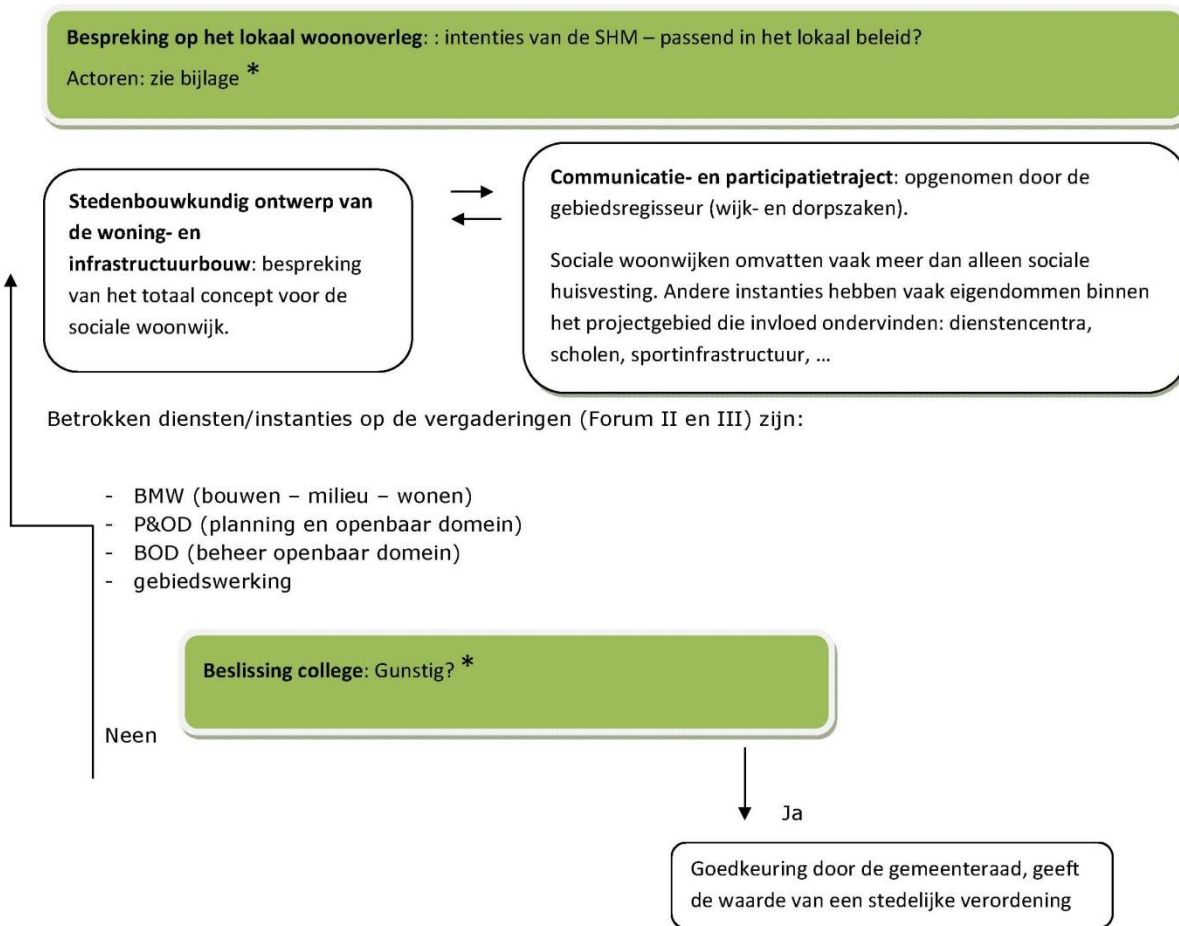
### 6.5.7

### Kortrijk

Stad Kortrijk

bouwen – milieu - wonen

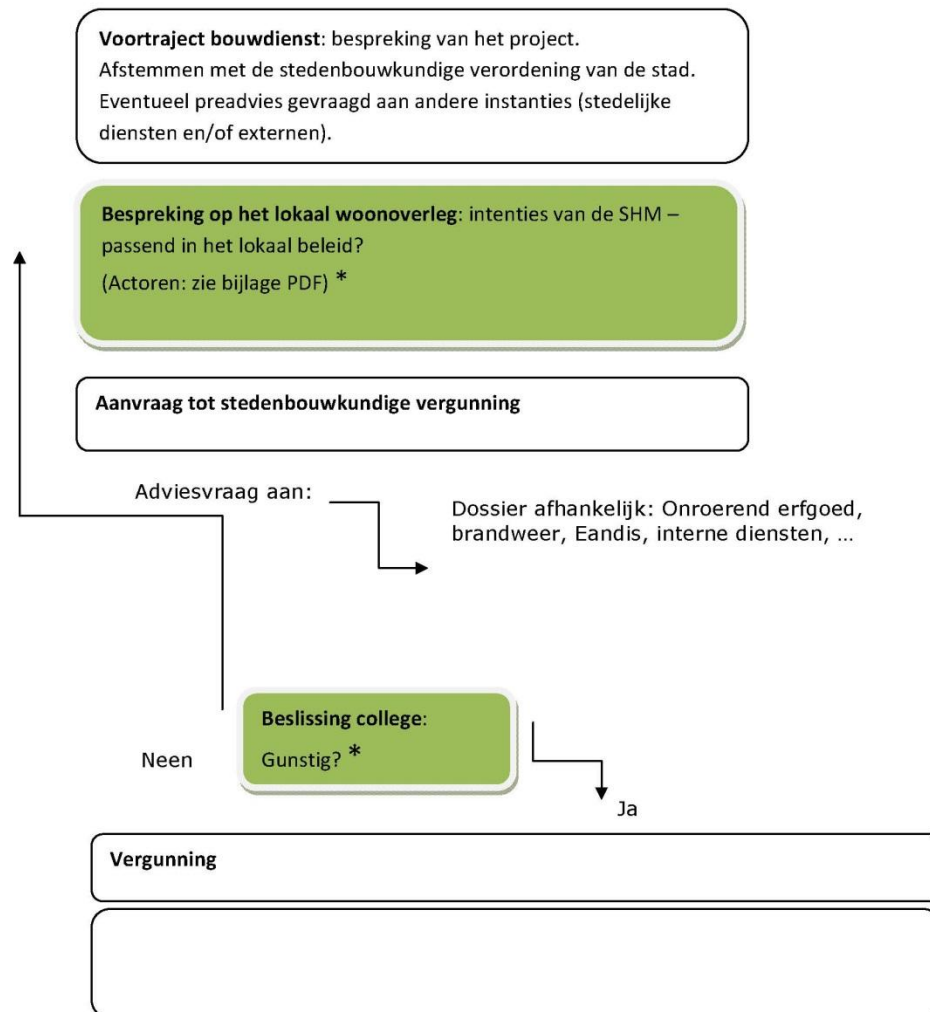
#### Traject stedenbouwkundige studie voor sociale woningbouw - stad Kortrijk



Groen: tussenkomst college

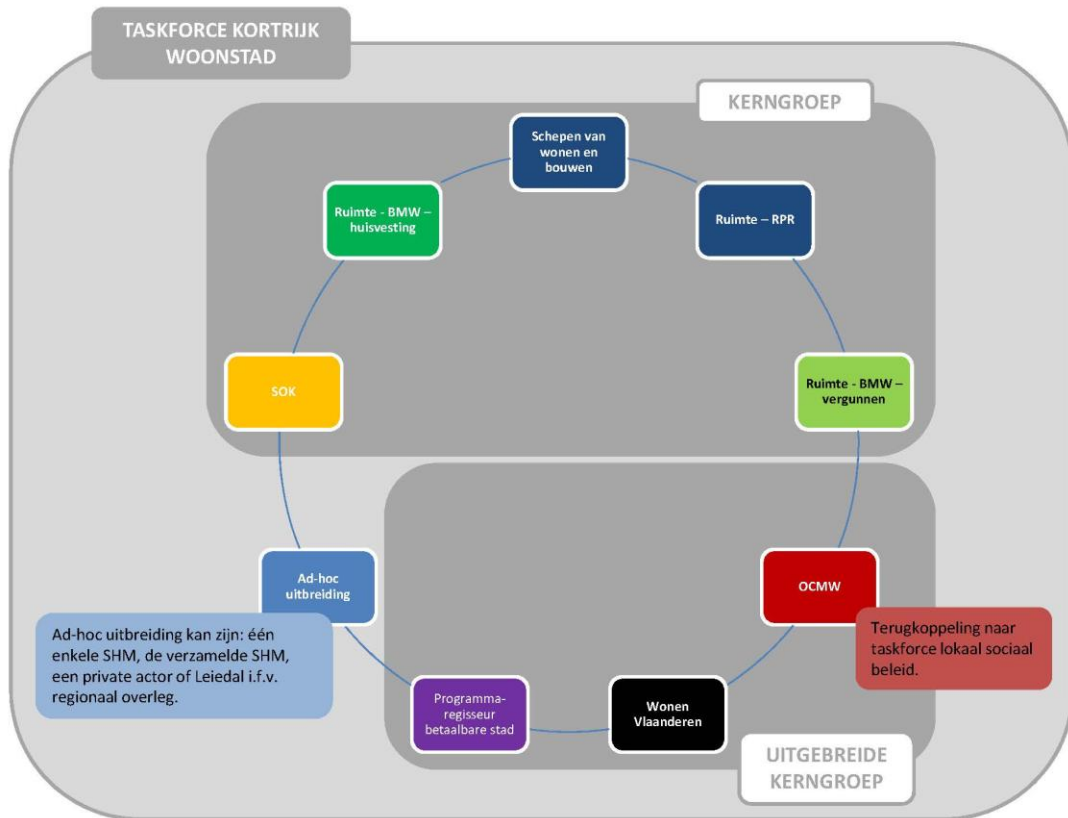
\* Verplichte stap

### Woningbouwtraject (zonder openbaar domein) stad Kortrijk



Groen: tussenkomst college

\* verplichte stap





6.5.8 Leuven

**Traject stedenbouwkundige studie voor sociale woningbouw - stad Mechelen** *LEUVEN*

**Bespreking op het lokaal woonoverleg:** : intenties van de SHM – passend in het lokaal beleid?

Actoren: schepen voor Wonen, SHM's, SVK, OCMW, Wonen-Vlaanderen en VMSW) \* + CAW

*"Burgemeester"*

**Stedenbouwkundig ontwerp van de woning- en infrastructuurbouw:** bespreking van het totaal concept voor de sociale woonwijk.

