



Woonplan Londerzeel

Actualisatie en evaluatie van de doelstellingen

September 2012

Voorwoord

De Vlaamse overheid wil gemeenten stimuleren om een lokaal woonbeleid te voeren dat gesteund is op een goed planning en vertrekt vanuit de principes die uitgeschreven werden in de Vlaamse Wooncode. De Wooncode duidt de gemeenten aan als regisseur van alle huisvestingsinitiatieven op hun grondgebied. Een goede afstemming tussen de verschillende huisvestingsactoren in de gemeente is immers zeer belangrijk.

De gemeente Londerzeel is in 2007 toegetreden tot de Interlokale Vereniging “Regionaal woonbeleid Noord-West Brabant”, samen met 5 andere gemeenten uit de regio (Asse, Dilbeek, Kapelle-op-den-Bos, Meise en Opwijk). Hierdoor kreeg de gemeente heel wat meer armslag om een lokaal woonbeleid te voeren, dat beantwoordt aan de concrete noden die zich stellen inzake huisvesting. Voor de gemeente Londerzeel werd door de medewerkers van de intergemeentelijke samenwerking een werkgroep samengesteld voor de opmaak van een woonplan (Jenny Goossens, schepen; Conny Moons, schepen; Katty Creytens, OCMW voorzitter; Steven Rits, stedenbouwkundige gemeente Londerzeel; Joanna Timmermans, stedenbouwkundige IGS; Sylvie Cruz Garcia, woonconsulenten IGS; Carolien Kestens, juriste IGS; Geert De Feyter, coördinator IGS). In december 2010 werd door de gemeenteraad en het College van Burgemeester en Schepenen het woonplan van Londerzeel goedgekeurd.

In opdracht van de woonadviesraad werd dit document opgemaakt. Dit document beoogt een actualisatie en evaluatie van de gestelde doelstellingen in het woonplan en dient gezien te worden als een bijlage van het woonplan dat werd goedgekeurd in 2010. In het woonplan zelf werd een update gemaakt van de omgevingsanalyse. Hieronder geven we een overzicht van de stand van zaken van de verschillende doelstellingen en acties uit het woonplan.

Inhoud

1. Strategische doelstelling 1: Verder uitbouwen van een kwalitatieve dienstverlening m.b.t. wonen aan de inwoners van Londerzeel
2. Strategische doelstelling 2: Ruimtelijk doordacht grond-, woon en pandenbeleid voeren
3. Strategische doelstelling 3: Zorgen voor een gedifferentieerd en betaalbaar woonaanbod
4. Strategische doelstelling 4: Streven naar een kwaliteitsvol en energiezuinig patrimonium
5. Strategische doelstelling 5: Continuïteit van het lokaal woonbeleid garanderen.

1. Strategische doelstelling: Verder uitbouwen van een kwalitatieve dienstverlening m.b.t. wonen aan de inwoners van Londerzeel

	Operationele doelstelling	Stand van zaken acties	Plannen/to do op korte termijn	Uitdagingen nieuwe legislatuur
1.1	Continuïteit van het woonloket	<p>Verstrekken van basisinformatie over premies, (sociale) huur en koop gebeurt aan het woonloket door Sylvie Cruz, woonconsulente van de IGS. In 2011 werden er 329 contacten geregistreerd aan het loket.</p> <p>Er wordt permanent promotie gemaakt voor het woonloket in het gemeentelijk infoblad, de gemeentelijke website, website en nieuwsbrief van 3Wplus.</p> <p>De woonconsulente zorgt voor overzichtelijke en actuele folders.</p> <p>Ongeveer jaarlijks werd er een thematisch infomoment georganiseerd (over plaatsen van dakisolatie, FRGE-lening, levenslang aanpasbaar wonen, etc.)</p>	<p>Voor de IGS werkt ook een juriste. Via het woonloket was zij reeds bereikbaar voor vragen m.b.t. huurproblemen van inwoners van Londerzeel, vanaf nu kan zij op afspraak ook rechtstreeks juridisch advies verlenen aan het woonloket of via mail.</p> <p>Er werd een nieuw registratiesysteem aangekocht waarin de contacten aan het woonloket nog beter geregistreerd kunnen worden. Via dit systeem is het mogelijk allerlei cijfermateriaal op te vragen per gemeente.</p>	<p>De huidige subsidiëring van het IGS-project loopt nog tot december 2013. Om de continuïteit van het woonloket en de juridische bijstand te verzekeren is er een verlenging van het IGS-project nodig. (volgende verlenging van 3 jaar tot 2015)</p>
1.2	Voortzetting van de dienstverlening m.b.t. wonen via het OCMW	<p>In navolging van de netwerkvergadering (17/03/2010) werden hieromtrent een aantal afspraken gemaakt: SHM Providentia stuurt regelmatig een lijst van huurders in Londerzeel met huurachterstal door naar het welzijnsloket.</p> <p>De IGS organiseerde een overlegmoment met het OCMW (21/05/2012) met o.a. een toelichting over het sociaal dakisolatieproject en juridisch advies door de IGS.</p>		
1.3	Optimaliseren van communicatie naar de inwoners over bestaand woonaanbod (koop en huur) in de gemeente	<p>Er werd een woondatabank gelanceerd door de IGS op 09/06/2011.</p>	<p>Er moet onderzocht worden hoe we het aanbod van de immokantoren gemakkelijker in de woondatabank kunnen invoeren. Verder moet er nagedacht worden over de werking van de woondatabank en hoe deze nog meer</p>	

