

Datum: 16 november 2009

Plaats: afdeling Grondgebiedszaken, Malderendorp 14

Aanwezig :

Eddy Van den Eede – voorzitter	19.50
Ilse Vanhove – secretaris	19.50
Steven Rits – deskundige	19.50
Sylvie Cruz – woonconsulente interlokale vereniging	19.50
Conny Moons – schepen	20.10
<hr/>	
Thierry Claessens	19.50
Lisette De Kocker	19.55
Jan Francx	19.56
François Goossens	19.50
Marie-Jo Meeus	19.55
André Meltens	20.00
Willy Van Buggenhout	19.50
Paula Van Doorslaer	19.55
<hr/>	
Geert De Feyter – coördinator interlokale vereniging	20.00
Joanna Timmermans – stedenbouwkundige interlokale vereniging	20.00
Carolien Kestens – juriste interlokale vereniging	20.00

Verontschuldigd:

Kim Fertinel
Christina Teugels

Afwezig:

Lieve Lombaert
Peter Clymans
Luc Put

1. Algemeen

Vandaag verwelkomen wij Geert De Feyter, Joanna Timmermans en Carolien Kestens van het Intergemeentelijk samenwerkingsverband / interlokale vereniging (IS/IV). Zij zullen een toelichting geven over het woonplan en het gemeentelijk reglement sociaal wonen.

Kevin Proost woont niet meer op het grondgebied van Londerzeel en is om deze reden ontslagen. Zijn plaatsvervanger Peter Clymans wordt effectief lid.

Lisette De Kocker heeft geen uitnodiging of documenten ontvangen. Nakijken wat het probleem is.

2. Opvolging verslag

Het **intergemeentelijk toewijzingsreglement** werd ter goedkeuring naar de Minister verstuurd. De Minister had tot vandaag tijd voor haar beslissing. Aangezien de gemeente geen besluit ontvangen heeft, wordt het intergemeentelijk reglement stilzwijgend goedgekeurd.

Intercommunale **Haviland** heeft de verkavelingsaanvraag ingediend voor 1 september 2009 en hoeft daarom geen percentage sociale huurwoningen te voorzien.

Bindend Sociaal Objectief: de gemeente heeft een voorstel van 67 sociale koopwoningen ingediend bij de provincie. De provincie zou dit cijfer officieus aanvaarden.

Stedenbouwkundige verordening bescheiden wonen

Het is niet eenvoudig om een voorbeeld te vinden van dit soort stedenbouwkundige verordening. Deze verordening is interessant om bepaalde normen op te leggen bij bescheiden woningen (vb. minimale en maximale oppervlakte, volume, parkeerplaats,...). De GECORO had eerder al voorgesteld om het minimum aantal parkeerplaatsen per woongelegenheden op te trekken naar 1,5. Dit is echter niet afdwingbaar zonder stedenbouwkundige verordening.

Het IS heeft al een verordening opgemaakt voor het aantal parkeerplaatsen, maar dit dossier werd nooit goedgekeurd. Dit dossier kan terug opgepikt worden.

Visieontwikkeling op overheidsgronden.

De inventaris van de onbebouwde overheidsgronden is nog niet volledig. De lijst van de publieke en semi-publieke sector is nog niet bepaald. Tegen maart 2010 moeten alle overheden aan de gemeente laten weten, welke gronden zij op het grondgebied van de gemeente in eigendom hebben. Zij moeten ook aangeven of deze gronden bebouwbaar zijn of niet. Naar aanleiding van deze inventaris kan een actieprogramma opgemaakt worden.

Projecten: wordt uitgesteld tot de volgende vergadering.

3. Voorstelling Interlokale Vereniging (IV)

De voorstelling wordt gegeven aan de hand van een powerpointpresentatie.

December 2007 is de interlokale vereniging goedgekeurd. Deze vereniging wordt gesubsidieerd door de provincie en de Vlaamse overheid.

Dit samenwerkingsverband was bij de 3 eerste. Ondertussen zijn er al 21 intergemeentelijke samenwerkingsverbanden goedgekeurd.

