



## Woonadviesraad

**Datum: 28 maart 2011**

**Plaats: Administratief Centrum, zaal Rik Poot**

Aanwezig :

Eddy Van den Eede – voorzitter	19.45
Ilse Vanhove – secretaris	19.35
Conny Moons – schepen	20.15
Steven Rits – deskundige	20.15
Lisette De Kocker	19.45
Kim Fertinel	19.45
Jan Francx	19.45
Marie-Jo Meeus	19.45
André Meltens	19.50
Gunter Snyers	19.50
Willy Van Buggenhout	19.45
Paula Van Doorslaer	19.45

Verontschuldigd:

François Goossens  
Christina Teugels  
Sylvie Cruz

### **1 Opmvolging verslag**

In het Gemeentelijk Informatieblad werd een nieuwe oproep gelanceerd naar nieuwe leden. Dirk Van Sande heeft zich kandidaat gesteld. Dit moet op de gemeenteraad worden goedgekeurd. Op 30 mei 2011 is de volgende vergadering gepland. Het is de bedoeling om op het terrein concrete projecten of toekomstige projecten te gaan bekijken. (ofwel met de fiets ofwel moet er vervoer geregeld worden – eventueel met enkele privé-wagens).

### **2 Leegstand**

Van de 48 onderzochte woningen zijn er:

- 9 aanvaarde beroepen (meestal tweede verblijven);
- woningen geschrapd (omdat ze ondertussen afgebroken zijn);
- woningen waarvoor de procedure moet herstart worden wegens procedurefout;
- 1 gebouw dat overgeheveld werd naar de leegstaande bedrijven;
- 13 woningen die een vrijstelling verkregen hebben;
- 17 woningen die een heffing kunnen ontvangen;
- woningen waarvoor de eigenaars niet gekend zijn.

Tot nu toe kan geconcludeerd worden dat de leegstandheffing wel degelijk effect heeft. Eigenaars ondernemen actie om iets met de woning te gaan doen. Heel veel vrijstellingen werden verleend omdat er een renovatienota werd ingediend of een bouwvergunning werd afgeleverd. Dit is uiteindelijk de bedoeling van deze heffing.

### **3 Toewijzingsreglement onroerend goed**

Eddy Van Den Eede heeft een mini-enquête voorbereid voor de leden van de woonadviesraad. De enquête is opgedeeld in de onderdelen van een toewijzingsreglement:

- inschrijvingsvoorwaarden
- Toewijzingsvoorwaarden
- Procedure
- Specifiek

- Welk type van woningen/gronden moet vooral aangeboden worden
- Is een doelgroepgericht onderscheid nodig/wenselijk.

In de enquête moet voor onderdeel 1 en 2 punten gegeven worden naar gradatie van belangrijkheid. Tijdens de vergadering wordt getracht om een overzicht te maken van de resultaten binnen de woonadviesraad.

Uit de mini-enquête is gebleken dat de meerderheid van de woonadviesraad de toewijzingscriteria rangschikt in volgende volgorde van belang:

- 1 Geen eigendom (als belangrijkste)
- 2 Eén perceel per kandidaat
- 3 Lokale Binding
- 4 Inkomensbeperking
- 5 Taalbereidheid
- 6 Leeftijdsbeperking (minst belangrijke)

Voor de toewijzingsvoorwaarden:

- 1 Inkomen
- 2 Band met de gemeente (10 jaar, 5 jaar bewoning...)
- 3 Aantal kinderen ten laste
- 4 Band met de gemeente (werk, school, vereniging, kinderopvang...)
- 5 Huidige woonsituatie (vb. slechte huurwoning)
- 6 Gezinssamenstelling (alleenstaande, samenwonenden, senioren...)
- 7 Leeftijd kandidaat-koper

De meerderheid vindt dat:

- De rangorde bepaald wordt door de verhouding kinderlast/inkomen;
- De gronden 20% à 25% onder de schattingsprijs aangeboden moeten worden;
- Voor het type van bebouwing de voorkeur uitgaat naar half-open bebouwing;
- Voor de doelgroep jongeren, het aanbod het grootst moet zijn.

**In de bijlage is een uitgebreid overzicht gegeven van de gegeven antwoorden.**

### 3.1. Nabespreking mini-enquête

Het aanbieden van gronden of woningen aan schattingsprijs of lager dan de schattingsprijs is vooral een beleidskeuze.

Volgens Steven Rits is het niet mogelijk om gronden aan te bieden onder de schattingsprijs. Gemeenten zijn verplicht om gronden te kopen aan max. de schattingsprijs, maar te verkopen aan minimaal de schattingsprijs. De gemeente kan op voorhand aan de ontvanger der registratie vragen om de gronden lager te schatten, rekening houdend met betaalbaar wonen en de bekomen subsidies. Voor de gronden in Sint-Jozef werd dit ook gedaan op vraag van Haviland. Als de gemeente grond + woning verkoopt dan is zij verplicht om 21% BTW aan te rekenen, waardoor de vraagprijs een stuk hoger ligt.