**Communicatie- en participatietraject:** opgenomen door de gebiedsregisseur (wijk- en dorpszaken).

Sociale woonwijken omvatten vaak meer dan alleen sociale huisvesting. Andere instanties hebben vaak eigendommen binnen het projectgebied die invloed ondervinden: dienstencentra, scholen, sportinfrastructuur, ...

Betrokken diensten/instanties op de vergaderingen zijn:

- Bouwdienst
- Ruimtelijke planning & Mobiliteit
- Natuur & Groen
- Wijk- en dorpszaken indien participatietraject gewenst
- Wonen, als coördinerende dienst
- Marketing & Communicatie indien communicatietraject gewenst
- Studiebureau die de studie opmaakt
- VMSW

**Beslissing college: Gunstig? \***

Neen

Ja

Goedkeuring door de gemeenteraad, geeft de waarde van een stedelijke verordening

*beperkt tot voorbesprekingen met diensten + verplichte bespreking op lokaal woonoverleg*

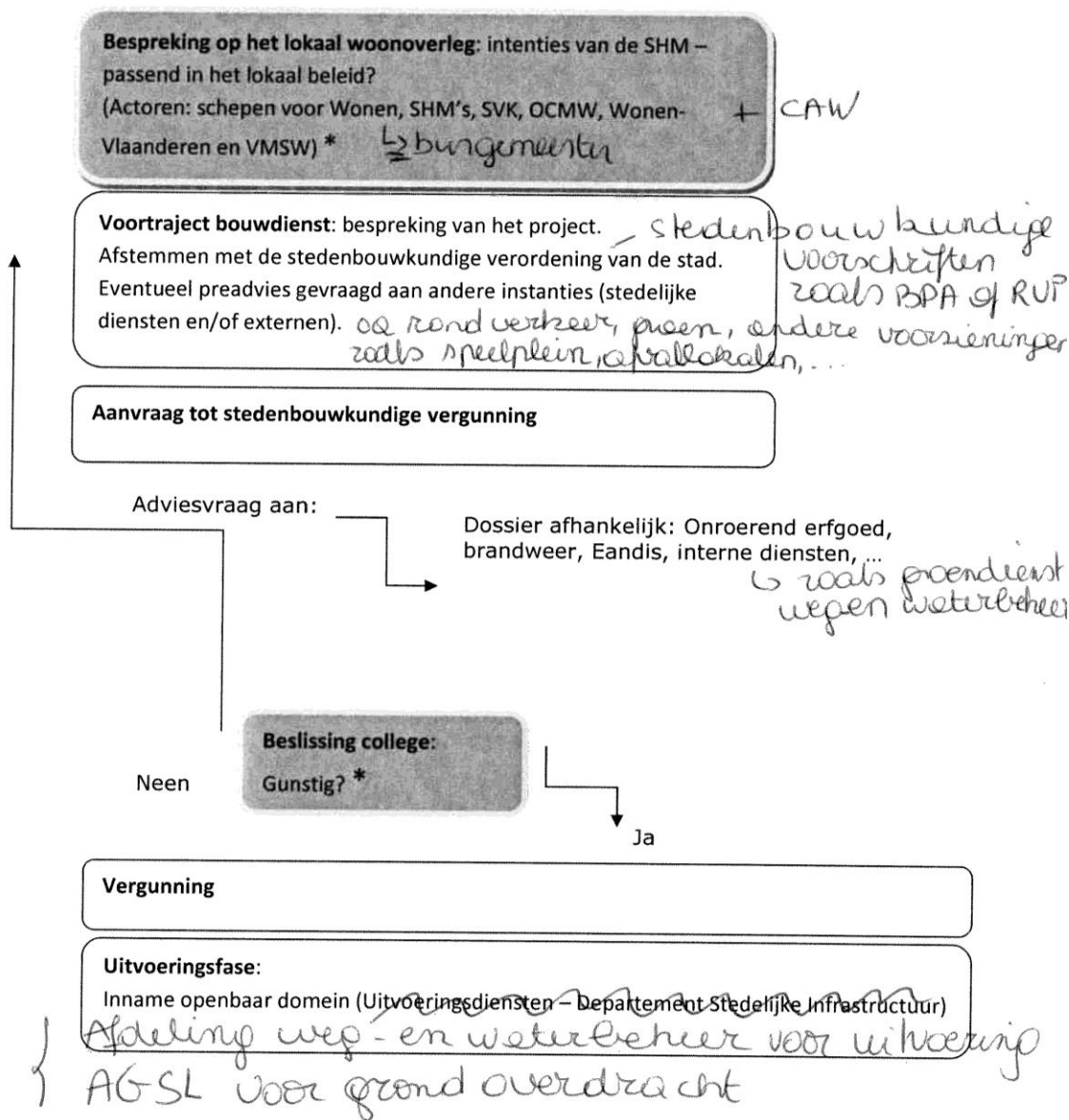
*bij infrastructuur werken: infovergadering voor de buurt voorafgaandelijk aan de plenaire vergadering*

Groen: tussenkomst college

\* Verplichte stap

### Woningbouwtraject (zonder openbaar domein) stad Mechelen

*pleven*



Groen: tussenkomst college

\* verplichte stap

**Traject sociale woningbouw met openbaar domein - stad Mechelen** *LEUVEN*

**Bespreking op het lokaal woonoverleg:** : intenties van de SHM – passend in het lokaal beleid? (Actoren: schepen voor Wonen, SHM's, SVK, OCMW, Wonen-Vlaanderen en VMSW) \* *+ CAW* *Burgemeester*

**Stedenbouwkundige studie:** Eventueel, afhankelijk van de omvang van de wijk. (zie aparte flow)

**Voortraject bouwdienst**  
**Sociale woningbouw:** bespreking van het project. Afstemmen met de stedenbouwkundige voorkeuren en ordening van de stad. Eventueel preadvies aan andere instanties (stedelijke diensten en/of externen).

**Besprekingen (her)aanleg openbaar domein:** VMSW treedt op als bouwheer. Bespreking van het project met de stadsdiensten zowel als met externe betrokkenen. Eventueel preadvies gevraagd aan andere instanties (stedelijke diensten en/of externen). \*

**Bespreking parallel lopende dossiers:** voorbeeld capaciteitsuitbreiding van een school, aanleg van een voetbalveld, ....  
 Opgenomen door de betrokken stedelijke dienst/andere instantie zoals bijvoorbeeld OCMW of *reugd/sportsdienst*

**Communicatie- en participatietraject:** opgenomen door de *gebiedsregisseur (wijk- en dorpszaken) dienst* *communicatie stadsvernieuwing*  
 Sociale woonwijken omvatten vaak meer dan alleen sociale huisvesting. Andere instanties hebben vaak eigendommen binnen het projectgebied die invloed ondervinden: dienstencentra, scholen, sportinfrastructuur,

**Indien mogelijk tegelijkertijd met voldoende terugkoppeling!**

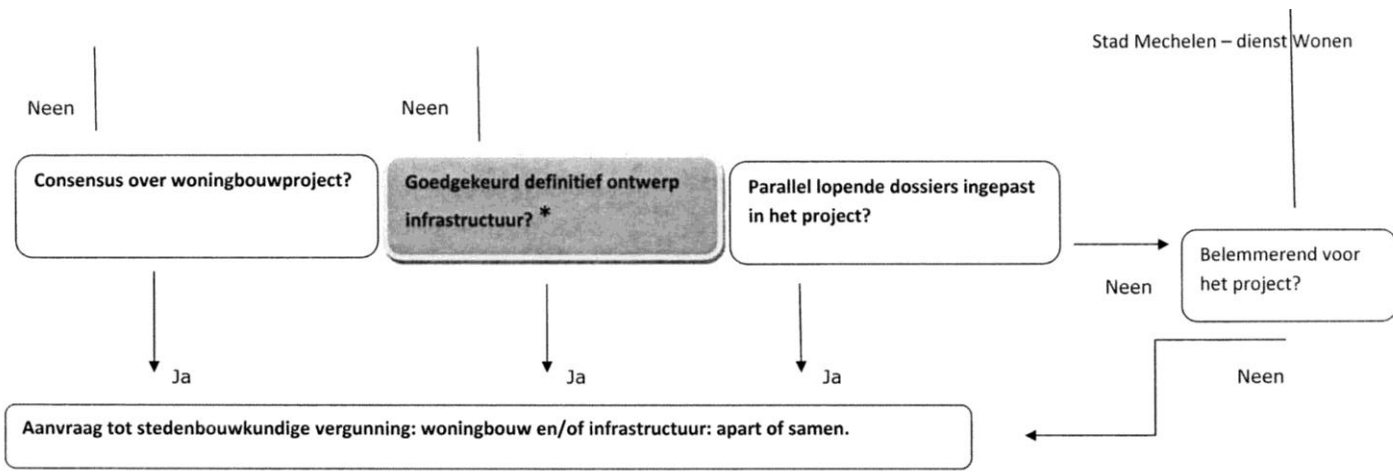
Betrokken diensten/instanties op de coördinatievergaderingen zijn:

- Ruimtelijke planning & Mobiliteit
- Bouwdienst
- *Wijk- en dorpszaken* indien participatietraject gewenst
- *Wonen*, als coördinerende dienst
- *Marketing & Communicatie* indien communicatietraject gewenst
- (Nutsmaatschappijen)
- Architecten
- Ontwerpers openbaar domein
- *weg- en waterbeheer*
- *Verkeersdienst*
- *groen*

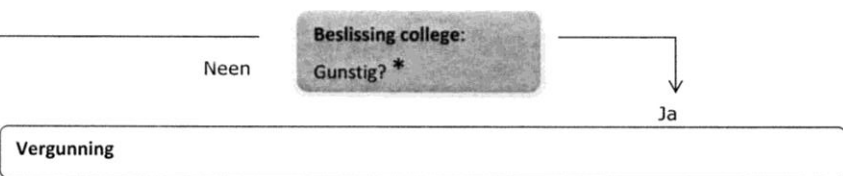
- Openbaar domein
- *Natuur & Groen*
- *gebiedsgerichte werking*
- */communicatie*

Ja

*stadsvernieuwing*



Adviesvraag aan: Dossier afhankelijk: Onroerend erfgoed, brandweer, Eandis, interne diensten, ...