Het IV heeft 3 algemene verplichte doelstellingen + 4 doelstellingen gekozen door de gemeente.

4. Woonplan Londerzeel

Zie powerpointpresentatie + documenten.

4.1. Omgevingsanalyse

Het woonplan bestaat uit een omgevingsanalyse en de daaruit volgende strategische en operationele doelstellingen.

De omgevingsanalyse omvat alle cijfermateriaal. In de powerpointvoorstelling zijn een aantal basisconclusies uit deze omgevingsanalyse opgesomd.

De cijfers van Londerzeel zijn steeds vergeleken met het Vlaams gemiddelde, het provinciaal gemiddelde en de andere deelnemers van het IV.

4.1.1. Opmerkingen, vragen en suggesties

De vergelijking met het Vlaams gemiddelde geeft een vertekend beeld. Bijvoorbeeld bij de conclusie dat Londerzeel een hoog percentage open bebouwing heeft en een welvarende gemeente is.

Met jong patrimonium wordt bedoeld woningen vanaf 1961. De isolatienormen zijn pas de laatste 10 jaar strenger geworden. Dit kan verklaren waarom het energieverbruik vrij hoog ligt. Het energieverbruik zou dus bij de woningen van de laatste 10 jaar lager moeten liggen.

Het zou interessant zijn, om - zoals Gent - de inkomensgroepen te koppelen aan fictieve doelgroepen. Zo kun je nagaan welke inkomens in aanmerking komen voor bepaalde woningtypes.

Uit de omgevingsanalyse zijn een aantal sterkten en zwakten naar voor gekomen, waaruit dan mogelijke kansen en bedreigingen volgen.

4.2. Woonplan

Uiteindelijk zijn er 5 grote strategische doelstellingen voorop gesteld.

4.2.1. Opmerkingen, vragen en suggesties

Strategische doelstelling 1

Operationele doelstelling (OD) 1.4. Momenteel is er geen contact tussen het OCMW en de woonadviesraad. Voor bepaalde onderwerpen is dit wel noodzakelijk, zoals voor de nieuwe huursubsidie.

Strategische doelstelling 2

OD 2.1. Londerzeel is een voortrekker op vlak van het voeren van een eigen grondregie. Gronden worden aangekocht op basis van kansen. Er is geen budget voorzien voor het verwerven van gronden, maar tot nu toe heeft deze werkwijze wel gewerkt.

Op de vorige vergadering werd voorgesteld een overzicht op te vragen van de aangekochte gronden in de laatste 10 jaar, om een idee te krijgen van het gependeerde budget.

OD 2.3. Eventueel kan hier de stedenbouwkundige verordening bescheiden wonen toegevoegd worden.

OD 2.4. Dit voorkooprecht heeft enkel de bedoeling, sociale woningen te realiseren. Het afbakenen van bijzondere gebieden - voor dit voorkooprecht - is geen eenvoudig dossier. Eens de overheid gebruik maakt van dit voorkooprecht moet een project gerealiseerd worden binnen de 3 jaar. Wat de sancties zijn als dit niet gebeurt, is niet gekend.

Met de opmaak van een RUP kan ook voorkooprecht opgelegd worden. Dit voorkooprecht kan voor verschillende doeleinden gebruikt worden, dus ook voor openbaar nut.

Strategische doelstelling 3

OD 3.1. Het project Malderen-zuid moet geschrapt worden. Dit is geen sociaal project.

Het project Valkenstraat is aanbesteed.

OD 3.2. Er wordt voorgesteld om eigenaars van leegstaande woningen aan te schrijven en op de hoogte te brengen van de werking van het SVK WEBRA. Dit is een zeer goed initiatief. Sommigen vrezen dat aanschrijven niet voldoende zal zijn. Persoonlijk contact zal meer effect hebben.

OD 3.3. Onder dit punt zijn jongeren en alleenstaanden niet vernoemd als prioritaire doelgroep. Deze doelgroep heeft een andere woonvorm nodig.

