



## Woonadviesraad

**Datum: 22 februari 2010**

**Plaats: afdeling Grondgebiedszaken, Malderendorp 14**

Aanwezig :

<b>Naam</b>	<b>Aangekomen uur</b>
Van den Eede Eddy - voorzitter	19.50
Vanhove Ilse - secretaris	19.40
Rits Steven - deskundige	19.40
Moons Conny - schepen	20.00
Francx Jan	19.59
Goossens François	19.50
Meeus Marie-Jo	19.55
Meltens André	20.00
Teugels Christina	19.55
Van Buggenhout Willy	19.50
Van Doorslaer Paula	19.55
Cruz Sylvie	19.40

Verontschuldigd:

De Kocker Lisette  
Fertinel Kim

Afwezig:

Claessens Thierry  
Clymans Peter  
Put Luc

### **1 Opgvolging verslag**

De oproep naar nieuwe kandidaten voor de woonadviesraad moet nog verschijnen.

De werkgroep voor de stedenbouwkundige verordening bescheiden wonen moet nog opgestart worden.

Er zal een mail verstuurd worden naar de leden van de woonadviesraad en de GECORO voor geïnteresseerde kandidaten.

Het college van burgemeester en schepenen heeft vandaag akte genomen van het verslag van de woonadviesraad en het advies voor het woonplan en de omgevingsanalyse.

Op 1 maart 2010 zal de werkgroep samen zitten om alle adviezen van de verschillende raden te overlopen en te bundelen.

### **2 Gemeentelijk Reglement Sociaal Wonen**

Om dit punt te bespreken wordt de casestudie van student Veerle Vanderhulst als leidraad gebruikt.

De voorzitter vraagt hoe momenteel een attest voor een verkaveling wordt afgeleverd. Bij een aanvraag voor een verkavelingsvergunning, vraagt de gemeente bij de 3 nutsmaatschappijen een offerte aan. Gemiddeld liggen de kosten rond de € 2500 voor de verkavelaar. De verkavelaar kan pas overgaan tot de verkoop van loten als deze kosten aan de nutsmaatschappijen betaald zijn. De gemeente levert een attest af, van zodra de nutsmaatschappijen bevestigen dat alle kosten betaald zijn.

Hoe in de praktijk de uitvoering van de sociale last zal opgevolgd worden, is nog niet duidelijk. Er zou kunnen gekozen worden om de verkaveling in fases te laten uitvoeren. Per fase kan opgelegd worden om een deel van de sociale last in te vullen. Als dit niet uitgevoerd wordt, kan de gemeente de

uitvoering van de volgende fase tegenhouden. Aan de verkavelaar kan ook gevraagd om - bij de verkavelings- of de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag - een overeenkomst met de Sociale Huisvestingsmaatschappij toe te voegen.

## 2.1. Sociale last

Vb. Londerzeel – 15% sociale last

Als een verkavelaar (privaat) een dossier indient voor 20 kavels, dan wordt er - volgens ons reglement - een sociale last van 3 kavels opgelegd.

Sociale last = sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels.

De sociale last is volgens ons reglement opgedeeld in 80% sociale huurwoningen en 20% vrij te kiezen tussen koopwoningen of kavels. Van deze 3 kavels moet er dus 80 % sociale huurwoningen worden voorzien.

In cijfers betekent dit 2,4 sociale huurwoningen en 0,6 koopwoning of kavel, in de praktijk betekent dit 3 sociale huurwoningen en 0 kavels of koopwoningen.

## 2.2. Bescheiden woonaanbod

Voor de omschrijving van dit artikel in ons reglement, wordt de beschrijving van de casestudie overgenomen. *“Als de verkavelaar een natuurlijk persoon is, bedraagt het percentage bescheiden woonaanbod 20% te verminderen met het percentage sociaal woonaanbod (minimum 15%).”*

In ons voorbeeld betekent dit 1 kavel bescheiden woonaanbod (20 kavels x 5% = 1 kavel).

Zoals de normen van een bescheiden woning nu beschreven zijn in het decreet, zal deze kavel opgaan in de overige kavels en wordt er niet echt een onderscheid gemaakt tussen een gewone kavel en een bescheiden kavel.

Om wel een onderscheid te kunnen maken is het mogelijk om:

- Een verordening bescheiden woonaanbod op te maken (strengere normen dan het decreet);
- Indicatieve richtprijzen op te leggen voor de verkoop van bescheiden woningen.

