



Vlaanderen  
is wonen

# Workshop: Visie op sociale huur

Dag van het lokale woonbeleid – 25 juni 2018 - Brussel



# PROGRAMMA WORKSHOP

1. De kortste kwis
2. Welke gegevens zijn nodig voor een goede visie?
3. Hoe zit het in uw gemeente
  1. Patrimonium: woningtypologie en onderbezetting
  2. Wachtlijst en toewijzingen
4. Van momentopname naar visie
  1. Welke elementen neem je op?
  2. Hoe pak je het aan?
5. Wat neem je mee voor uw gemeente(n)?
  1. Aan welke voorbeelden spiegel je jou gemeente(n)?
  2. Hoe kan je sturen? Van visie naar actie.

# 1. De kortste kwis

Hoeveel sociale huurwoningen telt Vlaanderen gemiddeld?

6 procent // 9 procent

# 1. De kortste kwis

Hoeveel sociale huurwoningen telt Vlaanderen gemiddeld?

6 procent // ~~9 procent~~

# 1. De kortste kwis

Hoeveel procent sociale huurwoningen telde uw gemeente eind 2016?

0% 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10% >

# 1. De kortste kwis

Hoe snel steeg het percentage aan sociale huurwoningen gemiddeld in Vlaanderen in de periode 2008 – 2017?

# 1. De kortste kwis

Hoe snel steeg het percentage aan sociale huurwoningen gemiddeld in Vlaanderen in de periode 2008 – 2017?

van 5,56 % naar 5,95 %

= + 0,39 procentpunten

# 1. De kortste kwis

Wat zou uw virtueel percentage zijn  
aan het einde van 2025?

0% 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10% >



Sociale woonmarkt	Nulmeting				Meting 1/01/2017					
gemeente	Huishoudens op 1/1/2008	Nulmeting op 31/12/2007	% sociale huurwoningen 2007	Bindend Sociaal Objectief sociale huurwoningen	Huishoudens op 1/1/2017	Totaal gerealiseerde sociale huurwoningen 2016	% sociale huurwoningen in 2017	Aangroei sociale huurwoningen tegenover Nulmeting	Netto gerealiseerde sociale huurwoningen van 2008 tot en met 2016	% gerealiseerde huurwoningen tov BSO
Aalst	35 082	1 322	3,77%	583	37 556	1 611	4,29%	0,52%	289	49,57%
Aarschot	12 344	355	2,88%	225	13 291	430	3,24%	0,36%	75	33,33%
Antwerpen	224 470	22 736	10,13%	0	234 143	23 369	9,98%	-0,15%	633	nvt
Arendonk	4 868	204	4,19%	81	5 317	275	5,17%	0,98%	71	87,65%
Bertem	3 612	172	4,76%	64	3 850	177	4,60%	-0,16%	5	7,81%
Boom	7 150	851	11,90%	0	7 417	857	11,55%	-0,35%	6	nvt
Boortmeerbeek	4 582	10	0,22%	116	4 893	25	0,51%	0,29%	15	12,93%
Borgloon	4 164	94	2,26%	80	4 443	129	2,90%	0,64%	35	43,75%
Geel	14 820	701	4,73%	246	16 864	819	4,86%	0,13%	118	47,97%
Genk	24 080	3 242	13,46%	0	25 994	3 398	13,07%	-0,39%	156	nvt
Gent	113 847	12 654	11,11%	0	119 546	14 765	12,35%	1,24%	2 111	nvt
Halle	15 008	1 027	6,84%	265	16 273	1 187	7,29%	0,45%	160	60,38%
Ham	3 963	202	5,10%	68	4 411	244	5,53%	0,43%	42	61,76%
Hasselt	31 711	1 398	4,41%	542	35 124	1 907	5,43%	1,02%	509	93,91%
Herent	7 567	350	4,63%	133	8 629	369	4,28%	-0,35%	19	14,29%
Holsbeek	3 564	14	0,39%	90	3 907	66	1,69%	1,30%	52	57,78%
Ieper	14 511	1 129	7,78%	177	15 329	1 341	8,75%	0,97%	212	119,77%
Izegem	11 290	375	3,32%	188	12 138	593	4,89%	1,57%	218	115,96%
Kalmthout	6 775	29	0,43%	162	7 469	98	1,31%	0,88%	69	42,59%
Kortrijk	32 057	2 676	8,35%	209	32 755	3 098	9,46%	1,11%	422	201,91%
Lanaken	10 247	269	2,63%	186	10 950	331	3,02%	0,39%	62	33,33%
Lennik	3 444	7	0,20%	88	3 564	25	0,70%	0,50%	18	20,45%
Leuven	45 350	3 464	7,64%	618	49 606	3 340	6,73%	-0,91%	-124	-20,06%
Mechelen	34 163	3 236	9,47%	0	36 108	3 330	9,22%	-0,25%	94	nvt
Merelbeke	9 078	162	1,78%	184	10 190	283	2,78%	1,00%	121	65,76%
Poperinge	7 873	397	5,04%	131	8 277	496	5,99%	0,95%	99	75,57%
Roosdaal	4 203	122	2,90%	75	4 555	136	2,99%	0,09%	14	18,67%
Sint-Niklaas	29 812	1 700	5,70%	496	32 116	2 002	6,23%	0,53%	302	60,89%
Tielt-Winge	4 060	71	1,75%	87	4 404	85	1,93%	0,18%	14	16,09%
Tienen	14 587	485	3,32%	257	15 107	584	3,87%	0,55%	99	38,52%
Tongeren	12 525	790	6,31%	214	13 338	924	6,93%	0,62%	134	62,62%
Turnhout	17 984	1 305	7,26%	299	19 332	1 532	7,92%	0,66%	227	75,92%
Wemmel	6 244	20	0,32%	157	6 531	68	1,04%	0,72%	48	30,57%
Wetteren	10 172	621	6,10%	169	11 040	738	6,68%	0,58%	117	69,23%
Wommelgem	4 854	7	0,14%	120	5 183	31	0,60%	0,46%	24	20,00%
Zedelgem	8 653	497	5,74%	144	9 146	519	5,67%	-0,07%	22	15,28%
<b>Vlaanderen</b>	<b>2 576 974</b>	<b>143 226</b>	<b>5,56%</b>	<b>50 000</b>	<b>2 769 259</b>	<b>164 665</b>	<b>5,95%</b>	<b>0,39%</b>	<b>21 439</b>	<b>42,88%</b>