De gemeente kan ook de gronden afzonderlijk verkopen en nadien een projectontwikkelaar de huizen laten bouwen. In dat geval valt de verkoop onder registratierechten.

**Conclusie: vragen aan juriste van de Interlokale Vereniging om na te gaan of het mogelijk is om onder de schattingsprijs te verkopen.**

Een woning kan niet onder de schattingsprijs verkocht worden, want dan wordt er verkocht met verlies. Enkel de grond kan onder de schattingswaarde verkocht worden.

De prijs van de woning kan gedrukt worden door de grootte en door seriebouw. Daarom is het belangrijk om toch een verordening bescheiden wonen te voorzien.

De typologie van een woning hangt vooral af van de doelgroep waarvoor ze bestemd zijn.

Op de Argo zijn zowel gesubsidieerde wegen als niet gesubsidieerde wegen. De gronden aan de niet gesubsidieerde wegen zullen merkkelijk duurder zijn. (vb. 3 woningen aan Stationsstraat). Voor deze woningen en eventueel 3 andere wordt er ook gedacht aan passiefbouw. Er zal een wedstrijd uitgeschreven worden in samenwerking met VLABO.

De prijs van de grond ligt rond de €300/m<sup>2</sup>. Deze woningen moeten betaalbaar gemaakt worden dmv hun grootte.

Misschien moet er eens nagedacht worden over een experiment met groepsbouw (Bouwgroep onder begeleiding van een externe organisatie). Bij groepsbouw wordt er door meerdere eigenaars in een project gestapt. Bepaalde ruimtes of systemen worden gezamenlijk voorzien (vb. verwarming- en verluchtingssysteem). Op deze manier is de prijs ook beheersbaar. Voor de ontwerpers die deelnemen aan de wedstrijd kunnen een aantal voorwaarden opgelegd worden, waar zij rekening moeten mee houden. (vb. passiefbouw, groepsbouw, typologie...)

Waarom zou de gemeente ook woningen verkopen?

- Voor de beeldkwaliteit, architecturale eenvormigheid.
- Om mensen aan een woning te helpen die anders nooit de kans zouden krijgen.
- Een bouwproject is niet voor iedereen weggelegd, daarom kunnen kant- en-klare woningen een uitweg bieden.

Betaalbaarheid kan door de grootte van de percelen en de woning, de typologie, de grond aan een lagere prijs dan de marktprijs te verkopen. Op het gebouw zelf kan moeilijk bespaard worden, zonder aan kwaliteit in te boeten. Om de kwaliteit te garanderen kunnen de normen voor sociale woningen opgelegd worden.

Uit de mini-enquête blijkt dat vooral woningen voor jongeren moet voorzien worden, maar ook alleenstaanden hebben nood aan een betaalbare woning. 30% van de wachtlijst voor sociale huisvesting zijn alleenstaanden. Bij nieuwe projecten zou SHM Providentia hier rekening moeten mee houden.

Met de enquête werd enkel aangegeven wat het belangrijkste is, maar voor de opmaak van het reglement moet aan elk criterium ook een bepaald gewicht worden toegekend.

Uit eerdere besprekingen van de woonadviesraad was taalbereidheid wel een zeer belangrijk criteria, maar uit vergelijking met de andere criteria komt dit nu niet als belangrijkste boven. Dat betekent dat een goed evenwicht nodig is tussen mensen woonachtig in Londerzeel en zij die onze gemeente aantrekkelijk vinden en al een band hebben via bijvoorbeeld werk of school. De verkaveling Limmersweg is grotendeels toegekend aan mensen van Malderen zelf. Daaruit blijkt dat voor dit project het doel bereikt is. Voor de toekenning werd het reglement van Haviland gebruikt.

Wordt een gemeentelijk toewijzingsreglement gebruikt voor alle projecten, ongeacht de doelgroep? In principe is dit zo.

Is het mogelijk om een reglement te maken die rekening houdt met de verschillende doelgroepen (vb. mindervaliden, alleenstaanden) en die naar gelang het project bepaalde voorwaarden oplegd?

**Vragen aan de Interlokale Vereniging om een basisreglement op te maken. Belangrijk voor de toewijzing van de gronden op de ARGO.**  
**De mini-enquête kan gebruikt worden om te toetsen aan het toewijzingsreglement van Haviland.**  
**Het reglement moet na 2 jaar geëvalueerd worden.**

## **4 Communicatie**

### **4.1. Overleg met de GECORO**

De bedoeling is om een studieavond in te richten over duurzame wijken zowel voor de GECORO als de Woonadviesraad. De toelichting zou dan gegeven worden door deskundigen.

