



Woonadviesraad

Datum: 19 januari 2010

Plaats: afdeling Grondgebiedszaken, Malderendorp 14

Aanwezig :

Naam	Aangekomen uur
Van den Eede Eddy - voorzitter	19.50
Vanhove Ilse - secretaris	19.45
Rits Steven - deskundige	20.00
Moons Conny - schepen	19.55
Claessens Thierry	19.50
De Kocker Lisette	20.00
Fertinel Kim	20.00
Francx Jan	20.50
Goossens François	19.50
Sneyers Gunter	19.50
Van Buggenhout Willy	19.50
Van Doorslaer Paula	19.55

Verontschuldigd:

Cruz Sylvie
Meeus Marie-Jo
Meltens André
Teugels Christina

Afwezig:

Clymans Peter
Put Luc

1 Algemeen

Mevrouw Lieve Lombaert heeft ontslag genomen uit de woonadviesraad. Zij heeft als reden opgegeven dat de vergaderingen te technisch zijn (veel wetgeving) en te weinig over projecten. Ook haar plaatsvervangster mevrouw Greta Van Mol heeft ontslag genomen als plaatsvervangend lid. Er zal een nieuwe oproep naar kandidaten gelanceerd worden in het gemeentelijk informatieblad en op de website.

In de toekomst zal de woonadviesraad proberen om geregeld praktijkgerichte vergaderingen in te lassen. Eventueel met plaatsbezoeken.

De decreten Grond-en Pandenbeleid en de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening zijn sinds 1 september 2009 van kracht. Deze hebben als gevolg dat gemeentebesturen heel wat reglementen moeten opmaken, waardoor de vergaderingen momenteel zeer technisch zijn.

2 Verslag

Bindend sociaal objectief

Ondertussen heeft de gemeente officieel een brief van de provincie ontvangen over de verdeling van de sociale koopwoningen. De provincie gaat akkoord met de 67 sociale koopwoningen voor Londerzeel. Over de sociale kavels hebben ze geen uitspraak gedaan, omdat het aantal te verdelen kavels te beperkt is.

Deze 67 sociale koopwoningen mogen volgens het decreet Grond- en Pandenbeleid (onderafdeling 3 art. 4.1.5. §2) niet alleen door de private markt ontwikkeld worden. De provincie Vlaams-Brabant heeft 3495 sociale koopwoningen toebedeeld gekregen, waarvan 2829 door de publieke sector moeten

gerealiseerd worden. Dit komt overeen met min. 80% door de publieke sector en max. 20% door de private sector.

Voor Londerzeel betekent dat 54 door publieke sector en 13 door de private sector.

Stedenbouwkundige verordening bescheiden wonen

Dit kan ook een interne checklist worden voor het beoordelen van projecten. Een verordening laat toe om de normen van het decreet te verfijnen naar bvb. oppervlakte en inhoud toe van woonegelegenheden.

De woonadviesraad stelt voor om een adhoc werkgroep op te starten - om deze checklist/toetsingscriteria samen te stellen. Nadien kan een uitgewerkt voorstel voorgelegd worden aan de adviesraden.

Visieontwikkeling op overheidsgronden.

Inventaris nog niet volledig. Zal voor een volgende vergadering zijn.

3 Omgevingsanalyse woonplan

3.1. Opmerkingen

Voor de bespreking en advisering van dit document worden de opmerkingen van voorzitter Eddy Van den Eede gebruikt in combinatie met het antwoord van de Interlokale Vereniging.

Algemeen

Voor het vergelijk met andere gemeenten, is het interessant dat ook het vergelijk gemaakt wordt met de buurgemeenten die niet in de Interlokale Vereniging zitten (vb. Buggenhout, Puurs, Willebroek...).

2.1.4. Verhouding eigenaars/huurders

De woonadviesraad vraagt om – in de mate van het mogelijke – de cijfergegevens verder op te splitsen in het aandeel “sociale” huurders/kopers en het aandeel “private” huurders/kopers?

De cijfergegevens zijn ook verouderd. Bestaan er geen recentere gegevens? Misschien bij VVSG of het Nationaal Instituut voor Statistiek?

2.2.4. Conformiteitsattest

In Londerzeel werd dit nog niet aangevraagd. Het conformiteitsattest mist zijn doel, doordat de verhuurder geen verplichting heeft om een attest aan te vragen.

2.2.5. Gegevens renovatie

Het OCMW voert al kleine klusjes uit voor hun klanten. Uit de cijfers blijkt dat de aanpassingspremie weinig wordt aangevraagd. De reden hiervoor is dat de procedure nogal omslachtig is. Na het bezoek van het toegankelijkheidsbureau, maken zij een omstandig verslag op van de nodige werken, maar geen kostenberekening of een verdere begeleiding. Voor de lagere inkomensgroep is zo een begeleiding wenselijk. Dit zou in de toekomst een taak van het OCMW of de regionale dienstencentra kunnen zijn.