			een forum kan zijn voor het aanbieden van betaalbare woningen.	
1.4	Optimaliseren van de samenwerking en communicatie tussen de verschillende actoren	<p>Er werd voor gezorgd dat er een duidelijke taakafstemming is tussen de verschillende woonactoren (o.a. netwerkvergadering op 17/03/2010 en verdere overlegmomenten)</p> <p>Jaarlijks wordt door de IGS het verplichte UP/IP woonoverleg georganiseerd voor de aanmelding van nieuwe sociale huisvestingsprojecten. Daarop aanwezig zijn telkens de gemeente Londerzeel, het OCMW, SHM Providentia, SVK Webra, Wonen Vlaanderen en medewerkers van de IGS.</p> <p>Verder werden er ook door de IGS andere overlegmomenten georganiseerd over bepaalde thema's (27/04/2011: overleg actieprogramma onbebouwde percelen; 04/07/2011: overleg lokaal toewijzingsreglement; 24/10/2011: OCMW FRGE-lening)</p>		

2. Strategische doelstelling: Ruimtelijk doordacht grond-, woon- en pandenbeleid voeren

	Operationele doelstelling	Stand van zaken acties	Plannen/to do op korte termijn	Uitdagingen nieuwe legislatuur
2.1	Voeren van een eigen grondregie	LSB Actie 1.1.2 (ervaring wordt opgedaan d.m.v. het project ARGO)		
2.2	Voeren van een doordacht grondbeleid	Voorlopig werden de opgelijste RUP's (Praille, WZC Malderendorp Steenhuffel centrum) nog niet opgestart, gezien het programma nog niet gekend is.		
2.3	Onderzoek voeren naar gemeentelijke reglementering rond wonen	<p>Er werd door de IGS een lokaal intergemeentelijk toewijzingsreglement voor sociale huur opgesteld dat voorrang geeft aan kandidaten met lokale binding. Aan dit reglement werd een kleine wijziging aangebracht (rechtzetting van een interpretatieprobleem) die werd goedgekeurd door de Minister op 13/11/2011.</p> <p>Op 22/06/2010 werd het gemeentelijk reglement leegstandsheffing goedgekeurd. Conform de wijzigingen aan het decreet grond- en pandenbeleid werden door de IGS in 2012 de nodige aanpassingen gemaakt.</p> <p>Er werd gestart met de opmaak van een toewijzingsreglement voor de verkoop van onroerend goed rond lokale binding. De opmaak van dit reglement bevindt zich in de finale fase (gaat voorlopig nog enkel over de toewijzing van kavels).</p> <p>De opmaak 'verordening/reglement bescheiden wonen' werd nog niet opgestart.</p>	<p>De IGS zal een evaluatie opmaken van het intergemeentelijk toewijzingsreglement voor sociale huur voor alle deelnemende gemeenten.</p> <p>De wijzigingen aan het leegstandsreglement moeten uiterlijk tegen december 2013 worden goedgekeurd door de gemeenteraad (zoals bepaald in het decreet grond- en pandenbeleid).</p> <p>Afwerken van de opmaak van een toewijzingsreglement voor de verkoop van onroerend goed, in een latere fase kan dit reglement ook nog uitgebreid worden.</p> <p>Opmaak 'verordening/reglement bescheiden wonen'.</p>	
2.4	Onderzoek voeren naar de invoering van voorkeurrecht in de gemeente	<p>Opmaak gemotiveerd dossier ter afbakening bijzondere gebieden. De goedkeuring van de hogere overheid blijft uit wegens gebrek aan motiveringsgrond (zie dossier Opwijk).</p> <p>Onderzoek bij opmaak van RUP naar eventuele afbakening van een zone waar voorkeurrecht kan gelden.</p>	Algemene invoering in de woonkernen werd verlaten, gezien de goedkeuring van hogere overheid uitblijft. Werd wel toegepast bij goedgekeurd RUP Klemen Dorp en bij voorontwerp RUP Acacialaan.	
2.5	Verbeteren van de algemene kwaliteit van de woonomgeving	Samen met Logo Zenneland organiseerde de IGS op 19/06/2012 een interview over woonhygiëne . Aanwezig: OCMW, thuiszorg, gemeente.		