**Vergunning**

**Uitvoeringsfase:**  
 Aanvraag inname openbaar domein (Uitvoeringsdiensten – Departement Stedelijke Infrastructuur) – AGSL = Autonoom gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven

**Uitvoeringsfase:**  
 Opvolging van de uitvoering van de werken voor de gronden die later ingelijfd zullen worden in het openbaar domein.  
 (dienst Openbaar domein – Departement Stedelijke Infrastructuur) AGSL

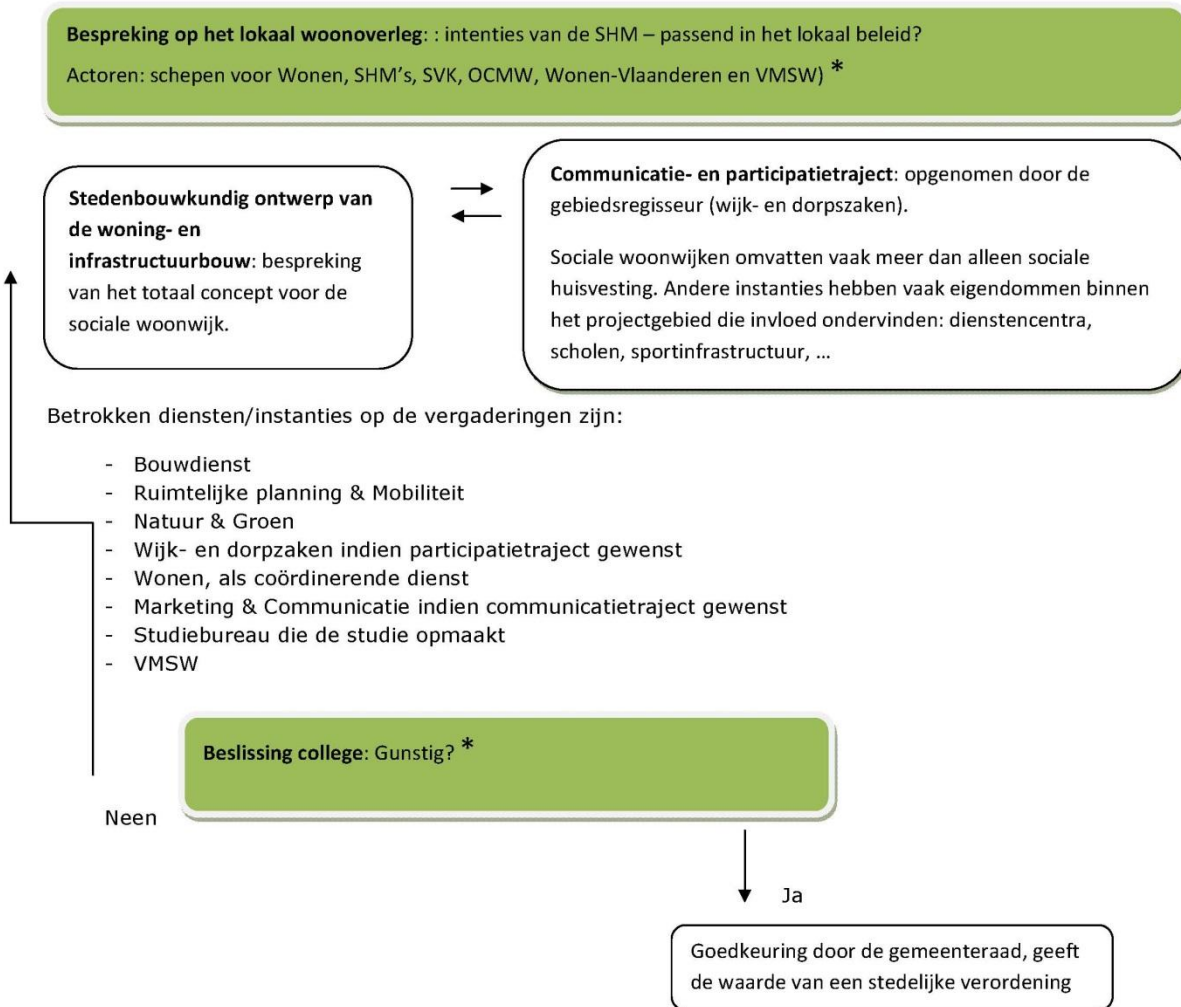
Groen: tussenkomst college

\* Verplichte stap

6.5.9 Mechelen

Stad Mechelen – dienst Wonen

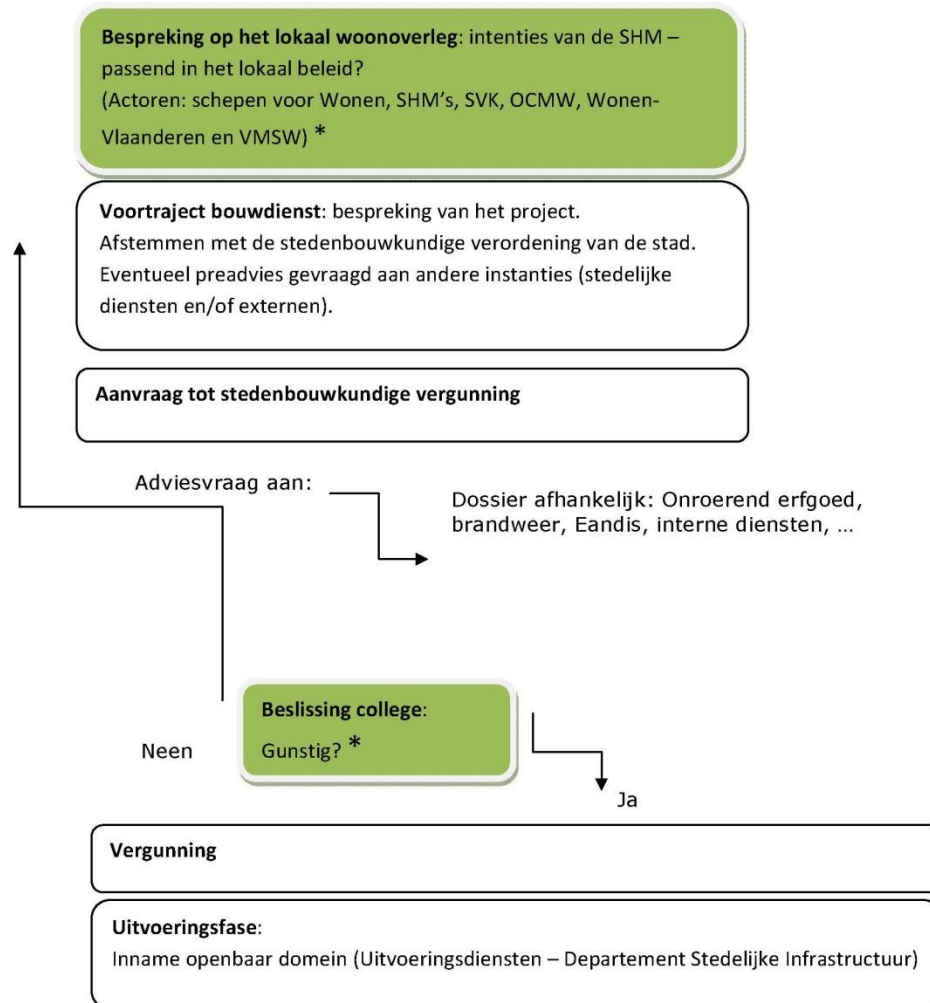
**Traject stedenbouwkundige studie voor sociale woningbouw - stad Mechelen**



