



WOONADVIESRAAD

Datum: dinsdag 21 april 2009

Plaats: afdeling grondgebiedszaken, Malderendorp 14

Aanwezig:

NAAM en VOORNAAM	AANGEKOMEN
Van den Eede Eddy - voorzitter	19.50
Vanhove Ilse - secretaris	19.40
Rits Steven - deskundige	19.40
De Borger Jozef - burgemeester	20.00
Moons Conny - schepen	20.00
De Kocker Lisette	19.59
Fertinel Kim	20.00
Francx Jan	19.40
Goossens François	19.55
Lombaert Lieve	20.00
Meeus Marie-Jo	19.55
Van Doorslaer Paula	19.50

Verontschuldigd:

Put Luc
Cruz Sylvie
Teugels Christina

Afwezig:

Claessens Thierry
Proost Kevin

1 Opvolging verslag

1.1. Ontslagnemende leden

Er werd een oproep gelanceerd naar vrouwelijke kandidaten, maar niemand heeft zich kandidaat gesteld.

Er zal een nieuwe oproep gelanceerd worden voor 5 kandidaten (3 effectieve en 2 plaatsvervangers). Bij deze nieuwe oproep zal gezocht worden naar 1 kandidaat van de middenstand. De overige kandidaten mogen zonder geleding zijn.

1.2. Marlux-site

Het advies van de woonadviesraad wordt meegenomen bij de volgende besprekingen met de projectontwikkelaar.

De belangrijkste eis is het percentage sociale woningen.

Bij de bouwaanvraag voor de Marlux-site, zal de projectontwikkelaar een concreet voorstel voor de sociale woningen moeten indienen.

1.3. Intergemeentelijk toewijzingsreglement

In het reglement zijn de bestaande criteria voor wat betreft de lokale binding behouden, maar er werden 2 punten aan toegevoegd.

- voorrang kan gegeven worden aan de kandidaat-huurders die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner zijn of geweest zijn van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is.
- Tenslotte zal voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner zijn of geweest zijn van een gemeente uit het intergemeentelijk samenwerkingsverband "Regionaal woonbeleid Noord-West Brabant" (zijnde de gemeenten Asse, Dilbeek, Kapelle-op-den-Bos, Londerzeel, Meise en Opwijk).

Dit laatste punt is een belangrijke toevoeging aan het reglement. De vraag blijft natuurlijk of deze strenge norm noodzakelijk is.

Het is op vraag van de 6 gemeenten dat deze lokale bindingsvoorwaarden toegevoegd zijn. De gemeenten wensen voorrang te verlenen aan de eigen inwoners en wensen de verfransing en verstedelijkingsdruk binnen hun gemeente tegen te gaan. Kandidaten zijn nu al verplicht om een bewijs van de Nederlandse taal of bereidheid tot het leren van de Nederlandse taal in te dienen. Dit zou de verfransing moeten tegen gaan.

Het is volgens RWO Vlaanderen niet verplicht om aan de hand van cijfermateriaal de lokale nood aan te tonen.

Er wordt voorgesteld om aan Providentia te vragen of zij cijfergegevens hebben over de manier waarop de laatste 5 jaar toewijzingen zijn uitgevoerd. Hoeveel procent aan Londerzelenaren, hoeveel procent aan kandidaten buiten de gemeente, ...

Hoe zullen kandidaten de lokale binding moeten aantonen?

Dit reglement kan wel problemen geven, als gemeenten een project willen toewijzen aan een specifieke doelgroep bvb. Senioren.

Voor specifieke doelgroepen zal een afzonderlijk reglement moeten opgemaakt worden.

Het inschrijvingsbedrag van € 50 bij Providentia is enkel van toepassing voor koopwoningen, niet voor sociale huurwoningen.

Besluit: De woonadviesraad vindt de voorrangverlenende voorwaarden niet ideaal, maar is tevreden dat de 2 laatste punten werden toegevoegd. De woonadviesraad stelt voor om het reglement na 2 jaar te evalueren, want ook voor de Sociale Verhuurkantoren zal dit reglement van toepassing zijn. Gedurende deze 2 jaar, moet een gegevensdatabank opgebouwd worden over de aanvragen en toewijzingen. Op deze manier kan na 2 jaar een grondige evaluatie gemaakt worden. De Londerzeelse woonadviesraad vraagt dan ook een effectief engagement van het intergemeentelijk woonoverleg, de huisvestingsmaatschappij, het SVK en RWO. Best wordt dit in het voorstel van beslissing mee opgenomen dat aan de GR wordt voorgelegd.

1.4. Argo

Het college kan het advies van de woonadviesraad gedeeltelijk volgen. Enkel voor de 1^{ste} fase is het niet mogelijk om de verhoudingen (25%, 15%, 20%, 40%) toe te passen. De gemeente zal zelf nog geen subsidies ontvangen, waardoor de infrastructuurkosten volledig voor de gemeente zijn. Een deel van deze kosten moeten gec recupereerd worden. Fase 2 zal gesubsidieerd zijn en ook de verdeelsleutel met Providentia zal vastliggen. Vanaf dan kunnen de verhoudingen toegepast worden.

