



Woonadviesraad

Datum: 29 maart 2010

Plaats: afdeling Grondgebiedszaken, Malderendorp 14

Aanwezig :

Van den Eede Eddy	19.55
Vanhove Ilse	19.40
Conny Moons	20.00
Rits Steven	20.00
De Kocker Lisette	19.55
Fertinel Kim	20.00
Francx Jan	20.04
Goossens François	19.50
Meeus Marie-Jo	19.50
Meltens André	19.55
Van Buggenhout Willy	19.55
Van Doorslaer Paula	20.00

Verontschuldigd:

Teugels Christina
Sylvie Cruz

Afwezig:

Claessens Thierry
Pauwels Dirk

1 Opmvolging verslag

1.1. Werkgroep verordening bescheiden wonen.

De oproep naar kandidaten voor een werkgroep om een stedenbouwkundige verordening "bescheiden wonen" op te maken, werd nog niet gelanceerd.

Eerst zou een basisdocument opgemaakt moeten worden. Zowel Eddy als Steven hebben basisinformatie ter beschikking. De Interlokale Vereniging (IV) kan deze informatie gebruiken om een eerste basisdocument op te maken.

Op een studiedag van wonen-Vlaanderen werd de opmaak van een stedenbouwkundige verordening niet gepromoot.

Met een verordening creëer je de mogelijkheid om af te wijken van het decreet. Hiervoor alleen al zou een verordening interessant zijn.

Om een goede verordening op te maken, moet je weten wat goede normen zijn voor bepaalde type woningen. Vb. wat is een goede oppervlakenorm voor een éénkamerappartement?

Deze gegevens kunnen opgevraagd worden bij Providentia en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW).

Providentia zou door hun softwareleverancier een analyse laten uitvoeren in hun software, om na te gaan wie de aanvragers voor sociale woningen zijn. Daaruit kunnen zij dan afleiden welk type woning zij moeten gaan bouwen. (vooral éénkamerappartementen? of gezinswoningen?..)

Vragen aan de IV om een basisverordening op te maken.

Bij Providentia en de VMSW de normering voor verschillende typewoningen opvragen.

Nadien een adhoc werkgroep opstarten om de verordening te verfijnen.

1.2. Gemeentelijk reglement sociaal wonen

Werd goedgekeurd door het college en wordt voorgelegd aan de gemeenteraad van april.

1.3. Herkenbaar maken van loketten

Binnenkort worden de loketten geëvalueerd.

2 Verslag netwerkvergadering.

De netwerkvergadering omvat leden uit volgende geledingen: OCMW, Interlokale Vereniging, Sociale Huisvestingsmaatschappij, Sociaal verhuurkantoor, politie, gemeente en de voorzitter van de woonadviesraad.

De bedoeling van deze vergadering is de onderlinge communicatie op elkaar afstemmen.

Aan Providentia werd gevraagd of het mogelijk is, om de juiste plaats op de wachtlijst te kennen. Zij kunnen dit niet, maar zij zijn wel bereid om telefonisch een gunstig of ongunstig antwoord te geven. De privacy van de mensen op de wachtlijst mag niet geschonden worden. Providentia haalde ook aan, dat door het nieuw intergemeentelijk toewijzingsreglement, de wachtlijst niet meer chronologisch zal gevolgd worden, aangezien mensen met lokale binding voorrang krijgen.

Welk type overlegvormen bestaan er:

- Lokaal woonoverleg – minstens 1 x per jaar om de investeringsprogramma's en de uitvoeringsprogramma's te bespreken. (gesubsidieerde projecten)
- Netwerkvergadering – communicatie tussen verschillende diensten en de sociale huisvestingsmaatschappijen op elkaar af te stemmen.
- Projectoverleg – voor specifieke projecten – bestaat uit de dienst ruimtelijke ordening, de bevoegde schepen, de projectontwikkelaar en de sociale huisvestingsmaatschappij.

Als het verslag van de netwerkvergadering beschikbaar is, zal dit worden doorgestuurd naar de leden van de woonadviesraad.

3 Project Schuttersstraat

Gelegen tussen Handelsstraat en het spoor.

Het project omvat 18 ééngezinswoningen. Langs de Handelsstraat is ruimte voorzien voor een meergezinswoning.

Het perceel gelegen aan het plein en naast de toekomstige meergezinswoning, is gereserveerd voor sociale woningbouw.

Deze verkaveling werd afgeleverd voor de goedkeuring van de decreten, maar de gemeente is toch tot een akkoord gekomen met de projectontwikkelaar om een perceel voor sociale woningbouw te voorzien.

De projectontwikkelaar had de keuze tussen 3 opties:

- Zelf de woningen bouwen en overdragen aan SHM Providentia;
- Verhuren voor 27 jaar aan een Sociaal VerhuurKantoor;
- Grond verkopen aan SHM Providentia.

De eerste twee opties waren voor de projectontwikkelaar niet rendabel. Na onderhandelingen met de SHM werd overeengekomen dat SHM Providentia de grond zou aankopen.

Opmerkingen: wat als Providentia deze grond niet ontwikkeld? Zijn zij gebonden aan termijnen waarbinnen de woningen moeten gerealiseerd worden? *Nee, hier is geen beperking op.*

Deze grond ligt aan een uitgeruste weg, waardoor het perceel bouwrijp is. Providentia geeft de voorkeur aan gronden die onmiddellijk ontwikkeld kunnen worden.