Groen: tussenkomst college

\* Verplichte stap

### Woningbouwtraject (zonder openbaar domein) stad Mechelen

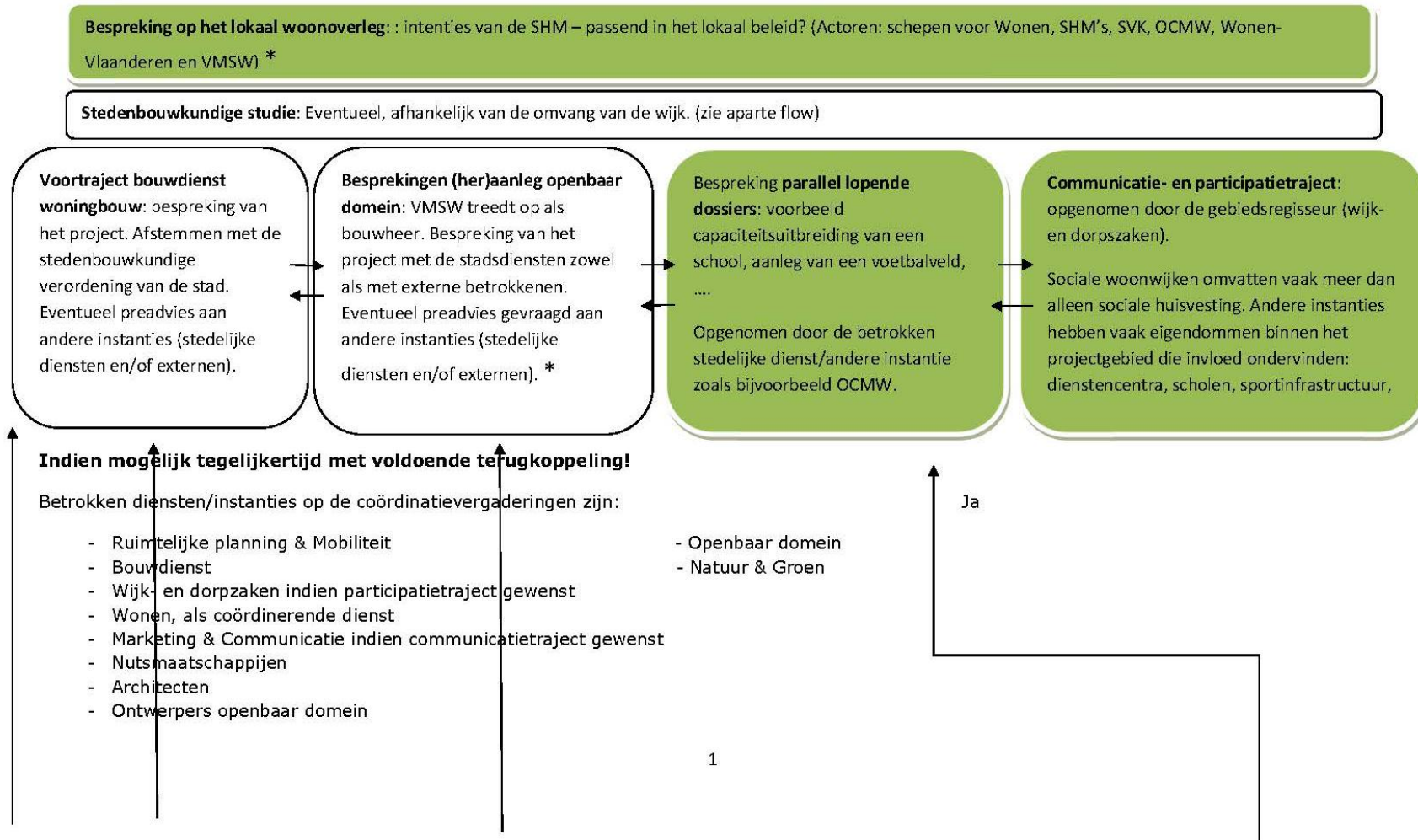


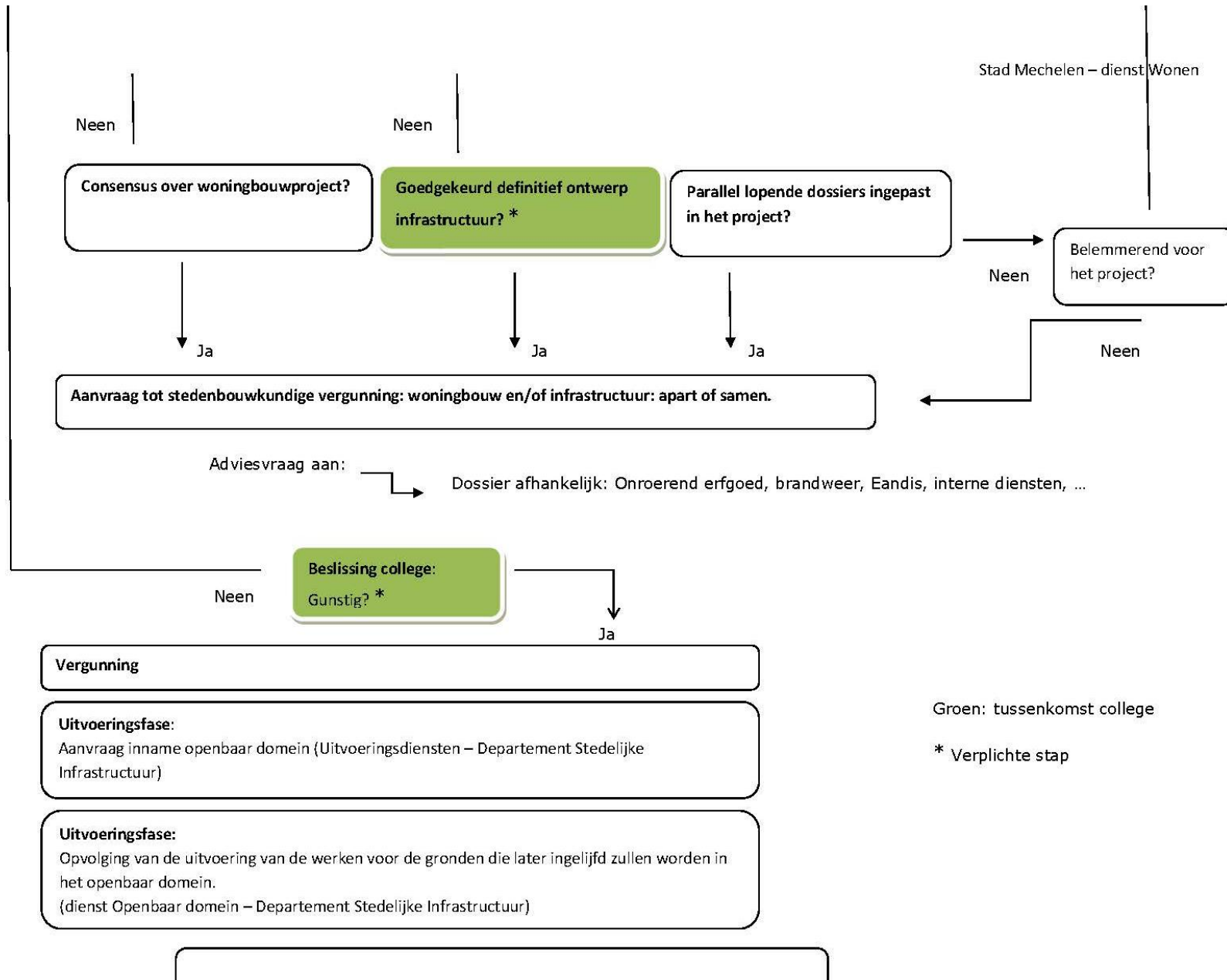
Groen: tussenkomst college

\* verplichte stap



### Traject sociale woningbouw met openbaar domein - stad Mechelen





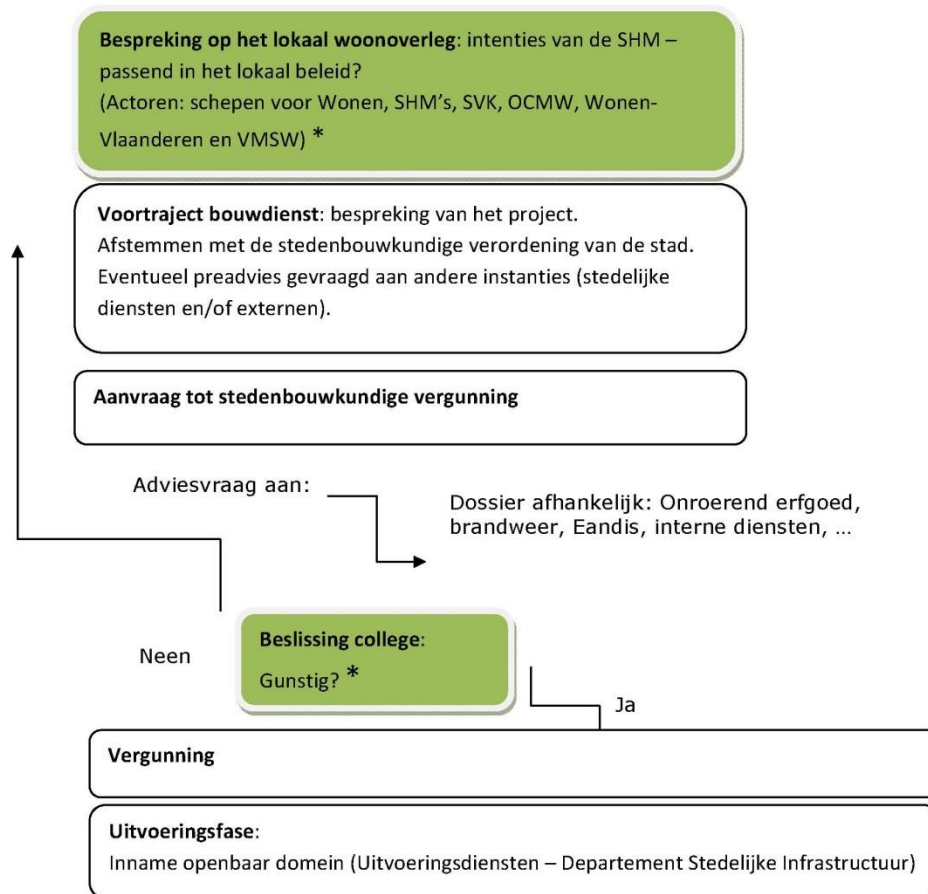


## 6.5.10

## Oostende

Stad Oostende – opgemaakt volgens mail Fleur Baerten

### Woningbouwtraject (zonder openbaar domein) stad Oostende



Groen: tussenkomst college  
\* verplichte stap

#### (1) Studies

Er zijn zelden grote nieuwbouwprojecten sociale woningbouw. Het gaat meestal om kleinere, inbreidingsgerichte projecten of renovatieprojecten. Er is dus geen vast traject voor grote studies. Het is wel standaard dat de verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen hun projecten aanmelden op de Lokale Woonraad.

Verder volgen de meeste dossiers hun normale weg via de bouwaanvraag. Indien er toch sprake is van een groter project, wat dus eerder de uitzondering is, dan is de werkwijze identiek aan deze van Stad Mechelen.

#### (2) Sociale woningen en openbaar domein

Voor trajecten met sociale woningbouw en openbaar domein ligt het zeer simpel. Er is geen sprake van een vast structureel overleg. De diensten van openbaar domein moeten wel hun advies geven aan de dienst stedenbouwkundige vergunningen maar dit is voor elke bouwaanvraag het geval.