Sociale woonmarkt	Meting 1/01/2017						2025 Virtueel		
gemeente	Huishoudens op 1/1/2017	Totaal gerealiseerde sociale huurwoningen 2016	% sociale huurwoningen in 2017	Aangroei sociale huurwoningen tegenover Nulmeting	Netto gerealiseerde sociale huurwoningen van 2008 tot en met 2016	% gerealiseerde huurwoningen tov BSO	Totaal gepland	Virtueel aanbod 2025 tegenover huishoudens 1/1/2017	Aangroei sociale huurwoningen tegenover Nulmeting
Aalst	37 556	1 611	4,29%	0,52%	289	49,57%	190	4,80%	1,03%
Aarschot	13 291	430	3,24%	0,36%	75	33,33%	84	3,87%	0,99%
Antwerpen	234 143	23 369	9,98%	-0,15%	633	nvt	775	10,31%	0,18%
Arendonk	5 317	275	5,17%	0,98%	71	87,65%	9	5,34%	1,15%
Bertem	3 850	177	4,60%	-0,16%	5	7,81%	32	5,43%	0,67%
Boom	7 417	857	11,55%	-0,35%	6	nvt	20	11,82%	-0,08%
Boortmeerbeek	4 893	25	0,51%	0,29%	15	12,93%	34	1,21%	0,99%
Borgloon	4 443	129	2,90%	0,64%	35	43,75%	28	3,53%	1,27%
Geel	16 864	819	4,86%	0,13%	118	47,97%	105	5,48%	0,75%
Genk	25 994	3 398	13,07%	-0,39%	156	nvt	96	13,44%	-0,02%
Gent	119 546	14 765	12,35%	1,24%	2 111	nvt	533	12,80%	1,69%
Halle	16 273	1 187	7,29%	0,45%	160	60,38%	53	7,62%	0,78%
Ham	4 411	244	5,53%	0,43%	42	61,76%	37	6,37%	1,27%
Hasselt	35 124	1 907	5,43%	1,02%	509	93,91%	225	6,07%	1,66%
Herent	8 629	369	4,28%	-0,35%	19	14,29%	10	4,39%	-0,24%
Holsbeek	3 907	66	1,69%	1,30%	52	57,78%	0	1,69%	1,30%
Ieper	15 329	1 341	8,75%	0,97%	212	119,77%	53	9,09%	1,31%
Izegem	12 138	593	4,89%	1,57%	218	115,96%	60	5,38%	2,06%
Kalmthout	7 469	98	1,31%	0,88%	69	42,59%	0	1,31%	0,88%
Kortrijk	32 755	3 098	9,46%	1,11%	422	201,91%	215	10,11%	1,76%
Lanaken	10 950	331	3,02%	0,39%	62	33,33%	36	3,35%	0,72%
Lennik	3 564	25	0,70%	0,50%	18	20,45%	2	0,76%	0,56%
Leuven	49 606	3 340	6,73%	-0,91%	-124	-20,06%	257	7,25%	-0,39%
Mechelen	36 108	3 330	9,22%	-0,25%	94	nvt	19	9,27%	-0,20%
Merelbeke	10 190	283	2,78%	1,00%	121	65,76%	18	2,95%	1,17%
Poperinge	8 277	496	5,99%	0,95%	99	75,57%	56	6,67%	1,63%
Roosdaal	4 555	136	2,99%	0,09%	14	18,67%	31	3,67%	0,77%
Sint-Niklaas	32 116	2 002	6,23%	0,53%	302	60,89%	149	6,70%	1,00%
Tielt-Winge	4 404	85	1,93%	0,18%	14	16,09%	60	3,29%	1,54%
Tienen	15 107	584	3,87%	0,55%	99	38,52%	92	4,47%	1,15%
Tongeren	13 338	924	6,93%	0,62%	134	62,62%	109	7,74%	1,43%
Tumhout	19 332	1 532	7,92%	0,66%	227	75,92%	256	9,25%	1,99%
Wemmel	6 531	68	1,04%	0,72%	48	30,57%	0	1,04%	0,72%
Wetteren	11 040	738	6,68%	0,58%	117	69,23%	11	6,78%	0,68%
Wommelgem	5 183	31	0,60%	0,46%	24	20,00%	34	1,25%	1,11%
Zedelgem	9 146	519	5,67%	-0,07%	22	15,28%	54	6,27%	0,53%
<b>Vlaanderen</b>	<b>2 769 259</b>	<b>164 665</b>	<b>5,95%</b>	<b>0,39%</b>	<b>21 439</b>	<b>42,88%</b>	<b>11260</b>	<b>6,35%</b>	<b>0,79%</b>

## 2. Welke gegevens zijn nodig voor een goede visie?



# Aanbod en vraag in beeld

## Zie tabel per deelnemende gemeente

### Aanbodzijde: typologie en onderbezetting 2016

<b>Patrimonium Erpe-Mere 2016</b>	0slpkm	1slpkm	2slpkm	3slpkm	4slpkm	5slpkm	6slpkm	8slpkm	TOTAAL
Appartement (incl. studio's)	0	22	30	22	1	0	0	0	75
Eengezinswoning	0	22	10	88	39	1	0	0	160
<b>TOTALEN</b>	<b>0</b>	<b>44</b>	<b>40</b>	<b>110</b>	<b>40</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>235</b>

### Woningen onderbezet in Erpe-Mere

Woningen bewoond door x personen	1p	2p	3p	4p	TOTAAL
aantal slaapkamers	3 of meer	4 of meer	5 of meer	6 of meer	
SHM Denderstreek	49	10	0	0	59

# Aanbod en vraag in beeld

## Zie tabel per deelnemende gemeente

Vraagzijde:

Wie zijn de kandidaat-huurders

Gezinssamenstelling

Zicht op inschrijvingen (bv. 'heeft geen zin')

Hoe lang moet men wachten?