Besluit: de woonadviesraad wenst dat de verhoudingen voor de Argo-site min of meer in evenwicht blijven.

2 Toewijzingsreglement Haviland

Dit is een reglement voor een niet gesubsidieerde verkaveling. De normen zijn overgenomen uit het reglement van Vlabinvest.

2.1. Voorwaarden

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

1. Geen eigendom
2. Inkomensvoorwaarde (max. € 52420 voor samenwonenden, max. € 37020 voor alleenstaanden). Deze voorwaarde is enkel van toepassing als er meer aanvragen zijn dan het aanbod.
3. Bewijs van de Nederlandse taal

2.2. Voorrangsregels

Lokale binding (5 jaar inwoner, tewerkgesteld in de gemeente, ...)

Voorrang wordt verleend aan samenwonenden, gehuwden of alleenstaanden met kinderen en het laagste inkomen.

Vervolgens aan samenwonenden of gehuwden zonder kinderen.

Ten laatste aan alleenstaanden.

De kandidaten worden gerangschikt naar gelang de lokale binding, rekening houdend met de samenstelling en het inkomen.

2.3. Verplichting voor de koper

- Binnen de 5 jaar bouwplicht.
- 10 jaar bewonen
- Verboden te verhuren, verboden zakelijk recht over te dragen

2.4. Sancties

Haviland behoudt het recht van wederinkoop gedurende 5 jaar (dit is de termijn, waarbinnen gebouwd moet worden). Deze termijn is wettelijk bepaald. Recht van wederinkoop is enkel voor de grond.

In geval van overmacht (vb. echtscheidingen) wordt geval per geval door het directiecomité van Haviland beoordeeld of er een boete wordt gegeven of niet.

2.5. Voorkooprecht

In 1^{ste} rang behoudt Haviland en vervolgens de gemeente het voorkooprecht gedurende 30 jaar.

Na te kijken

Moet Haviland ook een percentage sociale woningen voorzien, omdat zij al eigenaar zijn van voor 31/12/2008? Nakijken of Haviland moet voldoen aan het decreet voor wat betreft het percentage (25%) sociale woningen. **Volgens hoofdstuk 2 afdeling 3 art. 4.1.15 geldt deze regel enkel voor gronden in eigendom van de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband.**

Zijn vrije beroepen mogelijk volgens de BPA voorschriften? **Volgens de voorschriften zijn enkel vrije beroepen toegestaan als nevenactiviteit.**

In het nieuw stedenbouwkundig decreet is de mogelijkheid tot 'zorgwonen' (kangoeroewonen) wettelijk voorzien. De woonadviesraad vraagt aan het college om het toewijzingsreglement van Haviland, in die zin aan te passen.

Besluit: de woonadviesraad stelt voor om een inventaris op te maken van andere toewijzingsreglementen (voor kavels) die bij gemeenten al worden toegepast. Het reglement van Haviland kan hier deel van uit maken. Op basis van deze inventaris, kan door het intergemeentelijk samenwerkingsverband een reglement opgemaakt worden voor de gemeente. In het nieuw

stedenbouwkundig decreet is de mogelijkheid tot 'zorgwonen' (kangoeroewonen) wettelijk voorzien. De woonadviesraad vraagt aan het college om het toewijzingsreglement van Haviland in die zin aan te passen.

3 Investeringsprogramma (IP)

Het Intergemeentelijk Woonoverleg dient een investeringsprogramma op te maken voor de komende 5 jaar. Dit is een verplichting uit het decreet grond- en pandenbeleid. Dit investeringsprogramma bepaald welke projecten op middellange termijn eerst zullen uitgevoerd worden.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) bevat ook een planning voor de verschillende projecten, maar het IP mag strijdig zijn met de bepalingen in het structuurplan. Voor Londerzeel zullen er geen noemenswaardige strijdigheden zijn met het structuurplan.

Wonen Vlaams-Brabant kent zelf de procedure niet voor het opmaken van een IP. Daarom is de druk om een IP op te maken bij het Intergemeentelijk Woonoverleg voorlopige weggevallen. Vermoedelijk zal naar volgend jaar toe een plan opgemaakt worden.

Wordt vervolgd!

4 Project De Smedt

Het project is gelegen, links naast het administratief centrum van de gemeente Londerzeel.

Er werd oorspronkelijk een voorstel ingediend met beperkte verbouwingen.

Door de gemeente en de GECORO werd gevraagd om een totaalvisie voor het project in te dienen.

Aan de Brusselsestraat liggen 2 waardevolle gebouwen. In deze gebouwen stellen zij voor om een restaurant en een bed & breakfast te voorzien.

De woningen achteraan, zullen zij zelf bewonen.

