



WONEN EN HUISVESTING

Wonen en huisvesting

De Vlaamse Wooncode kent het recht op menswaardig wonen een centrale plaats toe: 'Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.'

Kwaliteitsvol en betaalbaar wonen is m.a.w. een basisrecht voor iedereen. Toch is het invullen van dit basisrecht geen evidentie meer. De huur- en koopprijzen van woningen en gronden zijn de laatste jaren fors gestegen waardoor het voor de financieel zwakkeren steeds moeilijker wordt om een woning te huren of een eigendom te verwerven.

Ook de demografische en maatschappelijke ontwikkelingen – o.a. de toenemende bevolking, de gezinsverdunding, de vergrijzing, ... – zullen hun impact hebben op de huidige en toekomstige woonbehoeften.

Een tijdig en aangepast inspelen op deze evoluties/tendensen vormt ongetwijfeld één van de grote uitdagingen voor het lokale (en Vlaamse) beleid van de komende jaren.

Woonsituatie in regio Waas & Dender: enkele kerngegevens

HET HUIDIGE WONINGENBESTAND

Private woningmarkt ²⁰

- Aantal woongelegenheden²¹: op 1 januari 2007 zijn er in de regio Waas & Dender 185.785 woongelegenheden, waarvan 84.668 woongelegenheden in het arrondissement Dendermonde en 101.117 woongelegenheden in het arrondissement Sint-Niklaas. Dat komt neer op 6,5% van het Vlaamse totaal (2.868.361 woongelegenheden).
- Aantal woningen naar eigendomstitel:
 - eigenaars: 71% (Vlaams gewest: 71%)
 - huurders: 26% (Vlaams gewest: 25%)
 - rest: 3% (Vlaams gewest: 4%)
- Aantal woningen naar bouwtype:
 - eengezinswoning: 84% (Vlaams gewest: 78%)
 - appartement of studio: 14% (Vlaams gewest: 19%)
 - andere: 2% (Vlaams gewest: 3%)

20 - SEE 2001

21 - FOD Financiën, 2007

Een woongelegheden is het gebouw of het gedeelte van het gebouw, bestemd om bewoond te worden door een gezin of als dusdanig gebruikt, om het even of het gezin bestaat uit een persoon die alleen leeft of uit meerdere personen en waar de verschillende gezinsactiviteiten (wonen, slapen, ...) kunnen worden uitgeoefend.

- Aantal woningen zonder klein comfort (= badkamer + WC):
5% (Vlaams gewest: 5%)
- Aantal woningen met klein comfort:
34% (Vlaams gewest: 24%)
- Aantal woningen met middelmatig comfort
(= klein comfort + CV):
11% (Vlaams gewest: 14%)
- Aantal woningen met groot comfort:
(= middelmatig comfort + keuken of geïntegreerde keuken +
telefoon of gsm + auto):
47% (Vlaams gewest: 55%)

Sociale woningmarkt²²

- Aantal sociale huurwoningen (appartementen en huurhuizen):
8,3% van het Vlaamse totaal
- Percentage t.o.v. het aantal private huishoudens:
6,7% (Vlaams gewest: 5,5%)

WOONPRIJZEN

- Gemiddelde verkoopprijs appartementen, flats en studio's:
160.019 euro (Vlaams gewest: 171.992 euro)
- Gemiddelde verkoopprijs gewone woonhuizen:
154.224 euro (Vlaams gewest: 171.783 euro)
- Gemiddelde verkoopprijs villa's, bungalows en landhuizen:
289.888 euro (Vlaams gewest: 327.074 euro)
- Gemiddelde verkoopprijs bouwgrond:
123 euro per m² (Vlaams gewest: 133 euro per m²)
- Huurprijzen private woning:
 - minder dan 248 euro: 32% (Vlaams gewest: 28%)
 - 248 tot 496 euro: 59% (Vlaams gewest: 59%)
 - 496 tot 744 euro: 7% (Vlaams gewest: 10%)
 - 744 tot 992 euro: 1% (Vlaams gewest: 2%)
 - meer dan 992 euro: 1% (Vlaams gewest: 1%)
- Huurprijzen sociale woning: 229 euro
(Vlaams gewest: 224 euro)

Strategische doelstelling: streven naar een evenwichtig en gediversifieerd, kwaliteitsvol en betaalbaar woonaanbod opdat voor iedereen het recht op menswaardig wonen kan gerealiseerd worden



Maatregel 1: voldoende aanbod aan betaalbare (sociale) woningen en gronden

Beschrijving en motivatie: de regio dient een voldoende aanbod en een evenwichtige spreiding van sociale huur- en koopwoningen en sociale kavels te realiseren.

