



Woonadviesraad

Datum: 14 september 2009

Plaats: afdeling Grondgebiedszaken, Malderendorp 14

Aanwezig :

Eddy Van den Eede – voorzitter	19.50
Ilse Vanhove – secretaris	19.30
Steven Rits – deskundige	19.59
Sylvie Cruz – deskundige	19.30
Thierry Claessens	19.50
Lisette De Kocker	19.50
Kim Fertinel	20.05
Jan Francx	19.50
François Goossens	19.50
Lieve Lombaert	20.00
Marie-Jo Meeus	19.55
André Meltens	19.58
Christina Teugels	19.59
Willy Van Buggenhout	19.50

Verontschuldigd:

Conny Moons - schepen
Luc Put

Afwezig:

Kevin Proost
Paula Van Doorslaer

1. Inleiding

Omdat er 2 nieuwe leden bijgekomen zijn, wordt er opnieuw een kennismakingsronde gehouden. De nieuwe leden zijn: André Meltens en Willy Van Buggenhout.

2. Opvolging verslag

2.1. **Intergemeentelijk toewijzingsreglement**

Dit reglement werd aanvaard op de gemeenteraad van juni 2009. De minister heeft het dossier ontvankelijk verklaard en heeft nu 90 dagen tijd om een beslissing te nemen. Tegen ten laatste 16 november weten we of het reglement goedgekeurd is of niet. De minister kan ook geen beslissing nemen, maar dan wordt het reglement automatisch goedgekeurd.

De 2 jaarlijkse evaluatie – op voorstel van de woonadviesraad - werd opgenomen in het reglement. Dit betekent dat eind 2011 een eerste evaluatie zal gehouden worden.

2.2. **Toewijzingsreglement Haviland**

Overgenomen uit verslag van april 2009: *Volgens hoofdstuk 2 afdeling 3 art. 4.1.15 geldt deze regel enkel voor gronden in eigendom van de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband.*

Volgens het departement RWO valt Haviland onder het intergemeentelijk samenwerkingsverband. Blijkbaar is er geen sociale last voor gronden en gebouwen die verworven zijn tussen 01/01/2003 en 17/12/2008, waarvan de verkaveling werd ingediend vóór 01/09/2009. De gemeente heeft dit overgemaakt aan Haviland. Zij zullen nagaan wanneer zij de gronden hebben verworven.

De verkavelingsvergunning is door Haviland al enige tijd geleden aangevraagd, maar stedenbouw heeft de verkaveling nog niet goedgekeurd. Stedenbouw kan bepalen of – conform de Vlaamse Codex - er een sociale last moet opgelegd worden of niet.

Dit dossier wordt verder opgevolgd.

2.3. Vlabinvest

In het decreet is Vlabinvest als organisatie niet opgenomen. Dit betekent dat woningen op gronden van Vlabinvest (inclusief de sociale huur- en koopwoningen in samenwerking met Providentia) niet in aanmerking komen voor het bindend sociaal objectief van de gemeente. Het decreet zal vermoedelijk nog aangepast worden, zodat deze woningen toch meetellen voor het gemeentelijk bindend sociaal objectief.

Verduidelijking van Vlabinvest zelf:

“Zij kunnen bevestigen dat het Grond en Pandendecreet een kans heeft laten liggen door Vlabinvest niet zonder meer op te nemen. Zij leven in de hoop dat het decreet wordt aangepast. Tot nu toe tellen Vlabinvestwoningen enkel voor het sociaal objectief mee ingeval van art. 4.1.25 §2 GPB. Dat artikel laat Vlabinvest-woningen expliciet meetellen in de berekeningen betreffende de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod als de private verkavelaar de sociale last voldoet door middel van overdracht van de vereiste gronden aan een SHM. Voor alle andere gevallen daarentegen tellen Vlabinvest-woningen niet mee in de berekeningen betreffende de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod.

Voor alle duidelijkheid, het gaat niet enkel om gronden in bezit van Vlabinvest. Vlabinvestwoningen kunnen ook op andere gronden gebouwd worden en tellen dan evenmin mee. We spreken dan bijvoorbeeld over gronden in bezit van een SHM, gemeenten, intercommunales enz. Of ook gronden die nog verkregen moeten worden door een SHM en die niet onder art. 4.1.25 GPB vallen, zitten in hetzelfde schuitje. Of gronden die Vlabinvest nog zou verkrijgen via het voorkooprecht.