3. Strategische doelstelling: Zorgen voor een gedifferentieerd en betaalbaar woonaanbod

	Operationele doelstelling	Stand van zaken acties	Plannen/to do op korte termijn	Uitdagingen nieuwe legislatuur
3.1	Verhogen van het sociaal woonaanbod	<p>Door de IGS wordt jaarlijks het UP/IP woonoverleg georganiseerd. Daar worden nieuwe sociale woonprojecten aangemeld. In het verslag van het laatste woonoverleg (20/04/2012) is een volledig overzicht te vinden van de aangemelde, uit te voeren en reeds uitgevoerde sociale woonprojecten. In de veronderstelling dat de projecten opgenomen in het verslag allemaal uitgevoerd zullen worden en in overweging nemende dat er reeds 1 project (project Karreveld) werd gerealiseerd sedert de nulmeting (31/12/2007) brengt dit volgende voortgangscijfers van het BSO met zich mee: Sociale huur: nog 20 extra te realiseren Sociale koop: nog 42 extra te realiseren Sociale kavels: nog 3 te realiseren</p> <p>Door de medewerkers van de IGS werd in samenspraak met de gemeente, kerkfabriek, OCMW, etc. een overzicht gemaakt van de nog beschikbare gronden in publieke eigendom. Hiervoor wordt een actieprogramma opgemaakt.</p> <p>De toewijzing van sociale huurwoningen gebeurt volgens het lokaal toewijzingsreglement waarbij kandidaat huurders met lokale binding voorrang krijgen.</p> <p>Sociale huisvestingsmaatschappij stemt zo veel mogelijk het aanbod van hun woningtypologie af op de vraag. De hoge wachtlijsten wijzen echter aan dat de hoeveelheid sociale woningen niet overeenkomt met de vraag ernaar. De opportuniteiten in Londerzeel (zie verslag UP/IP, actieprogramma) worden reeds zo veel mogelijk benut.</p>	<p>Voor het UP 2013 is het project van Providentia in de Schutterstraat prioritair te programmeren. De gemeente Londerzeel wenst dit zo snel mogelijk uit te voeren, gezien de bestaande nood aan bijkomende sociale huisvesting (cf. BSO en wachtlijsten).</p> <p>Projecten in uitvoering of uit te voeren op korte of middellange termijn: Valkenstraat, Argo, Kerkhofstraat, Meerstraat/Stationstraat, Egmont binnengebied. Aantallen: zie verslag UP/IP (20/04/2012)</p>	<p>Behalen van het bindend sociaal objectief (BSO) tegen 2020 (behoudens de inhaalbeweging voor sociale huurwoningen, waarvoor men tijd heeft tot 2025). → verder zetten van de eigen realisaties en opstarten van nieuwe projecten.</p> <p>Afwerken en goedkeuren van het actieprogramma voor beschikbare gronden in publieke eigendom.</p> <p>Evaluatie van het gemeentelijk reglement sociaal wonen.</p>
3.2	Verder uitbouwen van het aanbod van Sociaal Verhuurkantoor Webra	Aan het woonloket wordt door de woonconsulente informatie gegeven over SVK Webra en worden mensen doorverwezen. Verder worden eigenaars van leegstaande woningen geïnformeerd over de werking van het SVK.	Overleg tussen gemeente, OCMW en sociaal verhuurkantoor Webra om tot meer sociale verhuur te komen via de SVK.	

		De gemeente ondersteunt samenwerkingsprojecten met SVK Webra . In volgende projecten worden woningen voor minstens 27 jaar in beheer van het SVK gegeven: Tulpenlaan (6 woningen), Bergboslaan (2 woningen), Mechelsestraat: Den Molen (12 woningen).	Publicatie van een artikel over SVK Webra in het infoblad. Op een activiteit op de OCMW beurs van het woonloket zal o.a info gegeven worden over de werking van het SVK.	
3.3	Verhoging van het woningaanbod voor prioritaire doelgroepen	De gemeente sensibiliseert om in woonentiteiten een betere mobiliteit te bewerkstelligen (cf. project Tulpenstraat privé-ontwikkelaar i.s.m. SVK Webra: 2 appartementen voorzien voor personen met een handicap. Onderzoek naar woonproject voor personen met handicap op ARGO-site . Dit kan ingepast worden in zone 5 of 8 op de ARGO-gronden. Onderzoek naar de afbakening van woonzorgzone op Egmontsite . In dit project wordt door de gemeente een woonproject voorzien met verhoogde toegankelijkheid (vb. woonentiteiten voor senioren). Onderzoek naar het voorzien van een crisiswoning .	Opmaak van een checklist met aandachtspunten die in het ontwerp van een woonproject een verbeterde mobiliteit mogelijk maken.	