Vb. OCMW betaalt kost van de werken en ontvangt de daaraan verbonden premies. De huurder/eigenaar betaalt enkel het verschil. Dit is een vorm van budgetbeheer, dat al bestaat bij het OCMW.

De woonadviesraad adviseert om dit als suggestie in de omgevingsanalyse op te nemen.

In de toekomst zullen de regionale dienstencentra de taak van het toegankelijkheidsbureau overnemen.

2.2.7. Duurzaamheid en energieverbruik woningen

Uit de cijfers van 2001 blijkt dat de voornaamste energiebron voor Londerzeel, stookolie is. Het percentage aargasgebruikers zal in 2010 hoger liggen dan in 2001. Maar de cijfers zullen in de loop der jaren niet spectaculair gewijzigd zijn.

De woonadviesraad stelt voor om voor sociale projecten de energienorm te verstrengen (E60 ipv E80). Dit heeft als voordeel dat de energiefactuur voor huurders van sociale woningen lager zal liggen. (vb. Hoeilaart)

Voor de bestaande sociale huurwoningen stelt de woonadviesraad voor om ook deze energiezuiniger te maken (isoleren). Dit zijn punten die bij de doelstelling 4.2. kunnen toegevoegd worden.

De woonadviesraad vraagt om de hervorming van de huursubsidie op voorhand te bespreken. De woonadviesraad heeft eerder al een advies over de huursubsidie uitgebracht (zie verslag oktober 2008).

2.5. Aanbod voor specifieke doelgroepen

De woonadviesraad suggereert om het aanbod van woningen voor specifieke doelgroepen (vb. doorgangswoningen/asielopvang...) uit te breiden. Dit zou eventueel kunnen gerealiseerd worden als de gemeente tweejaarlijks een oude woning laat renoveren door middel van een opleidingsproject. Het gemeentebestuur heeft dit 2 x met succes toegepast (Boeksheide, Lemmeken). Dit kan in de toekomst verder gezet worden. De realisatie van deze 2 projecten kan in de omgevingsanalyse kort beschreven worden.

2.5.3. Rusthuisbedden/serviceflats

De woonadviesraad vraagt om de gegevens van het decreet woon- en zorgdecreet toe te voegen aan de omgevingsanalyse.

Er wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van serviceflats maar van assistentiewoningen. Zo werd er door de woonadviesraad eerder al geadviseerd dat binnengebied Egmont uitstekend gelegen is voor het oprichten van assistentiewoningen omwille van het nabijgelegen rusthuis. De woonadviesraad vindt het gevaarlijk om enkel de programmatiecijfers te vermelden zonder een duidelijke visie te vormen over de toekenning van deze cijfers. (zie huidige onduidelijkheid rond de 2 lopende dossiers voor het oprichten van een nieuw woonzorgcentrum).

2.5.4. Leefloners

In de omgevingsanalyse wordt enkel het aantal leefloners vernoemd. Het zou interessant zijn om ook de huisvestingssituatie van deze mensen te vernoemen.

De woonadviesraad stelt voor om de huisvestingssituatie van de leefloners toe te voegen. Deze kunnen opgevraagd worden bij het OCMW.

3.1.4. Migratie

De woonadviesraad had gevraagd om een bewijs te leveren voor de bewering dat er een doorschuifbeweging is vanuit Brussel. De Interlokale Vereniging verwijst naar de nota Studiedienst van de Vlaamse Regering, "De Vlaamse Rand: een socio-economisch profiel en een blik op het Vlaamse karakter", pg 73.

Londerzeel valt niet binnen de grenzen van "de rand rond Brussel". Voormelde nota gaat over de gemeenten in de rand rond Brussel die wel een doorschuifbeweging ondervinden. Vooral Vilvoorde, Dilbeek en Sint-Pieters-Leeuw ondervinden een sterke instroom vanuit Brussel. Voor Merchtem blijkt een beperkte instroom vanuit Brussel. De instroom van Brussel naar Londerzeel wordt met dit document niet bewezen.

3.1.6. Leeftijdverdeling, evolutie en prognose

Bij het OCMW loopt momenteel de actie Zilverkring.

Deze actie houdt in dat alle alleenstaande 80+'s thuis worden bezocht. Het OCMW denkt eraan om deze actie uit te breiden vanaf 75+.

Alleenstaande 75+'s kunnen vragen om opgebeld te worden. Hiervoor heeft het Zorgloket van het OCMW een "telefoonster". Op afgesproken tijdstippen belt een vrijwilliger van de Zilverkring de 75 + op om te vragen hoe het gaat...