Tenslotte nog goed nieuws. In tegenstelling tot onderstaande tekst tellen, de woningen die Providentia bouwt (huur of koop) en die niet door Vlabinvest gefinancierd zijn, maar via andere wegen, wel mee indien het Overdrachtenbesluit en het Sociaal huurbesluit ervan op toepassing zijn, kortom sociale huur- en koopwoningen, zelfs indien ze op Vlabinvestgrond staat.”

2.4. Bindend sociaal objectief (BSO): sociale koopwoningen

Het college heeft een berekening voor het aandeel sociale koopwoningen goedgekeurd. Zij hadden de keuze uit 3 verschillende berekeningen, waaronder het voorstel van de woonadviesraad.

Het college heeft gekozen, om de logica van het decreet te volgen.

Volgend voorstel werd goedgekeurd.

Volgens het bindend sociaal objectief voor sociale huurwoningen moeten er in de provincie Vlaams-Brabant 7244 sociale huurwoningen bijkomen.

Bovendien moeten er in de provincie Vlaams-Brabant 3495 sociale koopwoningen gerealiseerd worden.

Het totaal aantal te realiseren sociale woningen bedraagt dus: 7244 + 3495 = 10739 woningen. In verhouding is dit 67,5 % sociale huurwoningen en 32,5% sociale koopwoningen. Deze percentages gebruiken we als basis voor de berekening van het aantal sociale koopwoningen per gemeente. Gezien het sociaal objectief voor huurwoningen gekend is kunnen we het gemeentelijk objectief voor de koopwoningen berekenen.

Voor de gemeente Londerzeel komt dit neer op volgende berekening:

BSO huurwoningen = 139

Als men dit omzet naar 100 % komt dit neer op 205,93 woningen.

Om het aantal sociale koopwoningen te kennen neemt men 32,5 % van deze 205,93 wat resulteert in 67 woningen.

De absolute cijfers staan in onderstaande tabel:

Nulmeting SHW	Huishoudens 01/01/2008	% sociale huurwoningen	BSO-gemeente Tegen 2020	% inhaalbeweging	Inhaalbeweging <3% Tegen 2025	BSO huurwoningen	BSO koopwoningen

146	7148	2,04%	119	0,28	20	139	67
-----	------	-------	-----	------	----	-----	----

Het sociaal objectief voor de kavels = 3

Deze berekening werd gemaakt op basis van het aantal inwoners. Tegen 2025 moet het sociaal bindend objectief + de inhaalbeweging gerealiseerd zijn.

Dit voorstel werd overgemaakt aan de provincie Vlaams-Brabant. Ook de andere 5 gemeenten hebben dit voorstel ingediend.

Uiteindelijk verdeelt de provincie het aantal sociale koopwoningen en kavels onder de gemeenten.

Opmerking: als het objectief berekend wordt op het aantal gezinnen - zonder rekening te houden met de beschikbare ruimte - dan kan het zijn dat een grote gemeente met weinig inwoners, weinig sociale koopwoningen mogen voorzien en kleine gemeentes met veel inwoners, veel woningen. De beschikbaarheid van grond is toch ook een belangrijke factor in het toewijzen van de sociale koopwoningen?

Londerzeel heeft voldoende ruimte en projecten om het bindend sociaal objectief te halen.

De woonadviesraad vraagt zich af hoe de provincie de toewijzingen zal uitvoeren. Welke criteria zij zullen gebruiken. Dit moet nagevraagd worden bij de provincie.

2.5. Gemeentelijk reglement sociaal wonen

Het intergemeentelijk samenwerkingsverband is samen met de VVSG een basisreglement aan het opmaken. Dit reglement is zeer belangrijk om het sociaal objectief te halen, maar ook na het behalen van het objectief is het belangrijk om dit reglement te blijven volgen. Zo wordt dit een éénduidig reglement voor iedereen.

De woonadviesraad wenst betrokken te worden in het overleg voor de opmaak van dit reglement.