Zicht op :

mutaties

toewijzingen

actualisaties

# Aanbod en vraag in beeld

## Zie tabel per deelnemende gemeente

Wachtlijst Erpe-Mere 2016	Leeftijdscategorie				
	18-29	30-54	55-64	65+	TOTAAL
<b>Gezinssamenstelling</b>					
Alleenstaande	8	33	27	21	89
Alleenstaande + 1 kind	4	12	1	0	17
Alleenstaande + 2 kinderen	0	12	0	1	13
Alleenstaande + 3 kinderen	0	2	0	0	2
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	0	2	0	0	2
Koppel zonder kind	1	19	12	10	42
Koppel + 1 kind	4	10	0	0	14
Koppel + 2 kinderen	1	10	0	0	11
Koppel + 3 kinderen	0	4	0	0	4
Koppel + 4 of meer kinderen	0	7	0	0	7
<b>Totaal</b>	<b>18</b>	<b>111</b>	<b>40</b>	<b>32</b>	<b>201</b>
<b>TOTALEN</b>	18	111	40	32	201
Huishoudens zonder kinderen	9	52	39	31	131
Huishoudens met kinderen	9	59	1	1	70
<i>    daarvan met 1 kind</i>	8	22	1	0	31
<i>    daarvan met 2 of meer kinderen</i>	1	37	0	1	39

# Aanbod en vraag in beeld

## Zie tabel per deelnemende gemeente

Een bekommerde ambtenaar in Asse :

Kandidaat huurders bij RSVK De Woonkoepel vzw

Binnen werkingsgebied :

Dilbeek	Ternat	Lennik	totaal werkingsgebied
47	27	12	86

Buiten werkingsgebied :

Asse	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Provincie Vlaams-Brabant	rest Vlaanderen	totaal
95	39	34	8	86

# Aanbod en vraag in beeld

## Zie tabel per deelnemende gemeente

Onderbezette woningen kunnen de nood ledigen :

<b>TOTALEN Wachtlijst Erpe-Mere</b>	18	111	40	32	201
Huishoudens zonder kinderen	9	52	39	31	131
Huishoudens met kinderen	9	59	1	1	70
<i>daarvan met 1 kind</i>	8	22	1	0	31
<i>daarvan met 2 of meer kinderen</i>	1	37	0	1	39

<b>Woningen onderbezet in Erpe-Mere</b>					
Woningen bewoond door x personen	1p	2p	3p	4p	TOTAAL
aantal slaapkamers	3 of meer	4 of meer	5 of meer	6 of meer	
SHM Denderstreek	49	10	0	0	59



# Aanbod en vraag in beeld

## Zie tabel per deelnemende gemeente

VMSW levert beperkte gegevens over toewijzingen

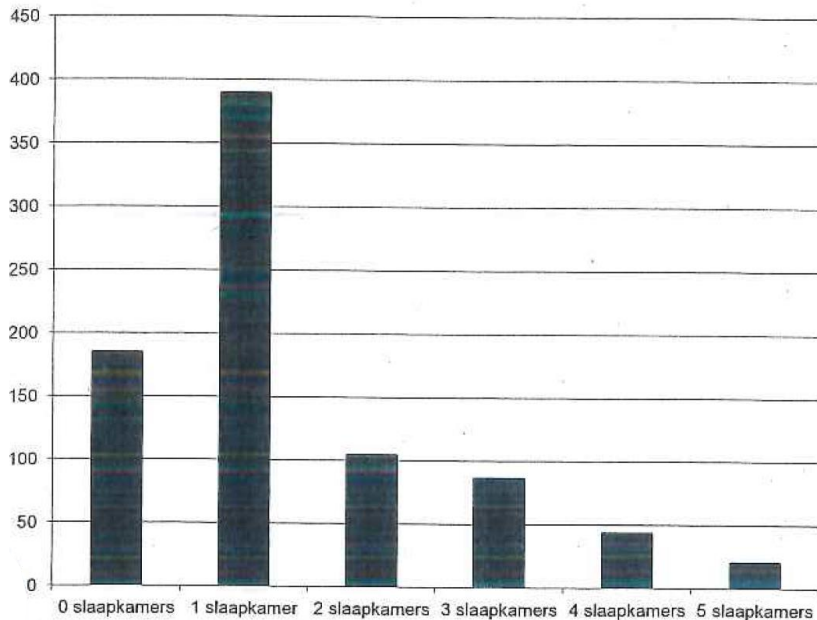
<b>Toewijzingen in Erpe-Mere</b>	
toewijzingen 2012-2016	71
wachttijden in dagen 2012-2016	1037
toewijzingen 2016	0
wachttijden in dagen 2016	0