Voor de woningen - gericht naar het nieuw administratief centrum – stellen zij verschillende functies voor (invalidewoningen, kangoeroewoningen, vrije beroepen...)

Deze woningen zouden bestaan uit een gelijkvloerse woongelegenheden (aangepast wonen) en een duplex op het verdiep.

In een eerste fase zouden de eerste 2 gebouwen aan de Brusselsestraat verbouwd worden. Vervolgens de eigen woningen en ten laatste de 4 woningen. Stedenbouw wenst dat het project in 1 x gerealiseerd wordt (omdat het een woonerf is), maar dit zal voor de eigenaars financieel niet haalbaar zijn.

Er worden 2 sporen bewandeld:

1) in opvolging van ons advies van oktober 2008 'zorg en wonen' en het positief antwoord hierop van het college (verslag 10 februari), zullen we alle projecten op een relatieve afstand van zorgvoorzieningen, aftoetsten op de mogelijkheid hierop in te spelen (cfr. woon- zorg decreet)

2) in het kader van de 'taakstelling sociaal en betaalbaar wonen' van dit project (cfr grond- en pandendecreet) zal worden nagegaan of er verplichtingen worden opgelegd én voor zover dit het geval is, deze kunnen worden ingevuld in het kader van 'zorg- en/of toegankelijk wonen'.

Dit project is ideaal gelegen voor senioren en zorgbehoevenden. In de onderhandelingen met de eigenaar moet men deze functie naar voor schuiven.

De woonadviesraad adviseert om de 4 gelijkvloerse woongelegenheden te voorzien voor senioren of zorgbehoevenden.

5 Communicatie gemeenteraadscommissies en adviesraden

Gemeenteraadsleden vragen om sneller over het verslag te kunnen beschikken. Nu wordt het ontwerp verslag eerst voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen. Pas op de volgende vergadering van de adviesraad wordt het verslag goedgekeurd. Eens het verslag goedgekeurd is, wordt het gepubliceerd op de website.

Het verslag kan ook via mail goedgekeurd worden. Omdat sommige leden geen e-mailadres hebben, moet voor deze leden een alternatieve oplossing gezocht worden.

Besluit: het verslag wordt vanaf nu via mail ter goedkeuring rondgestuurd.

6 Varia

6.1. Tulpenstraat

LIM NV heeft contact gehad met Providentia en Webra over het project in de Tulpenstraat. Het project zal bestaan uit 6 appartementen (3 gelijkvloerse met 1 slaamkamer en 3 duplexen met 2 slaapkamers).

6.2. Vlabinvest

Blijkbaar heeft Vlabinvest gronden aangekocht, die volgens het GRS bevroren zijn voor 13 jaar. Uit gesprekken met de hogere overheid is gebleken dat zij wel een klein project kunnen uitvoeren op dit gebied, maar geen totaalproject. Het gaat over gronden gelegen tussen de Acacialaan, A12 en de Kerkhofsstraat.

Volgens de Atlas van de woonuitbreidingsgebieden van het Vlaams gewest was dit gebied al bebouwd, omdat er op het gebied serres en loodsen staan.

Vlabinvest heeft op voorhand nooit overleg gepleegd met de gemeente. De reden waarom zij dit gebied hebben aangekocht, is bij de gemeente ongekend.

Navragen bij Vlabinvest waarom zij dit gebied aangekocht hebben.

6.3. Verkaveling Malderen-zuid

Burgemeester Jozef De Borger is langs geweest op de werf.

De werken schieten goed op. De riolering is voor 80% klaar. Ook een deel van de bovenbouw is afgewerkt.

De aansluiting van de Limmersweg met de Hoefsmidstraat moet nog uitgevoerd worden. Hiervoor moeten de nutsmaatschappijen nog enkele ondergrondse leidingen verplaatsen (voorzien vanaf 4 mei).

Voor het bouwverlof zal de ondergrond asfalt klaar zijn.

Na het bouwverlof moet er nog beklinderd worden.

Haviland zal binnenkort een éénheidsprijs kunnen voorleggen.

6.4. Toekomstige projecten

Twee Rusthuizen ter hoogte van het station Londerzeel en Kloosterstraat-Handelsstraat. Verkaveling Van Ranst – gelegen in het binnengebied Molenveld-Meerstraat. Ook hier zal een percentage sociale woningen opgelegd worden.

Project Van Hoorebeeck – gelegen Mechelsestraat-Sint Kristoffelstraat

Opmerking verkaveling Handelsstraat

De wegenis werd nog niet opgeleverd, maar toch zijn er al 10 woningen gebouwd. Kan dit? *Dit is mogelijk als er een bankwaarborg voor de wegenis wordt voorzien.*

7 Volgende vergadering

Dinsdag 16 juni 2009.

Mogelijke agendapunten:

- Opvolging verslag
 - Toekomstige projecten
-

Ilse Vanhove
Secretaris

Eddy Van den Eede
voorzitter