2.6. Stedenbouwkundige verordening bescheiden wonen.

Dit hoeft niet meteen een verordening enkel voor bescheiden wonen te worden. Het zou een algemene stedenbouwkundige verordening worden, waarin een onderdeel bescheiden wonen wordt opgenomen. Andere onderdelen kunnen zijn: serviceflats, assistentiewoningen, parkeren, groenvoorzieningen, kwaliteitsvereisten van woningen, minimum oppervlaktes enz...

Het belangrijkste doel van deze verordening is het creëren van een divers aanbod voor alle doelgroepen.

Bijvoorbeeld: stedenbouw vereist een gemiddelde oppervlakte van 80 m² per woonentiteiten.

Voor grotere projecten is dit gemiddelde gemakkelijk haalbaar, maar als er een aanvraag wordt ingediend voor enkel serviceflats, kan het zijn dat het gemiddelde lager ligt. De mogelijkheid om onder de gemiddelde oppervlakte te gaan kan onderzocht worden in het kader van de gemeentelijke verordening.

Momenteel wordt er 1 parkeerplaats per woongelegenheden opgelegd. De GECORO wenst dit op te trekken naar 1,5 parkeerplaatsen.

De verhouding kwaliteit/openbare ruimte/ densiteit moet goed afgetoetst worden.

De woonadviesraad:

- stelt voor om na te gaan of er een dergelijke verordening bestaat
- vraagt om een checklist te maken voor de beoordeling van projecten (bestaande checklist)
- vraagt om een checklist te maken voor het beoordelen van kwaliteitsvolle verkavelingen

2.7. Woonloket

Het woonloket zal een stand hebben op de jaarmarkt Londerzeel, samen met de duurzaamheidsambtenaar van de gemeente.

3. Implementatie grond- en pandendecreet (deel 2)

3.1. Visieontwikkeling overheidsgronden

De bedoeling van het decreet met deze gronden is: een actieprogramma opstellen, om binnen de tijdshorizon van het RSV (ruimtelijk structuurplan Vlaanderen) het sociaal woonaanbod te verwezenlijken. Dit impliceert een ontwikkeling van 25% van de gronden.

We moeten dan ook zien hoe de huidige Londerzeelse initiatieven passen in deze verplichting. Er dient een inventaris opgemaakt te worden van alle overheidsgronden (dus ook kerkfabriek, OCMW...).

Op basis van deze inventaris kan een visie ontwikkeld worden, over het ontwikkelen van een percentage van deze gronden.

Een inventaris van de overheidsgronden werd door de gemeente al opgemaakt en overgemaakt aan de provincie.

Opmerking: Kerkfabrieken kunnen niet verplicht worden om op hun grond projecten te ontwikkelen. Sommige kerkfabrieken realiseren wel projecten.

Een andere mogelijkheid is een begrotingspost "gemeentelijk woonbeleid" te voorzien. De gemeente heeft geen aparte begrotingspost voor het verwerven van gronden. Momenteel wordt er naar aanleiding van een opportuniteit bij uitzondering de nodige budgetten voorzien of via begrotingswijziging. (AD HOC)

De woonadviesraad stelt voor om op basis van de uitgaven van de laatste 10 jaar na te gaan hoeveel gespendeerd is aan het verwerven van gronden. Op basis hiervan kan een gemiddelde uitgave per jaar berekend worden.

Ter info:

Onbebouwde gronden in woongebied, woongebied met landelijk karakter of woonuitbreidingsgebied.

	Totale oppervlakte	Woongebied	Woongebied met landelijk karakter	Woonuitbreidingsgebied
Gemeente Londerzeel	7,0101 ha	6,6106 ha		0,3995 ha
Kerkfabriek	2,6543 ha	0,3479 ha	0,2984 ha	2,0080 ha
OCMW	2,8769 ha	0,1783 ha		2,6986 ha

+ 0,4526 ha in woonuitbreidingsgebied – project Valkenstraat (maar inhoud al bepaald – 15 sociale huurwoningen – project Providentia)

3.2. Wonen in eigen streek

Bij het opmaken van een RUP is het mogelijk om een percentage te voorzien voor wonen in eigen streek.

Uit de enquête van de bouwpromotoren blijkt dat - in Londerzeel - de meeste woningen verkocht worden aan eigen inwoners.

3.3. Activering van onbebouwde gronden (heffing)

Volgens het grond- en pandendecreet moet iedere gemeente halfjaarlijks (op 01/01/2010 en 01/07/2010) de woonbehoefte aftoetsen aan het bouwpotentieel. De Vlaamse overheid zal hiervoor een prognosemodel ter beschikking stellen.