4. Strategische doelstelling: Streven naar een kwaliteitsvol en energiezuinig patrimonium

	Operationele doelstelling	Stand van zaken acties	Plannen/to do op korte termijn	Uitdagingen nieuwe legislatuur
4.1	Nemen van maatregelen ter verbetering van de kwaliteit van het woningpatrimonium	<p>Leegstand wordt opgevolgd door de gemeente met ondersteuning van de intergemeentelijke samenwerking. Er werd een inventaris voor leegstand opgemaakt en beheerd. Eigenaars van woningen die een jaar in de leegstandinventaris worden opgenomen dienen een heffing te betalen. Momenteel dienen er ongeveer 16 eigenaars een heffing te betalen.</p> <p>Door o.a. de woonconsulente en Steven Rits wordt ook de kwaliteit van woningen op de private huurmarkt opgevolgd. Indien nodig wordt er een procedure tot ongeschikt of onbewoonbaar verklaring opgestart. Door de IGS werd ook een technisch adviseur aangeworven om hercontroles in het kader van deze procedure te kunnen uitvoeren. Tot op heden werd deze procedure in Londerzeel een 5-tal keer opgestart.</p> <p>Opmaak verordening inzake woonnormen (o.a. parkeren). Er werd een eerste discussiedocument voorgelegd aan de GECORO begin 2012. Het principe om de parkeernorm op te leggen voor meergezinswoning werd aanvaard. Dergelijke verordening dient nu verder uitgewerkt te worden.</p>	<p>Goedkeuring van het aangepaste leegstandsreglement (zie boven).</p> <p>Verder uitwerken van de verordening inzake woonnormen (o.a. parkeren) en uitbreiden (nu voorlopig enkel voor meergezinswoningen).</p>	
4.2	De inwoners stimuleren om energie-besparende en kwaliteitsverbeterende maatregelen te nemen	<p>Premies worden gepromoot door de woonconsulent aan het woonloket, op infomomenten en in het infoblad. Aan het woonloket kunnen inwoners de nodige informatie en aanvragen bekomen.</p> <p>De gemeente Londerzeel neemt deel aan het intergemeentelijk FRGE-project (Fonds ter Reductie van de Globale Energiekost). Sinds de toetreding in 2011 werden er voor Londerzeel 20 leningen aangevraagd.</p> <p>De gemeente Londerzeel heeft een samenwerkingsovereenkomst met Groep Intro voor de</p>	De FRGE-lening verder promoten.	

		uitvoering van energiescans en voor het plaatsen van dakisolatie bij doelgroepen.		
4.3	Aandacht voor specifieke noden voor doelgroepen	<p>Doelgroepen kunnen bij het FRGE lenen aan 0% voor het uitvoeren van energiebesparende maatregelen en kunnen begeleiding en hulp aanvragen voor het uitvoeren van de werken en de afhandeling van de leningsaanvraag.</p> <p>Doelgroepen kunnen ook terecht bij het woonloket, voor allerlei energiebesparende maatregelen kunnen zij extra premies en voordelen krijgen.</p> <p>Toegankelijkheidsonderzoeken.</p> <p>Onderzoek naar kostendekkende maatregel voor het plaatsen van dakisolatie i.s.m. groep INTRO.</p>	<p>Onderzoek naar het opzetten van een steunpunt woningaanpassing.</p> <p>Verder onderzoek naar kostendekkende maatregel voor het plaatsen van dakisolatie i.s.m. groep INTRO.</p>	

5. Strategische doelstelling: Continuïteit van het lokaal woonbeleid garanderen

	Operationele doelstelling	Stand van zaken acties	Plannen/to do op korte termijn	Uitdagingen nieuwe legislatuur
5.1	Organiseren van permanent overleg met de huisvestingsactoren	<p>Jaarlijks wordt er een woonoverleg georganiseerd (UP/IP) met alle huisvestingsactoren actief in de gemeente Londerzeel met het oog op afstemming van de diverse huisvestingsinitiatieven.</p> <p>Verder organiseert de IGS ook maandelijks een beheerscomité (met politieke vertegenwoordiging vanuit de 6 deelnemende gemeenten) en een stuurgroep (met vertegenwoordiging van de stedenbouwkundige ambtenaars uit de 6 gemeenten en de medewerkers van de IGS).</p> <p>De IGS organiseert ook thematische infomomenten over actuele, relevante thema's (infomoment procedure ongeschikt/onbewoonbaar 16/02/2012, infomoment FRGE 24/10/2011, infomoment dakisolatieproject en juridisch advies 21/05/2012).</p> <p>Londerzeel beschikt eveneens over een goedwerkende lokale adviesraad rond het thema 'wonen'. Deze woonadviesraad komt ongeveer om de twee maand samen.</p>		Verdere deelname aan het intergemeentelijke samenwerkingsproject na 2013.