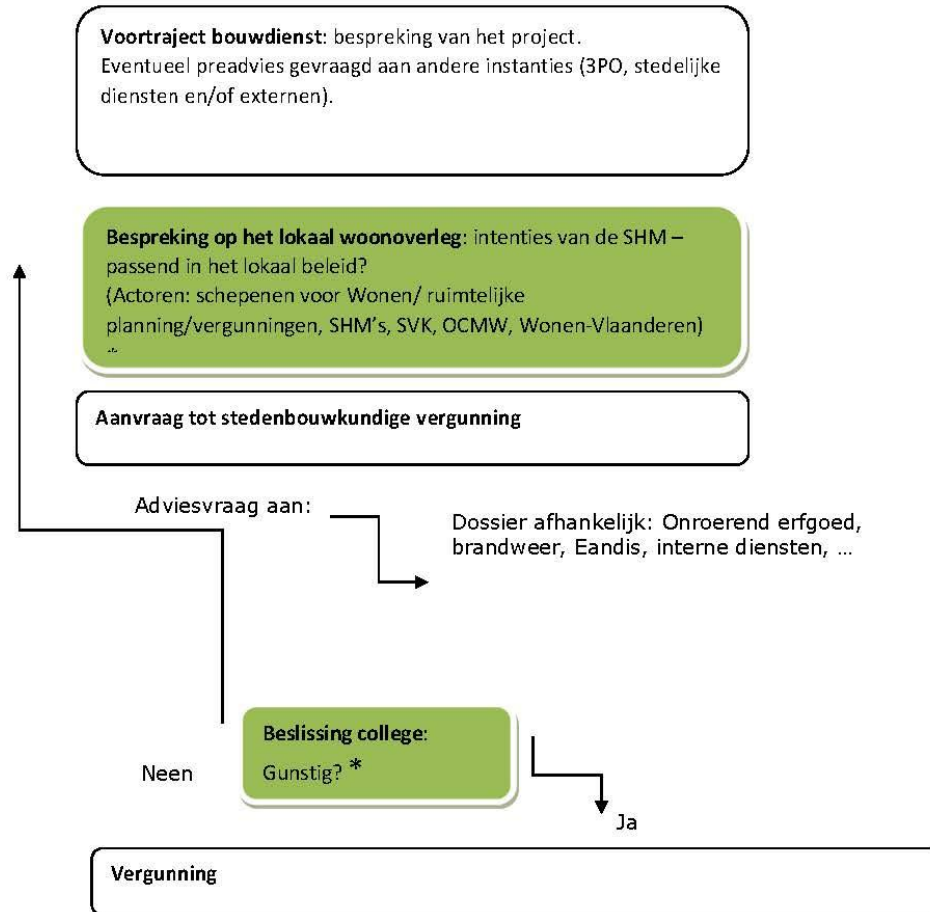
Sporadisch wordt er meer advies gevraagd aan dienst Openbaar domein inzake plaatsing van een speelplein in de onmiddellijke omgeving.

## 6.5.11

## Roeselare

Stad Roeselare – Woondienst

### Woningbouwtraject (zonder openbaar domein) stad Roeselare

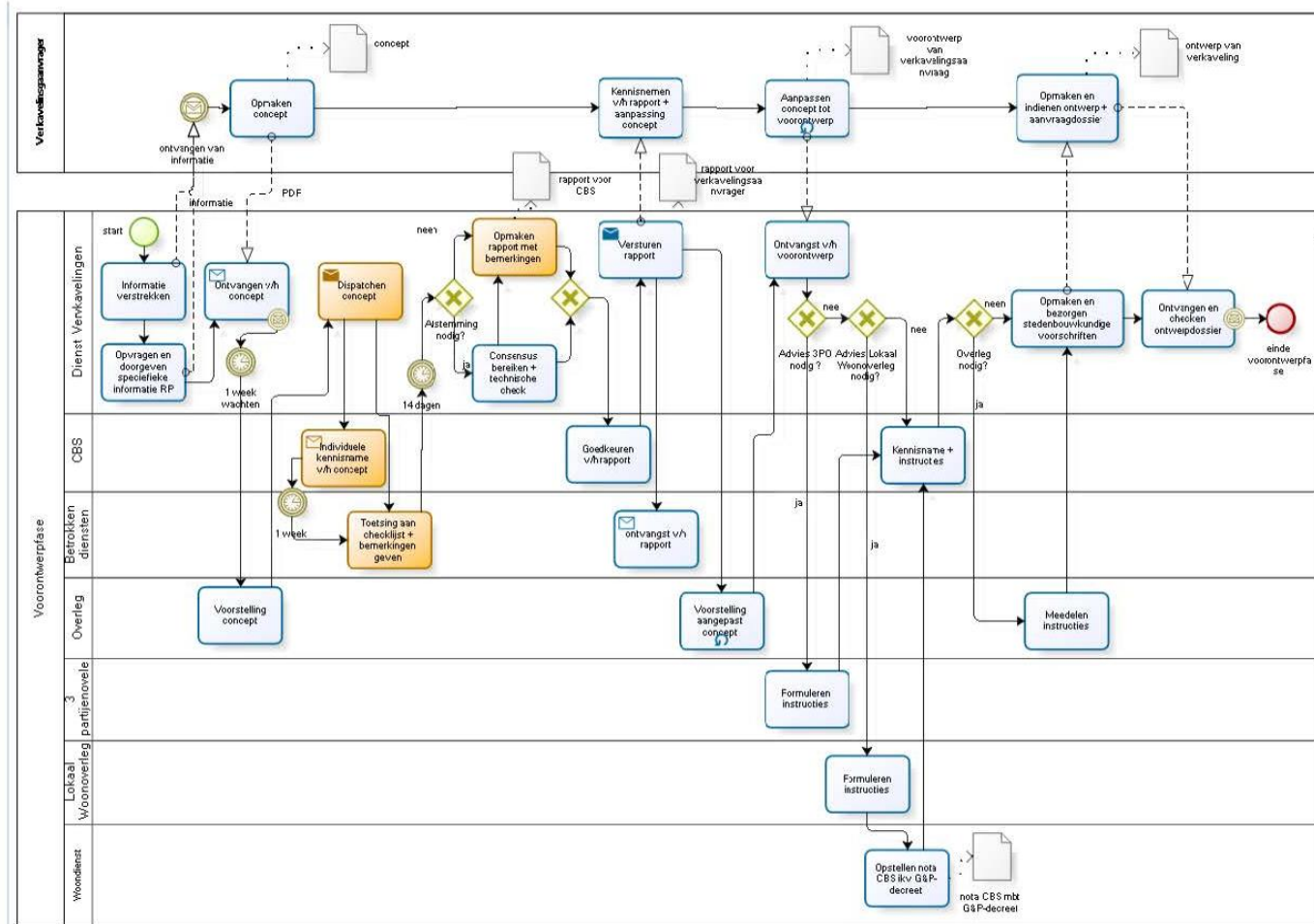


Groen: tussenkomst college

\* verplichte stap

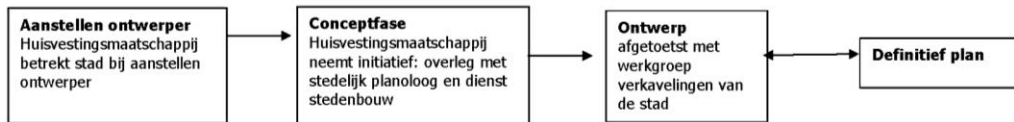
Workflow v/d voorontwerpfase van proces "Behandelen van een verkavelingsaanvraag"