De regio Waas & Dender beschikt, in vergelijking met Vlaanderen, over een ruim aanbod aan sociale huurwoningen (6,7% t.o.v. 5,6%). Nochtans zijn er zes gemeenten met een lager percentage sociale huurwoningen dan het Vlaamse gemiddelde, bij drie gemeenten bedraagt het aanbod maximaal 2%. Aangezien sociale huurwoningen een heel degelijke garantie bieden op een betaalbare woning van goede kwaliteit, zou elke gemeente inspanningen moeten doen om voldoende sociale woningen binnen de gemeentegrenzen te bouwen. Tevens dient aandacht uit te gaan naar de groep inwoners met een gematigd inkomen (die (net) buiten de sociale huisvesting vallen) door het aanbieden van betaalbare grond of woonmogelijkheden.

ACTIES:

- iedere gemeente voorziet een voldoende aantal sociale huur- en koopwoningen en sociale bouwkavels. De geactualiseerde gemeentelijke woonbehoeftenstudie is hierbij richtinggevend.
- in het bijzonder de gemeenten met een lager percentage aan sociale huurwoningen dan het Vlaams gemiddelde engageren zich om op korte termijn bijkomende inspanningen te leveren om hun aanbod minimaal op dat niveau te brengen.
- het ontwikkelen van een instrumentarium om (meer) sociale vermenging mogelijk te maken. Hierbij kan gedacht worden aan een verkavelingsverordening of het opzetten van kleinschalige samenwerkingsverbanden (privaat-publiek, publiek-publiek) bij de ontwikkeling van nieuwe bouwprojecten.
- het stimuleren van samenwerkingsverbanden tussen private en sociale bouwmaatschappijen en andere huisvestingsactoren met het oog op een betere afstemming van bouwprogramma's. Bovendien kan een dergelijk samenwerkingsverband kostendrukkend werken (administratie- en beheerskosten). Ook tussen de huur- en koopsector onderling kunnen samenwerkingsverbanden aangewezen zijn.
- het ruimer kenbaar maken van de werking van de sociale verhuurkantoren op de particuliere huurmarkt. Sociale verhuurkantoren kunnen het aanbod van betaalbare woningen op de private huurmarkt helpen verruimen doordat zij woningen huren op de private huurmarkt en doorverhuren, eventueel na renovatie, aan de meest woonbehoefigen of aan mensen met beperkte kansen op de huurmarkt (vaak mensen met een laag inkomen en een acute woonbehoefte).
- elke gemeente engageert zich om een sociaal verhuurkantoor te hebben/ op te richten of zich intergemeentelijk aan te sluiten bij een bestaand sociaal verhuurkantoor.
- om de toegang tot betaalbare én kwaliteitsvolle huurwoningen voor mensen met een beperkt inkomen te verhogen, zouden lokale besturen gesensibiliseerd/aangemoedigd kunnen worden om als overbruggingsmaatregel in afwachting van de invoering van de Vlaamse regelgeving een huursubsidie/-toelage aan te bieden aan private huurders onder een bepaalde inkomensgrens.
- het in kaart brengen van onderbenutte ruimtes (leegstand, ruimte boven handelspanden, ...) om na te gaan of deze aangewend en/of omgevormd kunnen worden tot sociaal verhuurbare wooneenheden.

- elke gemeente (in samenwerking met andere huisvestingsactoren) streeft ernaar om een voldoende capaciteit aan nood- en doorstromingswoningen te voorzien in het kader van dringende en tijdelijke herhuisvesting van personen/gezinnen. Begeleiding en structurele oplossingen zijn noodzakelijk opdat de noodwoningen hun doorgangsfunctie voor personen/gezinnen zouden kunnen garanderen. Tevens lijkt het aangewezen een preventiebeleid te voeren, om woononzekerheid van personen/gezinnen te voorkomen.
- ...

Rol RESOC-SERR Waas & Dender:

monitoring.