De gemeente Londerzeel heeft geen crisiswoning op haar grondgebied. Een crisiswoning heeft als doel mensen tijdelijk te huisvesten, wanneer wegens heirkracht (vb. brand) hun eigen woning niet meer bewoonbaar is.

Doorstroomwoningen heeft de gemeente wel, maar deze worden vaak langer bewoond dan waarvoor ze bedoeld zijn.

Strategische doelstelling 4

OD 4.2. Fonds ter Reductie van de Globale Energiekost = Federaal initiatief dat de mogelijkheid biedt om aan een lage rente (2%) te lenen voor het uitvoeren van energiebesparende maatregelen.

OD 4.3. Een extra inspanning moet geleverd worden voor zwakkere doelgroepen. Bepaalde doelgroepen zouden begeleiding moeten krijgen vanaf het toegankelijkheidsonderzoek tot het uitvoeren van de werken en de daarbij horende premies. Nu zit het toegankelijkheidsonderzoek bij de provincie. Maar dit zou verschuiven naar de erkende ziekenfondsen.

De woonadviesraad zal op de eerstvolgende vergadering, advies uitbrengen over dit dossier.

5. Gemeentelijk Reglement Sociaal Wonen.

Dit is een basisreglement. De gemeente beslist zelf welke onderdelen zij in het reglement willen opnemen en welke niet.

De gemeente kan het **percentage sociale woningen** (opgelegd in het decreet grond-en pandenbeleid) verder **specifiëren**. Vb. 15 % voor de private sector en 30 % voor de publieke sector.

De mogelijkheid bestaat ook dat er een lager percentage voorzien wordt in bepaalde gebieden (vb. buitengebied). Voor Londerzeel lijkt dit minder interessant. Het afbakenen van **deelgebieden** is ook geen eenvoudige taak.

Binnen het verplichte percentage vb. 15% kan een **extra opdeling** voorzien worden. Bijvoorbeeld sociale huurwoningen (65%), sociale koopwoningen (30%) en sociale kavels (5%). Deze mogelijkheid is alleen interessant voor zeer grote projecten. Voor kleine projecten is dit niet haalbaar.

Afwijkingen op het verplichte percentage kunnen toegestaan worden door het college van burgemeester en schepenen. Dit tot maximum de helft van het percentage (vb. 15% → 7,5%). Een mogelijke motivatie zou kunnen zijn, dat er in de omgeving van het project al te veel sociale huurwoningen gerealiseerd zijn. Deze beoordeling is niet eenvoudig en kan voor juridische problemen zorgen.

Dit reglement moet 3-jarlijks herzien worden.

Bij het bereiken van het bindend sociaal objectief kan de gemeente er voor kiezen om:

- af te zien van het reglement;
- het verplichte percentage te verlagen;
- het reglement te behouden.

De woonadviesraad zal op de eerstvolgende vergadering, advies uitbrengen over dit reglement. De bedoeling is om af te toetsen welke elementen opgenomen worden en welke niet.

6. Varia

Project Malderen-zuid: het gerucht gaat dat Haviland enkele jaren geleden de gronden aangekocht heeft voor €10/m². Nu is de verkoopprijs €180/m². Wat wordt met deze winst gedaan?

De aanleg van de weg is niet gesubsidieerd en heeft ook een kostprijs. Het kopen van grond in een binnengebied is veel goedkoper dan een grond aan een volledig uitgeruste weg.

In het toewijzingsreglement zijn er inkomensvoorwaarden opgelegd.

Deze voorwaarden zijn enkel geldig als er meer kandidaten dan bouwgronden zijn. Haviland is verantwoordelijk voor de toewijzingen, niet de gemeente.

Initiatief woonbeurs 2010

Nog in kinderschoenen. Programma nog niet duidelijk. Wordt vervolgd.

7. Volgende vergadering

18 januari 2010 om 20.00 uur.

Agenda:

- Advies woonplan
- Advies gemeentelijk reglement sociaal wonen
- Projecten.



Ilse Vanhove
Secretaris

Eddy Van den Eede
voorzitter