Als blijkt dat er 3x na elkaar een onderaanbod is, dan wordt de gemeente verplicht een heffing op leegstaande gronden in te voeren met een minimum van € 125/kavel.

In het decreet zijn een aantal uitzonderingsregels op de heffing voorzien (bv. Eigenaar van 1 grond, de leeftijd van 30 jaar nog niet bereikt hebben...).

Er wordt gevraagd of de inkomsten van deze activeringsheffing in de gemeentekas terechtkomen. Volgens het decreet is de gemeenteraad bevoegd om een heffing in te voeren, de inkomsten zullen dus ook in de gemeentekas terechtkomen.

3.4. Leegstandheffing

Vanaf 01/01/2010 is de gemeente verplicht om een inventaris op te maken van leegstaande woningen en gebouwen. Het heffen van een belasting op leegstand was tot nu toe de bevoegdheid van Wonen Vlaanderen. De gemeente gaf - tot verleden jaar - enkel woningen door op basis van klachten.

Dit jaar hebben we een inventaris gemaakt van woningen die meer dan 2 jaar leegstaan. Deze werd overgemaakt aan Wonen Vlaanderen en zij hebben deze nog verwerkt. (Van de 153 doorgegeven woningen, komen er 48 woningen op de lijst leegstand. Van deze 48 komen er 22 op de lijst verwaarlozing. Hiertegen kunnen eigenaars nog beroep aantekenen)

Volgens het decreet moet een inventaris opgemaakt worden voor woningen die meer dan 1 jaar leeg staan. De huidige inventaris zal dus nog aangevuld moeten worden met deze woningen.

Afdeling Wonen en de VVSG zullen een niet bindend reglement voor de leegstandsheffing ter beschikking van gemeenten stellen.

3.5. Afspreken met sociale huisvestingsmaatschappij(en)

Tussen het gemeentebestuur, ontwikkelaars en sociale huisvestingsmaatschappijen zou een overlegmodel moeten komen, om in de toekomst te komen tot projecten die gedragen worden door alle betrokken partijen. Bij dit overleg kunnen sommige projecten (naargelang de situering) zich richten op specifieke doelgroepen.

Toelichting door Jan Francx

LIM NV heeft met Sociale Huisvestingsmaatschappij (SHM) Providentia onderhandeld voor het project Meulekensbaas. Bij de verkavelingsaanvraag voor het project Meulekensbaas werd door de gemeente een sociale last opgelegd van 15 % sociale woningen. LIM NV heeft deze gronden aangeboden aan Providentia, maar Providentia heeft aan LIM NV voorgesteld om de woningen eventueel zelf op te richten en nadien te verhuren aan Sociaal VerhuurKantoor (SVK) WEBRA gedurende een periode van 27 jaar.

Na verschillende onderhandelingen met Providentia is overeengekomen dat er op het gelijkvloers 2 rolstoelgerichte appartementen komen, en op de verdieping 4 duplexappartementen met 3 slaapkamers.

Providentia heeft voor deze rolstoelgerichte appartementen richtlijnen opgelegd. (vb. 6 m² berging, badkamer verbinden aan de slaapkamer en niet aan de hal, geen dorpels hoger dan 2cm, deurbreedtes, voldoende ruimte in de badkamer, inrijdouches enz...).

Opmerking: bij rolstoelgerichte appartementen is het zeer belangrijk dat de badkamers voldoende ruim zijn. Dit plan wordt nog voorgelegd aan het toegankelijkheidsbureau.

Besluit: een goede samenwerking tussen de projectontwikkelaar, de sociale huisvestingsmaatschappij, het sociaal verhuurkantoor en de gemeente heeft geleid tot een goed project. Dit soort ervaringen kan leiden tot een goed overlegmodel voor toekomstige projecten. De wijze waarop het reglement wordt opgezet, maakt best deel uit van het gemeentelijk reglement sociaal wonen. Een goede samenwerking hangt grotendeels af van de bereidwilligheid van de projectontwikkelaar.

4. Projecten

De gemeente heeft 2 projecten ontvangen voor het oprichten van serviceflats.

Eén in Malderen en één in Londerzeel aan het station.