Potentiële partners/actoren:

lokale besturen (gemeente en OCMW), provinciebestuur Oost-Vlaanderen, sociale partners, sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, private bouwmaatschappijen, Confederatie Bouw Waasland, Vlaamse overheid, Oost-Vlaams Diversiteitscentrum,...



Maatregel 2: waar wonen en zorg elkaar de hand reiken: inspelen op demografische en maatschappelijke tendensen

Beschrijving en motivatie: de behoeften van onze samenleving op vlak van wonen en zorg evolueren momenteel bijzonder snel. De toenemende vergrijzing gepaard aan de wens om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen, genereert specifieke, nieuwe behoeften waaraan men moet trachten tegemoet te komen. Maar ook diverse andere groepen (mensen met een handicap, ...) vragen steeds meer om een combinatie van een aangepaste woonvorm en zorgverstrekking, die hen een maximale zelfstandigheid moet toelaten.

In antwoord op de vergrijzing en de veranderende noden van de bevolking zien we sinds geruime tijd een vervaging van de grenzen tussen huisvesting en zorg. Enerzijds zien we dat aanbieders van woningen hoe langer hoe meer rekening houden met een mogelijke behoefte aan zorg van de bewoners (bijvoorbeeld door het hanteren van bepaalde bouwrichtlijnen), anderzijds stellen we vast dat de zorgverstrekkers meer inspelen op de woonwensen van hun doelgroep en hun diensten aanbieden in een brede waaier van woonvormen (bijvoorbeeld thuiszorg).

Achterliggend aan deze evolutie ligt een veranderende visie op wonen en zorg. Waar vroeger de beleids optie was mensen met een zorgbehoefte te verhuizen naar een zorgvoorziening, wordt er nu naar gestreefd de zorgvoorzieningen naar de mensen te brengen, in hun eigen woonomgeving.

Parallel aan de vervaging van de grenzen tussen wonen en zorg, zien we ook een vervaging tussen de doelgroepen, met een verschuiving van een eerder categoriaal beleid gericht op de specifieke nood/vraag van specifieke doelgroepen, naar een meer algemeen inclusief beleid, gericht op alle groepen van de samenleving en maximaal kansen biedend op integratie van groepen met een specifieke woon- en zorgbehoefte.

Leven en wonen zoals iedereen wordt de norm. Voorts zien we tendensen tot kleinschalige woonvormen, waarbij zorgvoorzieningen geïntegreerd worden binnen de gewone leef- en woonomgeving of waarbij instellingen hun zorgvoorzieningen openstellen voor de omwonenden.²³

Het adequaat en tijdig inspelen op deze ontwikkelingen vormt ongetwijfeld één van de grote uitdagingen voor het lokale beleid de komende jaren. Het lokale beleid blijkt immers het best geplaatst om de plaatselijke, concrete noden in te schatten, en in overleg met huisvestings- en welzijnspartners te zoeken naar aangepaste woon- en zorgvormen.

ACTIES:

- advies- en begeleidingsinitiatieven gericht op het verbeteren en in stand houden van het comfort en de kwaliteit van de (eigen) woning.
- het informeren van sociale en private huisvestingsactoren over aanpasbaar bouwen, bouwen voor een persoon met een handicap en levenslang wonen.

- voorzien in de uitbouw van aanleunwoningen, waarbij bewoners een beroep kunnen doen op de zorg- en dienstverlening die aanwezig is in het rust- en verzorgingstehuis of in een nabijgelegen dienstencentrum.
- het streven naar een voldoende aanbod aan kwaliteitsvolle aangepaste woningen voor ouderen.
- het stimuleren van alternatieve woonvormen voor ouderen zoals levenslang wonen, kangoeroewonen, ... (realiseerbaar binnen het huidig regelgevend kader).
- ...

Rol RESOC-SERR Waas & Dender:

sensibiliseren.

Potentiële partners:

lokale besturen (gemeente en OCMW), provinciebestuur Oost-Vlaanderen, sociale partners, sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, welzijnsactoren, private bouwmaatschappijen, Confederatie Bouw Waasland, Vlaamse overheid, Oost-Vlaams Diversiteitscentrum, ...