### **4.2. Infobeurs Wonen in Londerzeel**

Tijdens deze beurs zouden alle aspecten die met woningen te maken hebben (doelgroepen én woontypologieën, duurzaam bouwen, aanpasbaar wonen, zorgwonen, premies ...) aan bod komen. Dit initiatief kan opgezet worden vanuit de woonadviesraad ism het woonloket, de woonactoren, geïnteresseerde adviesraden (gecoro, seniorenadviesraad, milieuadviesraad) en partners uit het middenveld (Gezinsbond, KWB, Natuurpunt, ...). Mogelijks kan er ook een wandel- en fietsparcours opgezet worden langs lokale 'woonprojecten'. Najaar 2011 kan een goede periode zijn. Indien dit kan gecombineerd worden met de info van VLABO (voor de kavels van de ARGIO) is dit zeker een extra aantrekkingspunt.

**Vragen aan Sylvie om eerste voorstel uit te werken.**

**5 Advies Vlaams Woonraad wordt uitgesteld.**

**6 Wijziging toewijzingsreglement sociale huurwoningen**

Hieronder stukje uit reglement.

Er zal eerst voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurders die sinds hun geboorte wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, of aan de kandidaat-huurders die tot vóór de leeftijd van 18 jaar tot een gezin behoorden dat minimaal 10 jaar in die gemeente gevestigd was.

Uit de praktijk blijkt dat er interpretatieproblemen zijn omtrent de laatste zinsnede van de eerste voorrangsregel, zijnde 'of aan de kandidaat-huurders die tot vóór de leeftijd van 18 jaar tot een gezin behoorden dat minimaal 10 jaar in die gemeente gevestigd was'. Uit deze zin kan afgeleid worden dat het gezin minimaal 10 jaar in de gemeente moet gevestigd zijn in plaats van de kandidaat-huurder, wat niet tot de oorspronkelijke denkwijze van het reglement behoort, omdat het zou kunnen impliceren dat een kind dat effectief maar 1 maand in de betrokken gemeente gewoond heeft voorrang zou krijgen.

Daarom wordt voorgesteld om dit deel van de zin te schrappen.

Er bestaat nog steeds onduidelijkheid over de voorrangsregels. Het toewijzingsreglement bestaat uit het verplichte gedeelte (rationele en absolute voorrang) en het optionele gedeelte. Het is enkel in het optionele gedeelte dat lokale binding kan opgelegd worden. Eerst moet er naar de verplichte toewijzingscriteria gekeken worden. (zie verslag woonadviesraad van 10/02/2010, 30/03/2009 en 21/04/2009)

**De woonadviesraad is akkoord met de aanpassing aan het reglement.**

**7 Projecten in omgeving van zorgcentrum**

Er zijn twee appartementen in opbouw in de omgeving van het zorgcentrum.

Gildenstraat/Kerkhofstraat en Mechelsestraat/Edward Van Esbroeckstraat.

Werd voor deze projecten rekening gehouden met toegankelijkheid?

Bij de aanvraag werden deze projecten nog niet getoetst naar toegankelijkheid. Er werd ook geen woonentiteit afgedwongen voor zorgbehoevenden.

Tot nu toe worden aanvragen enkel afgetoetst op oppervlakte (min. 80m<sup>2</sup>), het aantal parkeerplaatsen en de voorziene buitenruimte (min. terras waar minimum 1 tafel met 4 stoelen kan staan).

In de toekomst kan dit voor projecten in de buurt van een zorgcentrum wel opgelegd worden. In eerste instantie zonder verordening (vb. min. 1 woonentiteit). Dit moet wel voorgelegd worden aan het college. Als dit niet blijkt te werken, dan kan er alsnog een stedenbouwkundige verordening opgemaakt worden, voor een zone van 300m rond een zorgcentrum.

**De woonadviesraad vraagt aan het college te voorzien, in een operationele werkvorm, om op het terrein de zorgzone 'toegankelijkheid voor mensen met een zorgnood' in de praktijk om te zetten.**

**8 Varia**

**8.1. Rusthuis Malderen**

Hoever staat het met het rusthuis en service-flats in Malderen? Dit project heeft stilgelegen, maar op 4 april komen zij langs om het project opnieuw op te starten. Zij zouden dan ook verklaren waarom het zo lang heeft stil gelegen.

Voor deze zone is een RUP nodig, dus de ontwikkelaars zullen de gemeente nodig hebben.

**8.2. Project Geeroms**

Wat is de stand van zaken van Geeroms?

Durabrick heeft een voorstel ingediend (nog geen officiële aanvraag). Dit voorstel werd voorgelegd aan de GECORO. Het project omvat een 35 tal woningen, waarvan 6 woningen voor sociale huisvesting voorzien zijn. Dit project zal op een volgende vergadering toegelicht worden.

## **9** **Volgende vergadering**

30 mei 2011 – terreinbezoek – traject en vervoer nog te bepalen.

---

*Ilse Vanhove*