# Aanbod en vraag in beeld

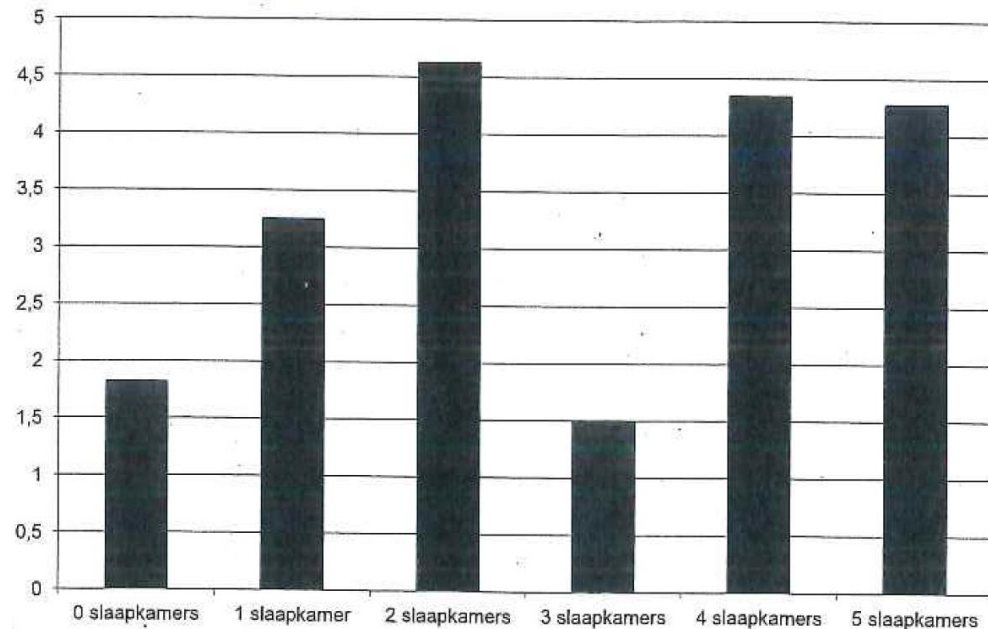
## Zie tabel per deelnemende gemeente

Maar SHM Cnuz zocht het uit in Aarschot:

Kandidaten per woningtype  
(in aantal voor Aarschot)



Wachttijd per woningtype  
(in jaren voor Aarschot)



# Bevraag (vooraf) het OCMW en de welzijnsactoren:

**sterk**

Op welke acties/methodes/collega's uit jouw gemeente ben je trots wat betreft het helpen van mensen met de grootste woonnood?

Welke doelgroep met een grote woonnood kan je nog niet voldoende op weg helpen? Wat is een belemmering om de mensen met de grootste woonnood te begeleiden?



Waar zie je nog werk liggen, waar loopt het nog niet goed wat betreft het begeleiden van mensen met de grootste woonnood?

Wie zou je nog kunnen aanspreken om mee te werken om de mensen met de grootste woonnood uit jouw gemeente te ondersteunen?



# RWO Data Manager: <https://datamanager.rwo.be>



RWO Data Manager

Domein: WEST\_VLAANDEREN (NIS 30000)



**Mijn Kaart**

Gebruiker: Christof Libbrech  
Leegstandsregister  
Sociaal Woonaanbod

+ Sociale woningen

Mijn lijst  
Mijn kaart

+ Rapport

+ Import/Export

Wissel domein  
Afmelden

Lichtervelde

Schaal = 1 : 10000

100 m



Bestaand aanbod sociale woningen

Legende

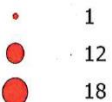
SVK stad



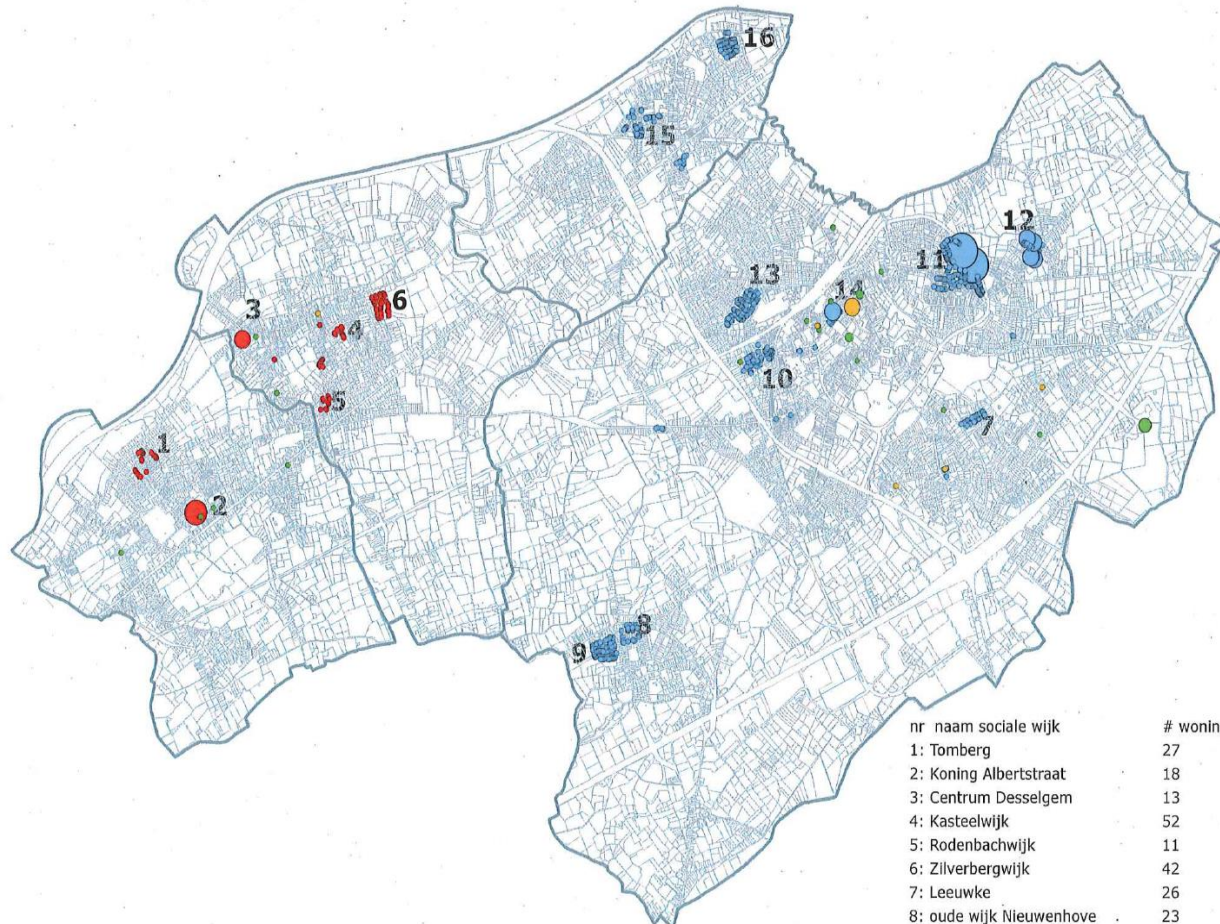
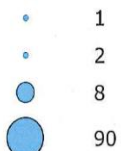
SVK privé