De woonadviesraad vraagt om deze acties in de analyse te vermelden.

3.1.7. Aantal personen met een handicap

De woonadviesraad stelt voor om de woningen van mindervaliden te laten screenen door het OCMW.

3.2.1. Inkomen

De woonadviesraad vraagt om de inkomensgrenzen te koppelen aan het type woningen. Zo kan men nagaan welke inkomens in aanmerking komen voor welke type woningen. Bijvoorbeeld: hoeveel aangiftes komen in aanmerking voor:

- een woning van Haviland,
- een woning van Vlabinvest
- een bescheiden woning
- een sociale koopwoning
- een sociale huurwoning.

Als referentie kan de gemiddelde prijs van een typewoning genomen worden.

Voor het voeren van een beleid kunnen hier belangrijke conclusies uit getrokken worden.

6. Huidig lokaal beleid en woonoverleg

Het beeldkwaliteitsplan bestaat nog niet, maar het is wel de bedoeling dat dit er komt. Dus hierover is een politieke consensus.

6.3.2. Beleidsprogramma 2007-2012

"Het bepalen van quota voor woningen aangepast aan personen met een handicap" werd nergens concreet opgenomen.

De cijfers (stookoliefonds, uithuiszettingen, huurwaarborgen, budgetmeters) opgenomen in de omgevingsanalyse geven aan dat armoede in Londerzeel een probleem is.

De woonadviesraad vraagt of en hoe de woonrotatie wordt toegepast bij de SHM?

6.6. Adviesraden

De woonadviesraad vraagt om de werking van de verschillende raden te vermelden en ook de verschillende verslagen na te lezen om eerder gedane suggesties eruit te halen.

4 Woonplan

4.1. Opmerkingen

Doelstelling 1.4.

De woonadviesraad als partner betrekken.

Doelstelling 2.3.

De woonadviesraad stelt voor om:

- bij de hervorming van de huursubsidie rekening te houden met opmerkingen die de woonadviesraad eerder heeft gemaakt (verslag oktober 2008);
- Toewijzingsreglement voor gemeentelijke gronden toe te voegen (dit reglement is niet hetzelfde als het reglement voor de toekenning van sociale huurwoningen). Het reglement van Haviland kan hiervoor als basis gebruikt worden. Dit reglement zal bruikbaar zijn bij de toekenning van de gronden voor binnengebied Argo.

Doelstelling 2.4.

De woonadviesraad stelt voor om het voorkeepsrecht te onderzoeken voor elk RUP. Dit kan toegevoegd worden bij deze doelstelling. Voor RUP "Het Klemen Dorp" zijn 3 woningen opgenomen in een zone met voorkeepsrecht. Zones met voorkeepsrecht opnemen in een RUP moet steeds goed gemotiveerd worden.

De woonadviesraad vraagt om - op een deel van het RUP Klemen Dorp - voorkeepsrecht te voorzien. Met als doel: sociale woningen te creëren nabij het huidige project Marlux.

Doelstelling 3.1.

Het project van Malderen-zuid moet hier geschrapt worden, omdat dit geen sociaal huisvestingsproject is. (ook in schema blz. 51 in de omgevingsanalyse)

Doelstelling 3.2.

Erkende SVK's kunnen voor energiebesparende investeringen (dakisolatie, hoogrendementsbeglazing, condensatieketel) een subsidie aanvragen om 100% van de door hen gemaakte kosten terug te trekken. In ruil daarvoor moet de eigenaar van de woning zich engageren om de huurprijs niet te verhogen tengevolge de uitvoering van de gefinancierde werken en gedurende 9 jaar vanaf de oplevering van de werken het huurcontract met het SVK verder te zetten. Het SVK moet zich ertoe verbinden om tengevolge van de uitvoering van de werken de huurprijs voor de bewoner gedurende dezelfde periode van 9 jaar niet te verhogen. Een SVK dat de 100% subsidie voor energiebesparende werken ontvangt, kan voor andere werken beroep doen op de Vlaamse Renovatiepremie. Als het gaat om werken uit de lijst met prioriteiten van Wonen-Vlaanderen mogen de facturen die betrekking hebben op die energiebesparende investeringen in aanmerking genomen worden bij de berekening van het minimum van 10.000 euro (exclusief BTW) aan geldige facturen van geregistreerde aannemers dat als basis geldt om aanspraak te kunnen maken op de Vlaamse Renovatiepremie. Voor de berekening van de Renovatiepremie zelf (30% van de aanvaarde kostprijs exclusief BTW) komen ze echter niet mee in aanmerking (gezien ze al voor 100% betaald worden).