versie d.d. 14 juni 2013

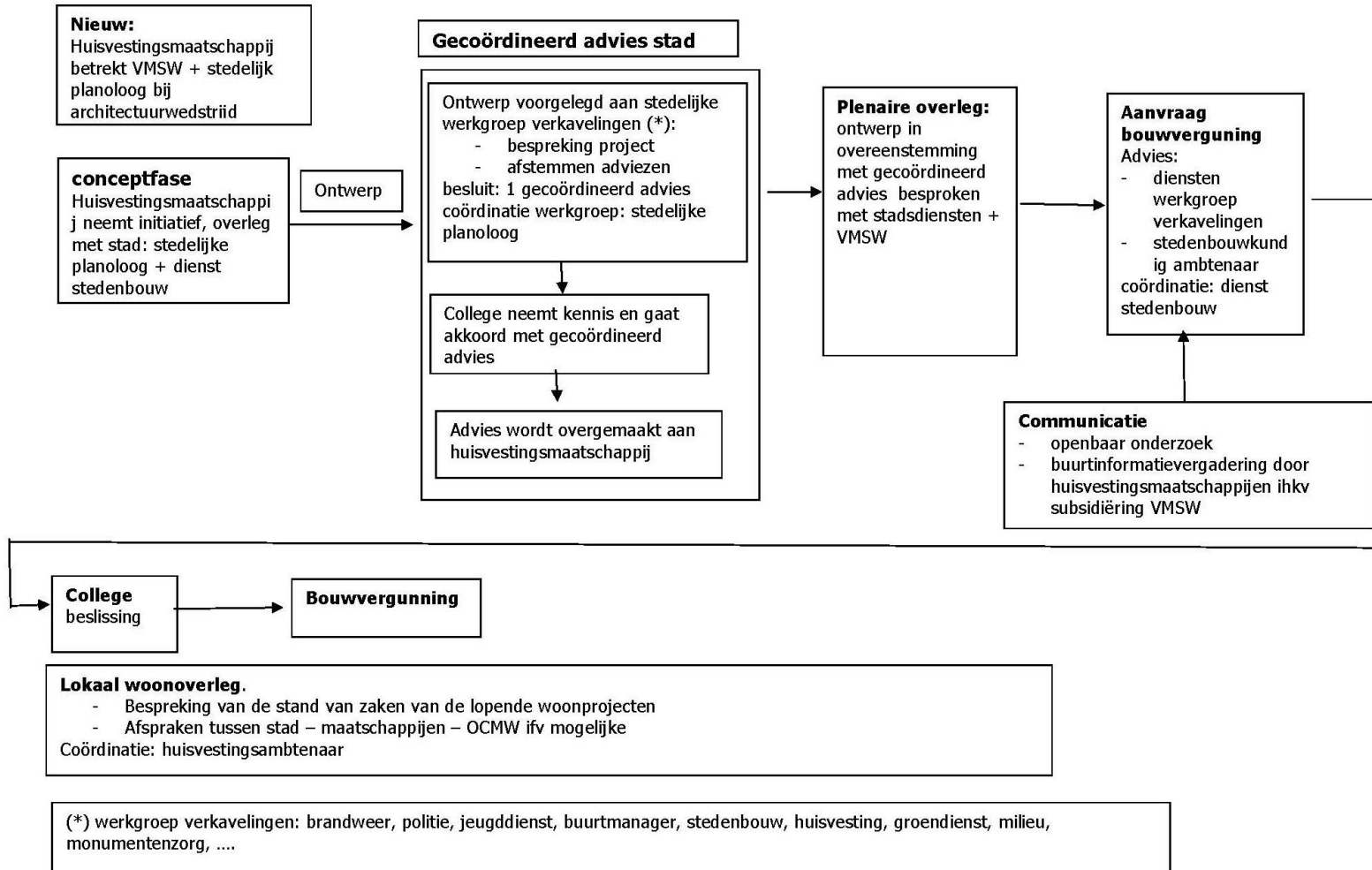


## 6.5.12 Sint-Niklaas

### Traject stedenbouwkundige studie voor sociaal woonproject – Sint-Niklaas (16-1-2014)



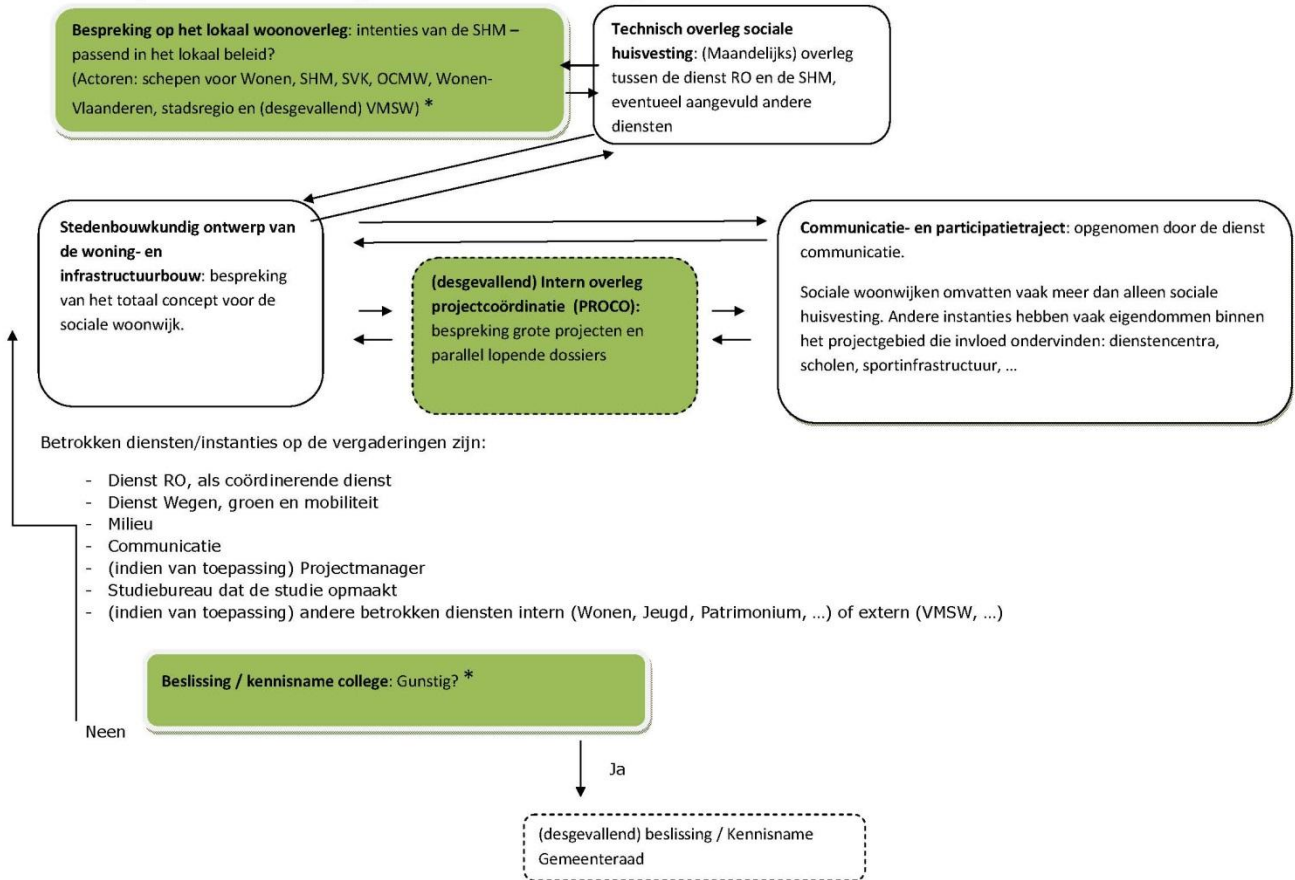
**Traject sociaal woonproject – Sint-Niklaas (16-1-2014)**



### 6.5.13 Turnhout

Stad Turnhout

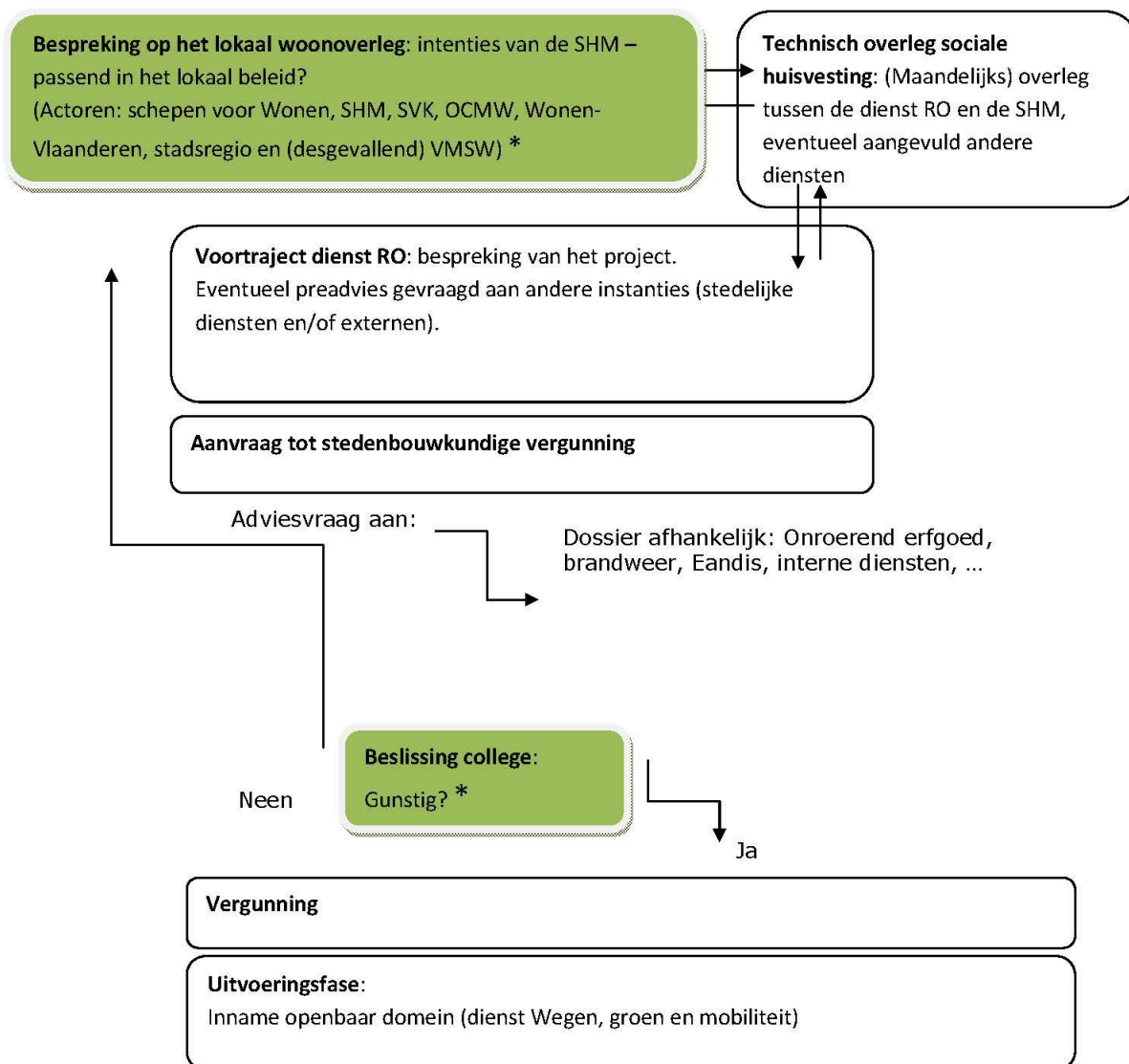
#### Traject stedenbouwkundige studie voor sociale woningbouw - stad Turnhout