Mijn huis



helpt elkander



nr	naam sociale wijk	# woningen
1:	Tomberg	27
2:	Koning Albertstraat	18
3:	Centrum Desselgem	13
4:	Kasteelwijk	52
5:	Rodenbachwijk	11
6:	Zilverbergwijk	42
7:	Leeuwke	26
8:	oude wijk Nieuwenhove	23
9:	nieuwe wijk Nieuwenhove	76
10:	Gaverke	55
11:	Torenhof	373
12:	Dompelpark	64 (+246)
13:	Mussekouter	112
14:	Den Olm	47
15:	Rozenhof	46
16:	Oostpoort	67



schaal: 1:60.000

0 250 500 1.000 Meters

# 2. Vraag in beeld: Wat zijn de noden?

## Aantal kandidaat-huurders

Seniorenwoningen Ardaio	52
Seniorenwoningen Kaalrkamp	9
OCMW	13
De Mandel	167
Helpt Elkander	67
SVK	138
<b>Totaal</b>	<b>486</b>

## Aantal unieke kandidaat-huurders

Ingeschreven voor 1 lijst	185
Ingeschreven voor 2 lijsten	111
Ingeschreven voor 3 lijsten	9
Ingeschreven voor 4 lijsten	3
<b>Totaal</b>	<b>308</b>

## Combinaties

OCMW	1
OCMW + De Mandel	4
OCMW + De Mandel + Helpt Elkander	1
OCMW + De Mandel + Helpt Elkander + SVK	3
OCMW + De Mandel + SVK	0
OCMW + Helpt Elkander	2
OCMW + Helpt Elkander + SVK	1
OCMW + SVK	1
De Mandel	89
De Mandel + Helpt Elkander	9
De Mandel + Helpt Elkander + SVK	4
De Mandel + SVK	57
Helpt Elkander	32
Helpt Elkander + SVK	15
SVK	57
	276

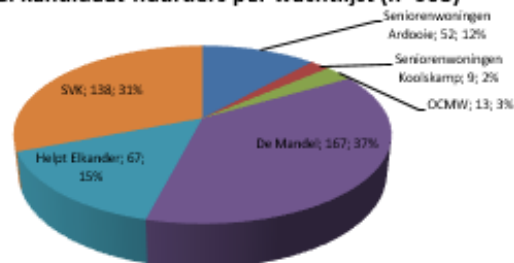
## Domicilie kandidaat-huurders OCMW

Ardaio	10
Kaalrkamp	1
Andere	2

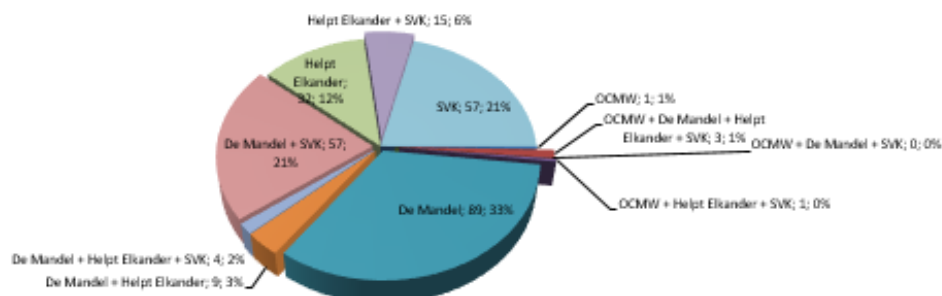
## Domicilie kandidaat-huurders De Mandel

Ardaio	35
Kaalrkamp	7
Rozija Raazelare + randgemeenten	77
Raazelare	38
Haagelde	6
Lichtervalde	4
Maazelde	3
Staden	2
Pittem 8740	2
Zuovezelo 8750	6
Maulobeko 8760	7
Izeqem 8870	9
Woninggebied de Mandel	17
	0

Aantal kandidaat-huurders per wachtlijst (n=308)



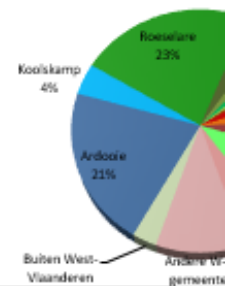
Inschrijvingen OCMW - De Mandel - Helpt Elkander - SVK



Domicilie kandidaat-huurders OCMW (n=13)

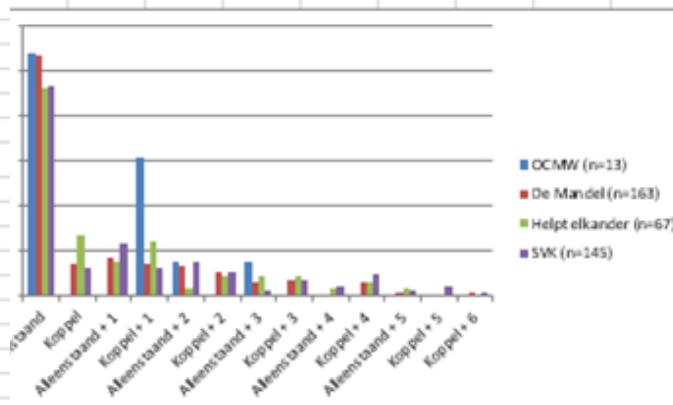


Domicilie Kandidaat-hu (n=16)



# 2. Vraag in beeld: Wat zijn de noden?

Gezinstype	OCMW	De M. Helpt Elkander
Alleenstaand	7	87
Koppel	0	12
Alleenstaand + 1	0	14
Koppel + 1	4	12
Alleenstaand + 2	1	11
Koppel + 2	0	9
Alleenstaand + 3	1	5
Koppel + 3		6
Alleenstaand + 4		0
Koppel + 4		5
Alleenstaand + 5		1
Koppel + 5		
Koppel + 6		1
	13	163



## Kandidaat-huurders seniorenhuisvesting

Seniorenwoningen Ardoois	48
Seniorenwoningen Koolskamp	5
Seniorenwoningen Ardoois + Koolskamp	4