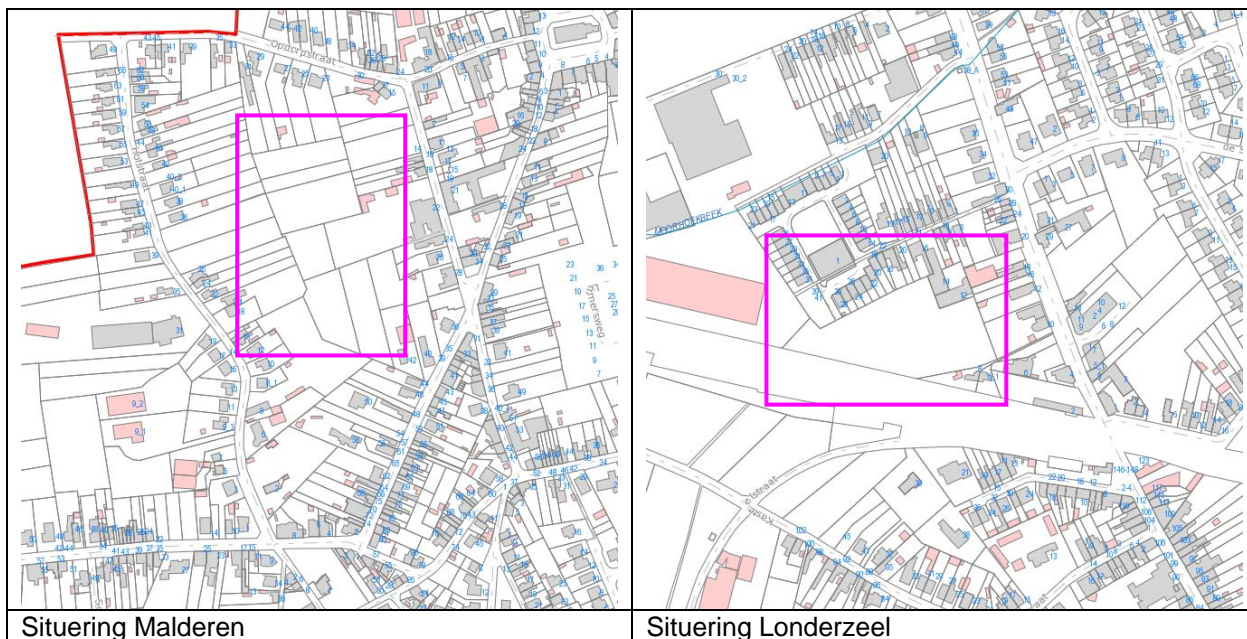
De Vlaamse regering heeft de subsidies voorlopig toegewezen aan het project in Malderen.

Het college is niet overtuigd of de subsidies naar het juiste project gaan en zal daarom een brief schrijven naar de minister met haar standpunt. Uiteindelijk bepaald de minister welk project de subsidies krijgt.

Voor beide projecten is het niet duidelijk of dit non-profit of for-profit projecten zijn.

De gemeente heeft volgens de programmatie recht op 139 plaatsen voor rusthuizen en 91 serviceflats. Het gemeentebestuur moet beslissen of deze allemaal in privé-handen worden gegeven of niet.

Besluit: Dit dossier wordt opnieuw besproken op de volgende vergadering. Het subsidiedossier van deze projecten moet opgevraagd worden om te achterhalen wat de motivatie is. De woonadviesraad zou graag geadviseerd worden in dit dossier, voordat er belangrijke beslissingen genomen worden door het gemeentebestuur.



Opmerking: Gelden assistentiewoningen voor het bindend sociaal objectief? Anders kan dit als onderdeel in het gemeentelijk reglement sociaal wonen opgenomen worden. Zo zou bvb. de sociale last kunnen verlaagd worden, als particulieren woningen oprichten voor specifieke doelgroepen zoals senioren, mindervaliden....

5. Volgende vergadering

16 november 2009 om 20.00 uur

Mogelijke agenda:

- Intergemeentelijk samenwerkingsverband (IGS)– kennismaking Geert De Feyter en nieuwe stedenbouwkundige
- Woonplan (valt onder de taak van het IGS)

Ilse Vanhove
Secretaris

Eddy Van den Eede
voorzitter