Eens de verkoop rond is, kan Providentia dit project op het uitvoeringsprogramma plaatsen. Het Agentschap Gesubsidieerde Infrastructuur beslist welke projecten gesubsidieerd worden.

Hoogstwaarschijnlijk zal het probleem niet bij de SHM liggen, maar wel bij de Vlaamse overheid. Als het decreet op volle snelheid draait en de projecten voor subsidie binnenstromen, zullen zij waarschijnlijk niet meer kunnen volgen.

Alle projecten voor subsidie moeten ingediend worden voor 31 mei. Als alles vlot verloopt, zou dit project nog mee op het programma geplaatst kunnen worden.

De projectontwikkelaar heeft wel nog een ontwerp gemaakt voor de sociale woningen. Het voorstel omvat 5 woongelegenheden. 4 op het gelijkvloers, waarvan 3 met 3 slaapkamers (1 op gelijkvloers en 2 op verdiep). 1 appartement boven de carports. De appartementen hebben ongeveer een oppervlakte van 100 m².

De andere woningen in het project verkopen niet goed. Ze vragen tussen de 300.000 en 340.000 euro. Om het project te promoten hebben zij een kijkwoning geopend.

<http://www.immbo.be/gebouw.php?gebouw=3>

De locatie langs het spoor is niet ideaal. Ook de vraagprijs - voor een woning langs het spoor - is vrij hoog. De projectontwikkelaar heeft achteraan aan het spoor een berm van 2,5 m hoogte voorzien, waarin de tuinbergingen verwerkt zijn.

Op het ontwerp voor de sociale woningen zijn nu 6 parkeerplaatsen voorzien. Voor grote projecten wordt 1,5 parkeerplaats gevraagd per woongelegenheid. Voor kleinere projecten is dit vaak niet haalbaar. Op de rest van het project zijn voldoende parkeerplaatsen voorzien. Enkele van deze parkeerplaatsen kunnen in de toekomst wegvallen als het project nog uitgebreid wordt.

Oorspronkelijk was het project kleiner, maar de dienst ruimtelijke ordening heeft de projectontwikkelaar gevraagd om de ruimere omgeving ook te bekijken. Uiteindelijk is het dit project geworden, maar bestaan er ook nog uitbreidingsmogelijkheden.

Via de verkaveling wordt een verbinding met het fietspad langs het spoor voorzien.

4 Woon- en zorgcentrum Malderen.

De projectontwikkelaar heeft een akkoord met de vzw Parochiale werken.

Het project situeert zich tussen de Opdorpstraat, Kloosterstraat en Holstraat achter het Gildenhuis. Dit gebied is volgens het gewestplan woonuitbreidingsgebied.

De schetsen overgemaakt aan de adviesraad zijn een eerste worp.

Binnen het college werd lang gediscussieerd over de locatie. Ondertussen zou voor de locatie wel een ruimtelijk draagvlak zijn.

De projectontwikkelaar heeft subsidies aangevraagd bij de Vlaamse overheid en heeft deze ook toegewezen gekregen. Volgens de woon-en zorgprogrammatie heeft Londerzeel recht op 139 rusthuisplaatsen en 91 serviceflats. Dit project betekent een zeer grote hap uit deze programmatie. Op dezelfde gronden is ook een andere projectontwikkelaar bezig met het afsluiten van voorlopige overeenkomsten met eigenaars. Zij willen deze grond verkavelen.

Ondertussen zouden de 2 projectontwikkelaars willen samenwerken. Het zou dus een gecombineerd project kunnen worden van kavels met een woon-en zorgcentrum.

Volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan mag dit binnengebied ontwikkeld worden. Maar om ontwikkeling mogelijk te maken, is de opmaak van een RUP noodzakelijk.

Met dit RUP heeft de gemeente nog een stok in handen.

Het gemeentebestuur moet goed nadenken over wat ze met dit gebied willen doen. Een minimum programma moet opgemaakt worden.

Aan de projectontwikkelaars is gevraagd om een gezamenlijk project voor te stellen. Aan de hand daarvan kan verder onderhandeld worden.

De projectontwikkelaar van het woon-en zorgcentrum lijkt vastberaden. De bedoelingen van de andere projectontwikkelaar zijn niet duidelijk. Het is best mogelijk dat zij enkel op winstbejag uit zijn (is er hier geen rol weggelegd voor de gemeentelijke grondbank?). Aan deze projectontwikkelaar werd gevraagd: welk soort overeenkomst zij gesloten hebben met de eigenaars en of zij met een vaste prijs gewerkt hebben. Tot op heden hebben we nog geen antwoord gekregen.

In het programma voor het binnengebied zouden volgende punten kunnen verwerkt worden:

- 25 % aandeel sociale huurwoningen (want woonuitbreidingsgebied);
- Assistentiewoningen bij woon-en zorgcentrum;
- Meer dan 1 ontsluiting voor het binnengebied;
- Opportuniteit om voorkeepszones onderzoeken.

5 Volgende vergadering

26 april 2010

Mogelijke agenda:
zorgwonen

Ilse Vanhove