Als deze kavel overgedragen wordt aan een openbaar bestuur, dan kan deze kavel via een (op te maken) gemeentelijk toewijzingsreglement bescheiden woonaanbod, toegewezen worden onder de marktprijs.

De interlokale vereniging werkt momenteel aan een basis toewijzingsreglement voor kavels. Zij gebruiken hiervoor het voorbeeld van Zemst.

**De woonadviesraad stelt voor om voor dit reglement ook voorbeelden van andere gemeenten te gebruiken (zoals bvb. Hasselt).**

Het vermoeden bestaat dat - ook bij het behalen van het sociaal bindend objectief -, de vraag naar sociale woningen niet zal opgevangen worden. Er zijn steeds meer en meer alleenstaande ouders die met 1 inkomen de woningen op de “normale huurmarkt” niet meer kunnen betalen.

Om nog meer huurwoningen op de markt te brengen, moet de werking van het Sociaal Verhuurkantoor (SVK) gepromoot worden. Eigenaars van huurwoningen kunnen nu renoveren aan een zeer lage rente op voorwaarde dat de woning voor 9 jaar verhuurd wordt aan een SVK. Het is de bedoeling om op regelmatige basis, een infosessie te organiseren voor eigenaars van huurwoningen en deze zo te informeren over de voordelen van het verhuren aan een SVK.

Nu staat er in artikel 19 van het reglement dat de gemeente na het behalen van het bindend sociaal objectief het percentage van de sociale last kan verlagen. Er wordt gevraagd om het artikel 19 aan te passen, zodat een wijziging van het percentage enkel mogelijk is, als het reglement gewijzigd wordt. Dit betekent dat de gemeenteraad het reglement ook opnieuw zal moeten goedkeuren.

Bij artikel 11, moet punt 1 en 2 als afwijkingmogelijkheid geschrapt worden.

Mag de casestudie van Veerle Vanderhulst gebruikt worden als leidraad voor het behandelen van dossiers? Als zij haar toestemming geeft wel.

**Besluit: het reglement wordt aangepast volgens voorgaande bespreking en vervolgens voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen.**

## 3 Voortgangsrapport Lokaal Sociaal Beleidsplan

Tijdens het sociaal rendez-vous van 18 januari werd het voortgangsrapport toegelicht. Enkele leden van de woonadviesraad waren hierbij aanwezig.

Enkel het onderdeel “wonen” wordt hier kort toegelicht.

Actie 1.1.1 – verhogen aantal sociale huurwoningen in gemeentelijke projecten.

Voorlopig zijn volgende percentages voorgesteld voor het ARGO-gebied:

25% sociale huurwoningen

15% sociale koopwoningen

Samen 40 % sociaal aandeel.

Het resterende deel zal grotendeel bestaan uit bescheiden woningen.

Actie 1.1.2. sociale invulbouw

Project Valkenstraat is nog steeds lopende (vergunning werd aangevraagd).

Het voorkooprecht is niet eenvoudig toe te passen, omdat dit steeds gekoppeld moet worden aan concrete projecten. Via Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (RUP) is het wel mogelijk om een zone met voorkooprecht aan te duiden.

Actie 1.1.3. Verordening sociale huurwoningen bij grote verkavelingen

Dit is vervangen door het gemeentelijk reglement sociaal wonen. Hier wordt volop aan gewerkt.

Actie 1.2.1. Inventariseren en afbakening zones voor meergezinswoningen en kangoeroewoningen.

Ondertussen is er nog een term bijgekomen, namelijk het zorgwonen.

Bij zorgwonen mag 1/3<sup>de</sup> van de woning als afzonderlijke woonentiteit ingericht worden voor een zorgbehoevende (vb. senioren, mindervaliden...). Deze vorm van wonen mag in elke ééngezinswoning worden toegepast.

Kangoeroewonen bestaat uit 2 afzonderlijke woonentiteiten in 1 gebouw en is eigenlijk een vorm van een meergezinswoning.

**Deze woonvormen kunnen op een volgende vergadering als afzonderlijk agendapunt toegelicht worden. Eventueel met enkele voorbeelden in de praktijk.**

Actie 1.3.1. Eigen grondregie.

Onder dit punt staat vermeld dat het Argo-project een eerste toepassing van de eigen grondregie zal zijn. In de wandelgangen wordt gezegd dat het project misschien gedeeltelijk wordt overgedragen aan Vlabinvest. Hetzij door erfpacht, hetzij door de grond te verkopen.