Groen: tussenkomst college

\* Verplichte stap

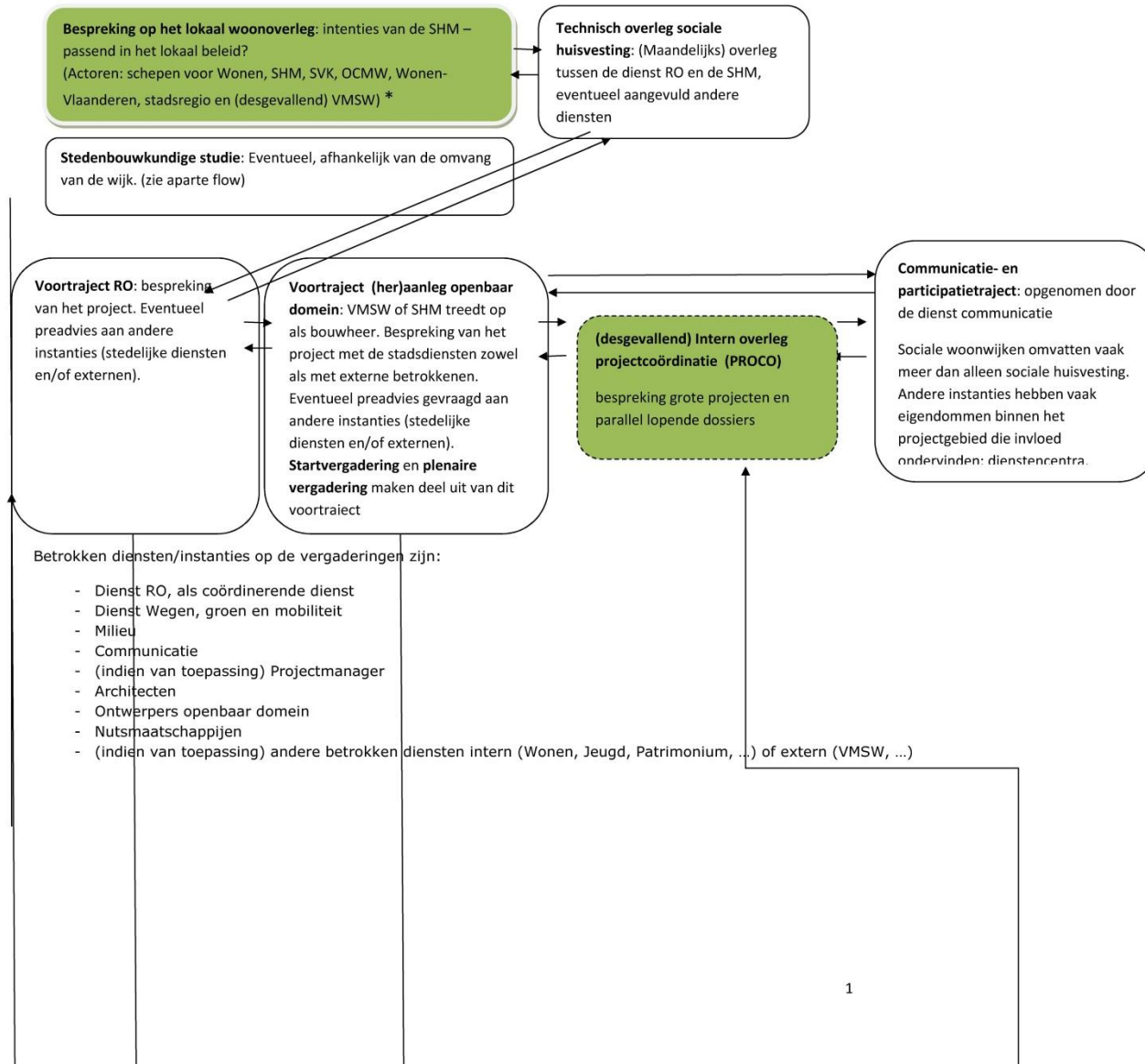
**Woningbouwtraject (zonder openbaar domein) stad Turnhout**



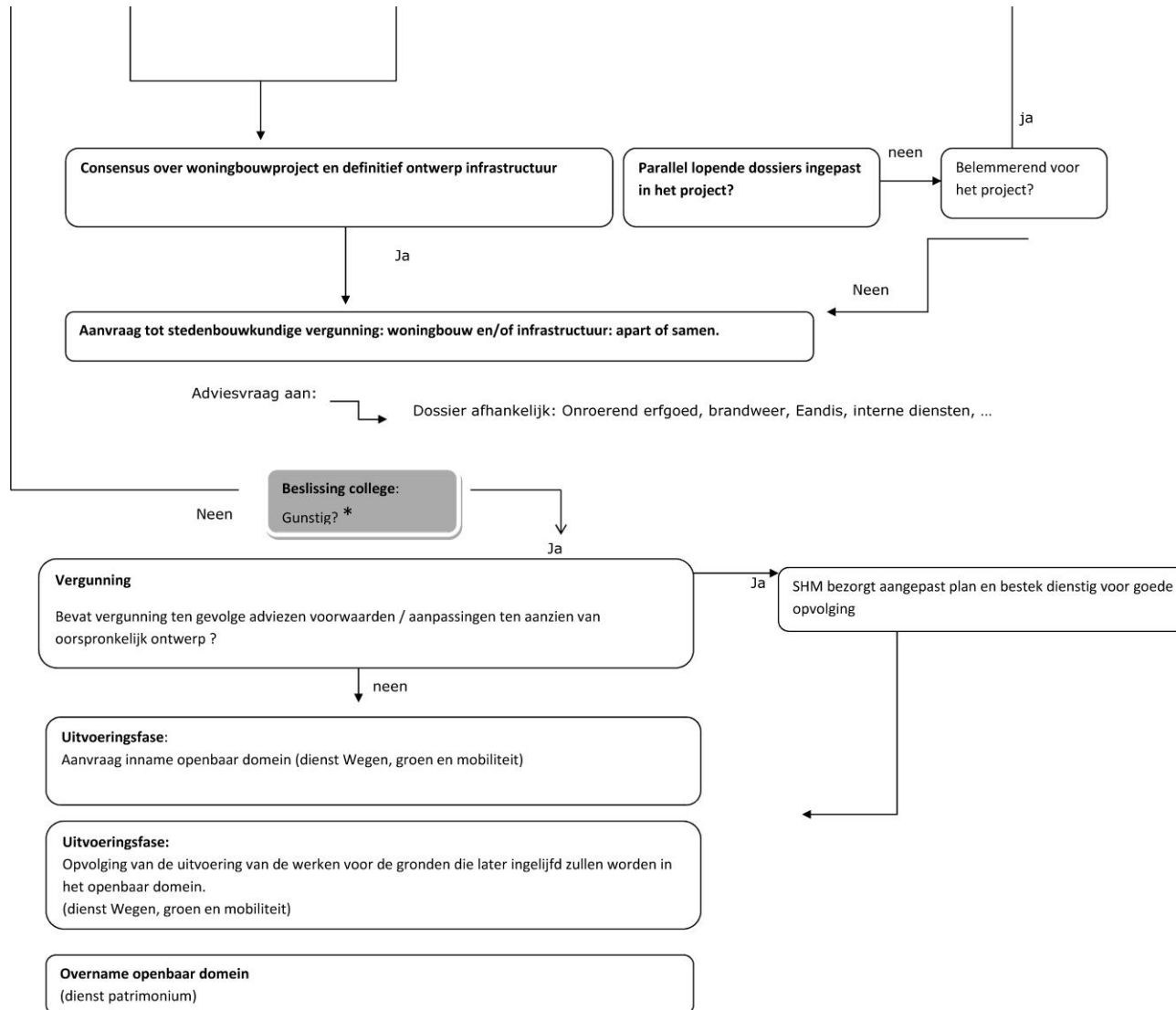
Groen: tussenkomst college

\* verplichte stap

**Traject sociale woningbouw met openbaar domein - stad Turnhout**







## 6.6

### Bijlage 6: Arrest Grond- en Pandendecreet

#### 1. Situering

Het Grondwettelijk Hof heeft in twee arresten van 7 november 2013 een aantal bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid vernietigd.

In een eerste arrest (arrest nr. 144/2013) vernietigde het Hof de regeling inzake “Wonen in eigen streek” (boek 5 DGPB).

In een tweede arrest (arrest nr. 145/2013) vernietigde het Hof de regeling inzake de sociale lasten (artikel 4.1.16 t.e.m. artikel 4.1.26 DGPB). Bij beschikking van 18 december 2013 heeft het Hof de vernietiging uitgebreid tot een aantal andere bepalingen die onlosmakelijk verbonden zijn met de socialelastenregeling. Meer in het bijzonder worden de bepalingen vernietigd inzake de gewestelijke en gemeentelijke normen sociaal woonaanbod (artikel 4.1.8 t.e.m. artikel 4.1.11 DGPB), de normen sociaal woonaanbod in plangebied (art. 4.1.12 en 4.1.13 DGPB) en de gebiedsspecifieke typebepaling voor RUP's waarin werd voorzien in een sociaal woonaanbod (artikel 7.2.34, §1, DGPB). De overige bepalingen van boek 4 (maatregelen betreffende betaalbaar wonen), waaronder het bindend sociaal objectief en de regeling inzake het bescheiden woonaanbod, blijven bestaan.

Het Grondwettelijk Hof vernietigde ten slotte ook bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening die onlosmakelijk verbonden zijn met de socialelastenregeling. Het gaat meer in het bijzonder om artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 3°, VCRO (weigering vergunning wegens onverenigbaarheid met normen sociaal woonaanbod), en de artikelen 4.6.2, §2 en 4.6.4, §3, VCRO (verval vergunning met sociale last).

De betrokken arresten zijn te raadplegen via volgende links:

<http://www.const-court.be/public/n/2013/2013-144n.pdf>

<http://www.const-court.be/public/n/2013/2013-145n.pdf>

Een informatieve nota over de betrokken arresten, opgesteld door de griffie van het Grondwettelijk Hof, is te raadplegen via volgende link:

<http://www.const-court.be/public/n/2013/2013-144n-info.pdf>

<http://www.const-court.be/public/n/2013/2013-145n-info.pdf>

#### 2. Impact op de vergunningverlening

De vernietiging door het Grondwettelijk Hof betekent dat de normen sociaal woonaanbod en de sociale last geacht worden nooit te hebben bestaan. Aanvragen kunnen bijgevolg niet geweigerd worden op basis van niet voldaan zijn aan de (vernietigde) normen sociaal woonaanbod (artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 3°, VCRO).

Aan de verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning kan geen sociale last verbonden worden. Dit geldt zowel voor nieuwe aanvragen als voor hangende dossiers waarin nog geen beslissing genomen is. Artikel 4.2.20 VCRO vermeldt onder welke voorwaarden het vergunningverlenende bestuursorgaan wel nog lasten kan verbinden aan een vergunning.

De normen bescheiden woonaanbod blijven wel van toepassing.