Maatregel 3: stimuleren van de uitbouw van een lokaal woonbeleid en intergemeentelijke samenwerking

Beschrijving en motivatie: de gemeentebesturen krijgen in de Vlaamse Wooncode een voorname rol toegewezen. De gemeente is – als regisseur van het lokaal woonbeleid – verantwoordelijk voor het uitwerken van een woonbeleid waarin het stimuleren van sociale woonprojecten, het ondersteunen van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden en het bewaken van de kwaliteit van het woonpatrimonium en de woonomgeving bijzondere aandacht dienen te krijgen.

Voor het voorbereiden, ontwikkelen en uitvoeren van een lokaal woonbeleid is het noodzakelijk dat de lokale huisvestingsstructuren goed zijn uitgebouwd. In de praktijk blijken er op dit vlak grote verschillen te bestaan. De specifieke lokale situatie, de schaalgrootte van de gemeente, de financiële mogelijkheden, ... spelen hierbij een rol.

Sommige steden en gemeenten (voornamelijk de grotere) hebben al een zekere traditie in het uittekenen van een lokaal woonbeleid en beschikken over een degelijk uitgebouwde huisvestingsdienst. In andere gemeenten (veelal de kleinere) wordt veeleer pragmatisch te werk gegaan zonder een echt uitgestippeld woonbeleid. De beleidsvoorbereiding en –uitvoering en de dienstverlening naar de burger toe gebeuren dan eerder versnipperd vanuit verschillende diensten (zoals de dienst ruimtelijk ordening, de dienst welzijn, het OCMW, ...).

Met het oog op een kwalitatief en geïntegreerd lokaal woonbeleid kan er dan ook gepleit worden voor het uitbouwen van een (inter)gemeentelijke huisvestingsdienst met eventueel een woonloket voor de eerstelijnsdienstverlening aan de inwoners, of voor het aanstellen van een (inter)gemeentelijke huisvestingsambtenaar.

ACTIES:

- inafwachting van het 'grond- en pandendecreet', lokale besturen stimuleren om jaarlijks een inventaris op te maken van het woningenbestand (totaal aantal, aantal leegstaande, verwaarloosde, onbewoonbaar verklaarde en verkrotte woningen, ...) en het aantal onbebouwde percelen. Het verzamelen en ter beschikking stellen van relevant en recent cijfermateriaal is de eerste opdracht bij het uitwerken en ontwikkelen van nieuwe initiatieven inzake (sociaal) wonen, met de nodige aandacht voor duurzaamheid, multifunctionaliteit en inbreiding. Deze lokale gegevens kunnen op streekniveau gecentraliseerd en gecoördineerd worden.
- lokale besturen stimuleren om op regelmatige basis een structureel woonoverleg – zowel op lokaal als op intergemeentelijk niveau - te organiseren met alle betrokken (woon)actoren (OCMW's, sociale/private bouwmaatschappijen, welzijnssector, intercommunales, huurdersbond, sociale verhuurkantoren, inwoners, ...) in visie van het voeren van een doelgericht en structureel lokaal woonbeleid.

- lokale besturen stimuleren in het uitbouwen van een (inter)gemeentelijke huisvestingsdienst of voor het aanstellen van een (inter)gemeentelijke huisvestingsambtenaar met het oog op de ontwikkeling en de uitvoering van een kwalitatief en geïntegreerd lokaal woonbeleid.
- om een goede informatiedoorstroming en communicatie van en naar de burger inzake het woonbeleid te garanderen dienen gemeenten gestimuleerd te worden om zich te engageren tot het uitbouwen van een woonloket als laagdrempelige, klantgerichte eerstelijnsdienst, waar de inwoners met de meest uiteenlopende vragen over wonen terecht kunnen. Hierbij kan de mogelijkheid tot het oprichten van een intergemeentelijke woonwinkel met gedecentraliseerde antennes afgetoetst worden.
- het ontwikkelen van een infobrochure 'wonen' waarin alle relevante informatie gebundeld wordt en die als basisinstrument aan alle lokale overheden ter beschikking wordt gesteld, met de mogelijkheid om in een addendum de gemeentelijke premies toe te voegen.
- ...

Rol RESOC-SERR Waas & Dender:

sensibiliseren.

Potentiële partners:

lokale besturen (gemeente en OCMW), provinciebestuur Oost-Vlaanderen, sociale partners, sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, welzijnsactoren, private bouwmaatschappijen, Confederatie Bouw Waasland, Vlaamse overheid, Oost-Vlaams Diversiteitscentrum, ...