**De woonadviesraad is van mening dat de middelen die verkregen worden door de verkoop aan Vlabinvest, terug moeten geïnvesteerd worden in de eigen grondregie.**

Actie 2.1.1. Verbeteren communicatie tussen de verschillende woonpartners.

Hier wordt volop aan gewerkt door de Interlokale vereniging.

Actie 2.1.2. Afsprakenkader externe partners, gemeente en OCMW

Hiervoor wordt een netwerkvergadering gepland op 17 maart 2010. De bedoeling is om alle partners met elkaar kennis te laten maken, en om te werken aan een samenwerkingsakkoord tussen de verschillende partners.

**Op de volgende woonadviesraad kan hier kort verslag over uitgebracht worden.**

Actie 2.2.1. Aanspreekpunt voor de burger

Het aanspreekpunt voor de burger werd verschoven naar operationele doelstelling nummer 4.

De gemeente heeft nu verschillende loketten (5). Deze loketten moeten duidelijk benoemd worden en herkenbaar zijn van op de weg. Dit kan bijvoorbeeld door een groot bord te plaatsen aan de gevel of voor het raam “vitrine”.

Bij alle loketten is basisinformatie te verkrijgen alsook aanvraagformulieren. Voor specifieke informatie wordt er doorverwezen naar het juiste loket.

Momenteel is het ook mogelijk om via het woonloket in te schrijven voor een sociale huurwoning. Het dossier wordt samen met de aanvrager samengesteld. Sylvie belt ook meteen de betrokken diensten om de nodige documenten te bekomen.

Het dossier wordt overgemaakt aan Providentia. Providentia vraagt steeds aan de aanvrager om langs te komen om het dossier te bespreken. Hiervoor moet de aanvrager naar Asse. Dit is op zich voor sommige aanvragers een drempel.

Het woonloket is niet op de hoogte over het verder verloop van het dossier. Ook van de herbevestigingen is zij niet op de hoogte (na 2 jaar moet de aanvrager zijn inschrijving bevestigen). Het OCMW volgt dit voor haar klanten wel op.

Deze dienstverlening van het woonloket is van tijdelijke aard. Het is niet de bedoeling dat alle inschrijvingen voor sociale woningen via het woonloket worden ingediend, maar het kan wel een lagere drempel zijn voor niet OCMW-klanten om via het woonloket een aanvraag in te dienen of een formulier te bekomen.

Vragen aan Providentia om de stand van zaken van een aanvraag over te maken aan de woonconsulente.

**De woonadviesraad stelt voor om de loketten voor iedereen herkenbaar te maken.**

Actie 2.3.1. Actieve toeleiding naar en begeleiding op de sociale markt  
Bij het OCMW is hiervoor iemand extra aangenomen.

**Het zou interessant zijn moest het OCMW haar visie op de problematiek van het wonen komen toelichten op de woonadviesraad. Dit kan op één van de volgende vergadering georganiseerd worden.**

#### **4 Villa Van Assche**

In de bijlage werd de historiek van Villa Van Assche meegestuurd. Het project 'beschermd wonen voor licht mentaal gehandicapten' gaat niet door. Er was budget voorzien voor gehandicaptenbeleid, maar hiervoor moet een nieuwe bestemming worden gezocht. De sociale raad stelt voor om de middelen te gebruiken voor een project "begeleid wonen" op de ARGO-gronden. Er zijn geen specifieke voorzieningen (bouwnormen) nodig om zo een project op te starten.

Merchtem heeft bijvoorbeeld een stuk grond en een pand in erfpacht gegeven.

De gemeente Londerzeel zou een stuk grond ter beschikking kunnen stellen of enkele woongelegenheden.

Voor de bouw van dit soort projecten bestaan geen subsidies (wel voor het personeel). De beste oplossing zou zijn, dat de gemeente meteen een pand ter beschikking kan stellen.

**De woonadviesraad volgt het voorstel van de sociale raad.  
Aan de gemeente wordt gevraagd dat, indien de villa Van Assche verkocht zou worden, het bedrag ervan expliciet gereserveerd wordt voor een project begeleid wonen?**

#### **5 Volgende vergadering**

Maandag 29 maart 2010 om 20.00 uur.

Mogelijke agenda:

- Project Schuttersstraat;
- Kangoeroewonen versus zorgwonen;
- Toelichting OCMW.

*Ilse Vanhove*  
secretaris

*Eddy Van den Eede*  
voorzitter