## Domicilie kandidaat-huurders seniorenhuisvesting

Ardoois	42
Koolskamp	10
Andere	5

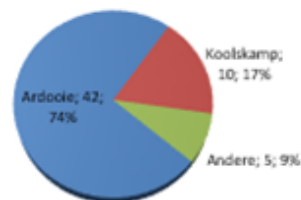
## Leeftijd kandidaat-huurders seniorenhuisvesting

50-54 jaar	0	0%
55-59	3	5%
60-64	6	11%
65-69	5	9%
70-74	11	19%
75-79	11	19%
80-84	13	23%
85-89	8	14%
90+	0	0%
	57	

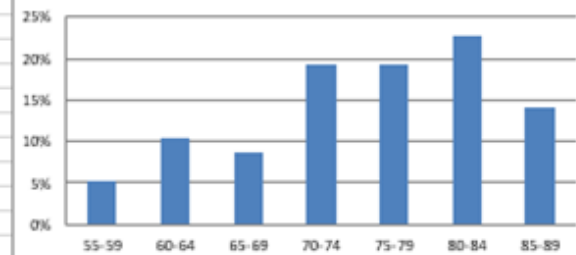
## Verband wachtlijst seniorenhuisvesting - De Mandel - Helpt Eli

Seniorenhuisvesting	56	> Slechts 1 persoon voor Helpt Elkander.
Seniorenhuisvesting + De Mandel	1	
Seniorenhuisvesting + De Mandel + Helpt Elkander	0	
Seniorenhuisvesting + Helpt Elkander	0	

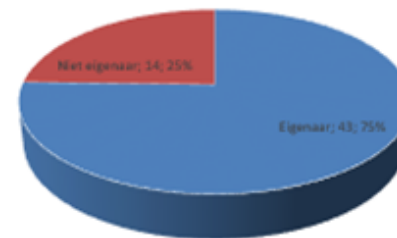
## Domicilie kandidaat-huurders seniorenhuisvesting (n=57)



## Leeftijd kandidaat-huurders seniorenhuisvesting n=57



## Kandidaat-huurders seniorenhuisvesting: aantal eigenaars / niet eigenaars



# Projecten in planning

- ▶ De cijfers (niet op projectniveau): zie **jaarlijkse meting van het sociaal woonaanbod** (Wonen-Vlaanderen i.s.m. VMSW)  
<https://www.wonenvlaanderen.be/nieuws/meting-sociaal-woonaanbod-2017-staat-online>
- ▶ Zie **Projectportaal**, module projectopvolging  
<https://projectopvolging.vmsw.be>
  - **Projectenlijst** gevalideerd door gemeente februari 2018
  - Bevat ook projecten op de meerjarenplanning (MJP), korte termijnplanning (KTP) en de werken in uitvoering.
- ▶ **Eigen BSO-tabel**: Excel-overzicht dat veel gemeente bijhouden om het BSO op te volgen op projectniveau