Het arrest van het Grondwettelijk Hof heeft geen impact op de beslissingsbevoegdheid van de gemeente: de reguliere procedure blijft van toepassing. Artikel 4.7.1, §2, 2°, VCRO stelt immers dat aanvragen die in principe de bijzondere procedure moeten volgen, maar waaraan een last inzake

bescheiden wonen moet verbonden worden ingevolge 4.2.5 DGPB , behandeld worden volgens de reguliere procedure.

### 3. Impact op afgeleverde vergunningen

De onwettigheid die ontstaat naar aanleiding van het arrest van het Grondwettelijk Hof, heeft niet tot gevolg dat de bestaande vergunningen of sociale lasten uit het rechtsverkeer verdwijnen. Bestaande beslissingen blijven hun gelding behouden tot op het ogenblik dat zij hervormd of ingetrokken worden, buiten toepassing worden gelaten door de Hoven en Rechtbanken (artikel 159 GW), of totdat er een nieuwe vergunning wordt afgeleverd.

Hoewel de opgelegde sociale last blijft bestaan, is de rechtsgeldigheid ervan aangetast. Er zijn verschillende manieren om dit weg te werken:

- (1) De vergunninghouder kan een nieuwe stedenbouwkundige vergunning of verkavelingswijziging aanvragen. De normen bescheiden woonaanbod blijven behouden (art. 4.2.1 DGPB). Deze vergunning kan dan uitgevoerd worden in plaats van de initieel verleende vergunning.
- (2) Binnen een termijn van zes maanden vanaf publicatie van het arrest in het Belgisch Staatsblad kan de intrekking van de beslissing inzake de sociale last gevraagd worden, voor zover dit geen impact heeft op de plannen. Dit dient te gebeuren door middel van een eenvoudig schrijven bij het bestuursorgaan dat de vergunning heeft verleend. Het intrekken van deze beslissing heeft tot gevolg dat ze wordt geacht nooit te hebben bestaan.
- (3) Ingevolge artikel 18 van de bijzondere wet op het Grondwettelijk Hof kan tegen de beslissing tot het opleggen van de sociale last opnieuw beroep worden ingesteld binnen een termijn van zes maanden vanaf publicatie van het arrest in het Belgisch Staatsblad:
  - Dit dient te gebeuren bij de deputatie, als het beroep wordt ingesteld tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg;
  - Dit dient te gebeuren bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, als het beroep wordt ingesteld tegen een beslissing van de deputatie in laatste aanleg.

In principe zijn de mogelijkheden in het tweede en derde punt enkel gericht tegen de sociale last. De vergunning zelf wordt in dat geval niet heroverwogen. Dit geldt enkel wanneer het wegvallen van de sociale last geen impact heeft op de plannen. De bescheiden last blijft wel van toepassing. In de gemeenten waar een reglement Sociaal Wonen is, zal dit buiten toepassing gelaten moeten worden (zie verder). Dit heeft dan tot gevolg dat de verhouding met de bescheiden last moet worden herbekeken. (zie DGP 4.2.1, tweede lid) Indien daardoor de plannen aangepast moeten worden, is een nieuwe vergunning aangewezen.

#### Met betrekking tot de uitvoering van de sociale last

##### *Uitvoering in natura*

- Verkoopovereenkomsten met sociale woonorganisaties (m.b.t. sociale huurwoningen) blijven in principe geldig.
- Verkoopovereenkomsten met sociale kopers (m.b.t. sociale koopwoningen en sociale kavels) en huurcontracten met sociale huurders (m.b.t. sociale huurwoningen) blijven in principe geldig.
- Er kan een overeenkomst gesloten worden over een vrijwillige realisatie van het sociaal woonaanbod. Wel dient aangestipt te worden dat de context waarin een dergelijke overeenkomst gesloten wordt, er een is zonder de vernietigde steunmaatregelen. Echter, in zoverre het gaat om sociale huurwoningen kan teruggevallen worden op het Wetboek BTW en Wetboek Registratie om toch nog de verlaagde tarieven toe te passen.

#### *Verkoop van gronden aan een sociale woonorganisatie*

- Verkoopovereenkomsten met sociale woonorganisaties blijven in principe geldig.
- Er kan een verkoopovereenkomst gesloten worden met een sociale woonorganisatie inzake de overdracht van grond met het oog op de realisatie van een sociaal woonaanbod.

#### *Verhuring van woningen aan een sociaal verhuurkantoor*

- Hoofdhuurcontracten met sociale verhuurkantoren blijven in principe geldig.
- Onderhuurcontracten met sociale huurders blijven in principe geldig.
- Er kan een hoofdhurovereenkomst gesloten worden met een sociaal verhuurkantoor met het oog op een vrijwillige realisatie van het sociaal woonaanbod.

#### *Storting van een sociale bijdrage aan de gemeente*

- De gemeente kan geen aanspraak meer maken op de nog niet gestorte sociale bijdragen. Er kan in het kader van de vergunningverlening ook geen sociale last meer worden opgelegd waarin een sociale bijdrage is opgenomen.
- De reeds betaalde sociale bijdragen maken deel uit van een sociale last. Ze kunnen in principe pas teruggevorderd worden nadat door de vergunninghouder – zoals onder punt 3 beschreven – stappen werden ondernomen om de sociale last weg te werken.

### **4. Impact op ruimtelijke uitvoeringsplannen**

De bepalingen inzake de eigenstandige normen sociaal woonaanbod in plangebied zijn vernietigd. De eigenstandige normen bescheiden woonaanbod in plangebied blijven wel van toepassing.

Door het arrest van het Grondwettelijk Hof zijn de voorschriften inzake de sociale last niet automatisch vernietigd. Ze blijven in principe bestaan, doch hun rechtsgeldigheid is aangetast. Er zijn verschillende manieren om dit weg te werken:

- (1) Het vergunningverlenende bestuursorgaan zal de stedenbouwkundige voorschriften die een norm sociaal woonaanbod opleggen, buiten toepassing moeten laten.
- (2) De overheid die het RUP definitief heeft vastgesteld kan een stedenbouwkundig voorschrift dat een norm sociaal woonaanbod oplegt, intrekken binnen een termijn van zes maanden vanaf publicatie van het arrest in het Belgisch Staatsblad.
- (3) Ingevolge artikel 18 van de bijzondere wet op het Grondwettelijk Hof kan tegen een stedenbouwkundig voorschrift dat een norm sociaal woonaanbod oplegt, bij de Raad van State beroep worden ingesteld binnen een termijn van zes maanden vanaf publicatie van het arrest in het Belgisch Staatsblad. Dit beroep kan niet uitgebreid worden tot de totaliteit van het ruimtelijke uitvoeringsplan.

In principe zijn de mogelijkheden in het tweede en derde punt enkel gericht tegen het voorschrift dat een norm sociaal aanbod oplegt. Het RUP in zijn geheel wordt niet heroverwogen. Dit heeft dan tot gevolg dat de verhouding met de norm bescheiden wonen moet worden herbekeken. (zie artikel 4.2.4, §2 DGPB)

### **5. Impact op gemeentelijke reglement Sociaal Wonen**

De gemeentelijke normen sociaal woonaanbod zijn vernietigd. Daardoor is de rechtsgrond voor het vaststellen van gemeentelijke reglementen Sociaal Wonen met terugwerkende kracht vernietigd.

Een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen, vastgesteld in uitvoering van artikel 4.1.9 DGPB, is onwettig. Als het reglement Sociaal Wonen deel uitmaakt van een groter geheel (bv. een gemeentelijk reglement dat eveneens gebaseerd is op artikel 4.2.10 DGPB), is enkel het luik m.b.t. de normen sociaal woonaanbod onwettig.

Hoewel het reglement Sociaal Wonen blijft bestaan, is de rechtsgeldigheid ervan aangetast. Er zijn verschillende manieren om dit weg te werken:

1. Het vergunningverlenende bestuursorgaan zal de bepalingen van het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen buiten toepassing moeten laten
2. De gemeente kan haar gemeentelijk reglement Sociaal Wonen intrekken binnen een termijn van zes maanden vanaf publicatie van het arrest in het Belgisch Staatsblad.
3. Ingevolge artikel 18 van de bijzondere wet op het Grondwettelijk Hof kan tegen een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen bij de Raad van State beroep worden ingesteld binnen een termijn van zes maanden vanaf publicatie van het arrest in het Belgisch Staatsblad.

## 6. Meer gedetailleerde informatie

Ter voorbereiding van een lijst met veelgestelde vragen kunnen lokale ambtenaren met hun vragen terecht op [helpdesk.arrestenGPB@rwo.vlaanderen.be](mailto:helpdesk.arrestenGPB@rwo.vlaanderen.be).

DISCLAIMER. De informatie op de deze pagina heeft een zuiver informatieve en indicatieve waarde en bevat geen juridisch advies of instructies die toelaten een juridische procedure te starten of te begeleiden. De informatie op deze website kan hooguit dienen ter ondersteuning van een juridische vraagstelling. Indien U vragen heeft omtrent een (juridische) vraagstelling kan U altijd daartoe contact opnemen met een gekwalificeerd raadsman, Justitiehuis of de balie.

Ruimte Vlaanderen aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid. Het gebruik van de informatie is volledig op eigen risico. De voorwaarden uiteengezet in de algemene disclaimer van de website worden hierbij als integraal herhaald en aanvaard beschouwd.

bron:

<http://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Algemeen/Home/Nieuwsberichten/articleType/ArticleView/articleId/8753/Grondwettelijk-Hof-vernietigt-normen-en-sociale-lasten-van-het-Grond-en-Pandendecreet-Ook-Wonen-in-eigen-streek-geschrapt>

## COLOFON

### Datum

Opgesteld te Gent, 23 december 2013

Liesbeth Van Damme – projectmedewerker ([liesbeth.van.damme@sum.be](mailto:liesbeth.van.damme@sum.be))

Brecht Vandekerckhove – projectleider ([brecht.vandekerckhove@sum.be](mailto:brecht.vandekerckhove@sum.be))

### Contact

SumResearch nv

Dendermondsesteenweg

9000 Gent

tel. 09 – 225 54 88

fax. 09 – 223 98 92

gent@sum.be

www.sum.be