De woonadviesraad stelt voor om een tweejaarlijkse bijeenkomst te organiseren voor eigenaars om de voordelen van de werking van WEBRA toe te lichten. Momenteel zijn er zeer gunstige voorwaarden voor eigenaars die hun woning verhuren aan een sociaal verhuurkantoor. Zie bovenstaande uitleg.

Doelstelling 3.3.

De woonadviesraad stelt voor om ook jongeren en alleenstaanden als doelgroep toe te voegen.

Jongeren en alleenstaanden hebben nood aan specifieke woonvormen zoals bvb. studio's, loften, co-housing, bouwteams (jongeren die samenwerken met een architect om een bouwproject op te starten)

Doelstelling 4.1.

Om de kwaliteit van woningen te verbeteren kan een stedenbouwkundige verordening opgemaakt worden voor beeldkwaliteit en bescheiden woonaanbod.

De woonadviesraad stelt voor om een checklist op te maken met woonnormen voor het beoordelen van woonprojecten. Dit kan bij deze doelstelling toegevoegd worden. (Zie punt 2 – stedenbouwkundige verordening)

Doelstelling 4.2.

De woonadviesraad stelt voor om:

- strengere energienormen te hanteren voor sociale projecten (E60 ipv E80). Dit heeft als voordeel dat de energiefactuur voor huurders van sociale woningen lager zal liggen. (vb. Hoeilaart)
- voor de bestaande sociale huurwoningen ook deze energiezuiniger te maken (isoleren).

- voor de lage inkomensgroepen kostendekkende inspanningen te leveren vb. dak isoleren. Deze punten kunnen aanvullend zijn bij deze doelstelling. (Zie punt 3 – 2.2.7.)

Doelstelling 4.3.

De woonadviesraad stelt voor om deze doelstelling aan te vullen met: het opzetten van een steunpunt woningaanpassing.

4.2. Conclusie

ADVIES: Gunstig, mits rekening te houden met de opmerkingen.

Het aanpaste Woonplan wordt overgemaakt ter info.

5 Gemeentelijk Reglement Sociaal Wonen

De Interlokale Vereniging heeft een basisreglement opgemaakt. De gemeenten beslissen zelf welke onderdelen zij in het reglement willen opnemen en welke niet.

5.1. Percentage sociale woningen

Het eerste dat moet bepaald worden is het minimum percentage dat wordt opgelegd in verkavelingen en stedenbouwkundige vergunningen.

De woonadviesraad stelt voor om voor de publieke sector een minimumpercentage van 30% op te leggen en voor de private sector 15%.
De woonadviesraad adviseert om geen verschillende percentages toe te passen op geografische deelgebieden.

5.2. Deelpercentages

Binnen de vastgelegde percentages kan de gemeente er voor kiezen om een extra opdeling te voorzien.

Er wordt gevreesd dat als je deelpercentages toepast voor de publieke sector, dat sommige projecten geblokkeerd zullen worden. Daarom lijkt het beter om voor de projecten van de publieke sector een ad hoc beslissing te nemen.

De woonadviesraad stelt voor om voor de publieke sector geen deelpercentages in te voeren, maar wel voor de private sector. Zij stellen voor om van de 15%, minimum 85% sociale huurwoningen op te leggen. Dit zal als gevolg hebben dat de meeste private projecten geen koopwoningen kunnen voorzien. Omdat - volgens het decreet - de publieke sector toch moet instaan voor de realisatie van de meeste koopwoningen, lijkt dit aanvaardbaar.

5.3. Afwijkingen

Afwijkingen worden beter tot een minimum beperkt.

De woonadviesraad stelt voor om de afwijking voor projectontwikkelaars die belangrijke inspanningen doen voor het maatschappelijke belang, wel te aanvaarden (vb. aanleggen van buurtpark). De woonadviesraad vraagt om bij elke afwijkingaanvraag advies te vragen aan de adviesraden (Gecoro, Woonadviesraad,...).

5.4. Overgangsbepalingen, inwerkingtreding, geldigheidsduur en evaluatie

De woonadviesraad stelt voor om optie 2 te nemen: het college kan lagere percentages opleggen dan diegene die opgenomen zijn in dit gemeentelijk reglement.

6 Volgende vergaderingen

De data voor het jaar 2010 zijn vastgelegd op:

- Maandag 22 februari 2010
- Maandag 29 maart 2010
- Maandag 26 april 2010

- Maandag 28 juni 2010
- Maandag 25 oktober 2010
- Maandag 29 november 2010

Volgende vergadering wordt het project Schuttersstraat besproken.

Ilse Vanhove
Secretaris

Eddy Van den Eede
voorzitter