Vlaanderen  
is wonen

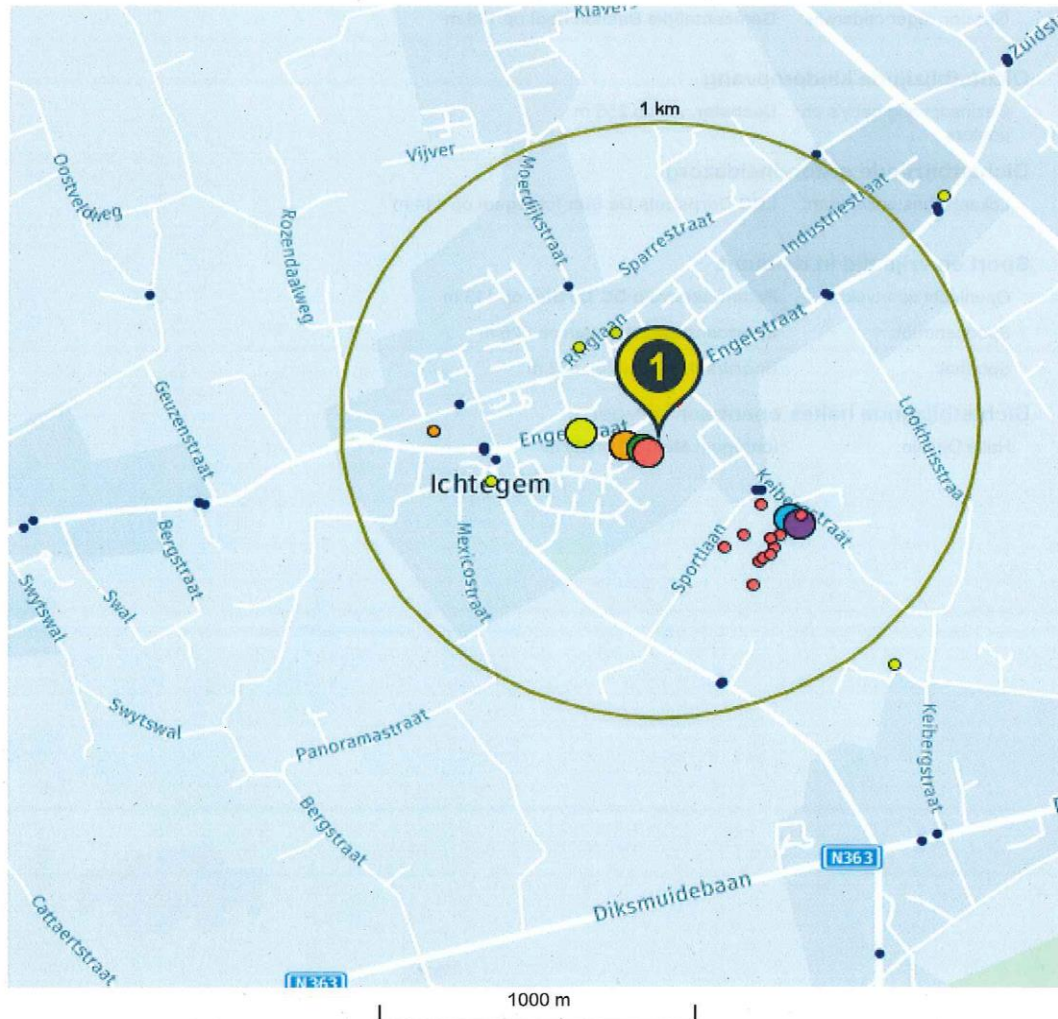
Van vraag en aanbod

naar **visie**

op de toekomst

Dag van het lokale woonbeleid – 25 juni 2018 - Brussel





### In de buurt

Binnen en straal van 1,0 km rond  Engelstraat 66, 8480 Ichtegem

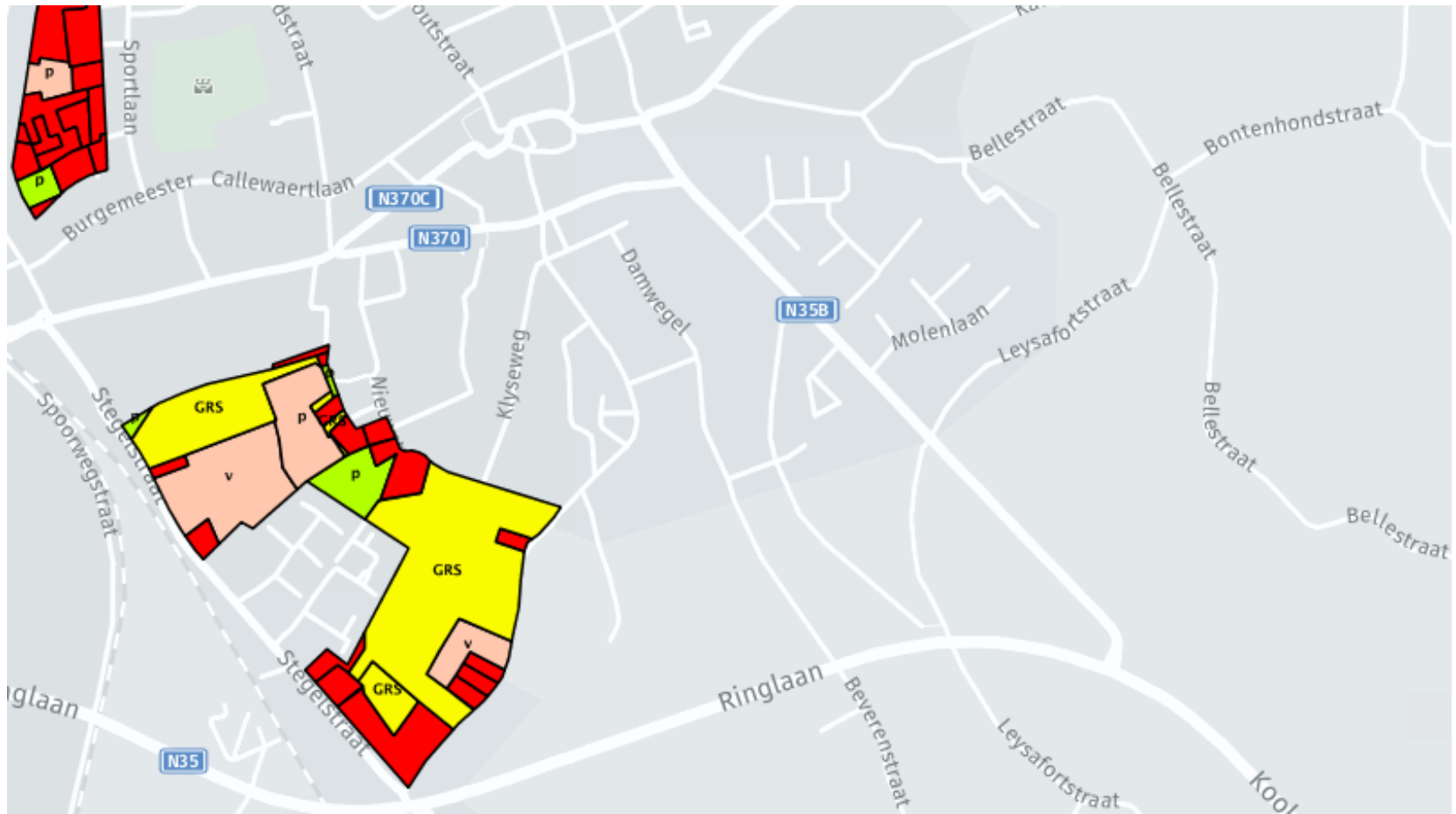
#### Dichtstbijzijnde school

Gewoon  
kleuteronderwijs:






**Gemeentelijke Basisschool** op 138 m

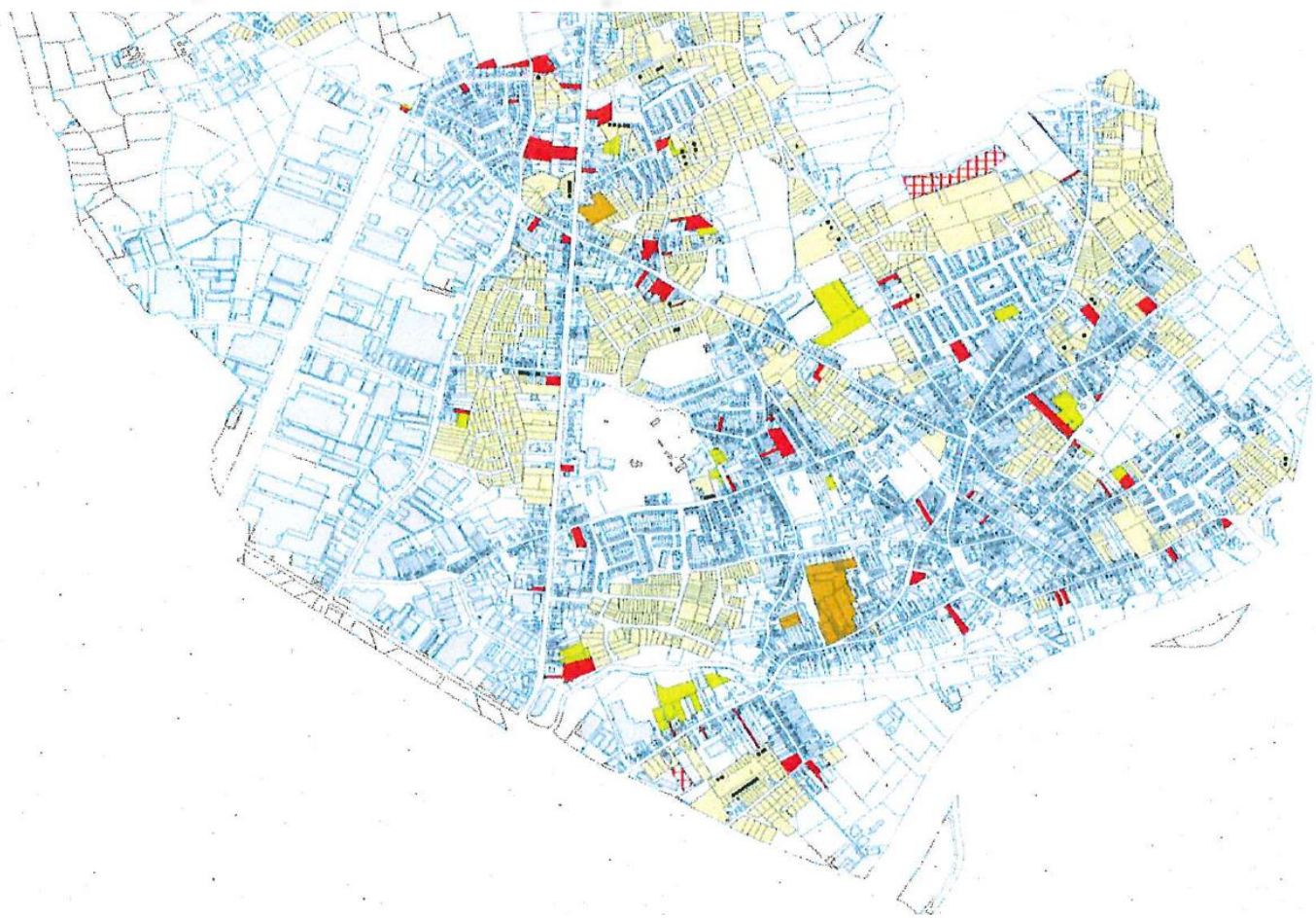


# (On)Mogelijkheden: WUG Geopunt



Zomer 2017: positieve / negatieve lijst gemeente

- Onbebouwde loten binnen de goedgekeurde, niet vervallen verkaveling
-  Onbebouwde percelen in woongebied, buiten verkavelingen, langs uitgeruste *ok interessant*
-  Niet uitgeruste onbebouwde terreinen in woongebied *ok interessant*
-  Niet uitgeruste onbebouwde terreinen in woonuitbreidingsgebied
-  Verkavelingen
-  Reconversie



# Visitaties als inspiratie

## Goede praktijken bij operationele doelstelling 1.5: De SHM stemt haar aanbod af op de noden van verschillende groepen

---

### 2. Goede praktijk bij Dijledal (Leuven)

**WINNAAR** Deze goede praktijk is de winnaar van de Beste Praktijkprijs 2016 voor het Prestatieveld 1.



Een opvallend initiatief van Dijledal is haar project 'onderbezette woningen' waarmee ze grote woningen wil vrijmaken voor grote gezinnen, en huurders die te groot wonen een kleinere woning wil aanbieden die goedkoper is, minder onderhoud vraagt en meestal comfortabeler is. Het project startte met het inventariseren van de gezinnen die minstens 2 slaapkamers te veel hadden (woningen met 5 - 4 - 3 slaapkamers). Vervolgens bezocht de Dienst Huurdersrelaties al die gezinnen met het aanbod om hen te helpen zoeken naar een woning die beter aan hun wensen voldoet; daarbij werden de sterk ondersteunende stappen gezet die ook worden gevolgd bij een herhuisvesting omwille van renovatie. Op die manier kwamen in de periode 2010-2013 26 grote woningen vrij en in 2014 nog eens 17. In 2015 zet Dijledal die inspanning verder.

### 5. Goede praktijk bij Zonnige Kempem (Westerlo)

De SHM houdt rekening met de maatschappelijke tendens van de nieuw samengestelde gezinnen. Uit een analyse van de wachtlijsten blijkt dat de laatste jaren vooral nieuw samengestelde gezinnen (met co-ouderschap of 'weekendkinderen'), éénuoudergezinnen met kind(eren) en opnieuw grote gezinnen met 4 tot 5 kinderen zich kandidaat stellen. Om aan deze nood te voldoen, realiseerde Zonnige Kempem in de wijken Schietboom en Zoerledorp in Westerlo woningen met een verschuifbare wand. Op een eenvoudige manier kan dergelijke polyvalente ruimte dienst doen als extra slaapkamer voor 'weekendkinderen'. ZK heeft die flexibiliteit doorgetrokken naar een project in de Kapelaan Francklaan in Booischoot waar een verplaatsbare wand werd gezet op de eerste verdieping van twee aanpalende woningen (12 woningen in totaal). Zo kunnen er 1, 2 of 3 slaapkamers voorzien worden afhankelijk van de gezinssituatie van de bewoners.

# Toetsingskader woonontwikkelingen Ingelmunster

Interactieve ArcGis-applicatie, online vrij te raadplegen

<https://www.ingelmunster.be/wonen-en-verblijven/wonen/ruimtelijke-planning/beleidsvisie-woonontwikkelingen/>

- Klik door op een perceel om de detailfiche te bekijken.

## Toetsingskader toekomstige woonontwikkelingen

overzicht toekomstige woonontwikkelingen

### TOETSINGSKADER WOONONTWIKKELINGEN

In uitvoering van het meerjarig beleidsplan van de gemeente Ingelmunster werd een toetsingskader voor toekomstige woonontwikkelingen opgesteld. Dit toetsingskader bestaat uit twee grote onderdelen.

Eenzijds is er de algemene visie met het toetsingskader. Dit kan u hier vinden.

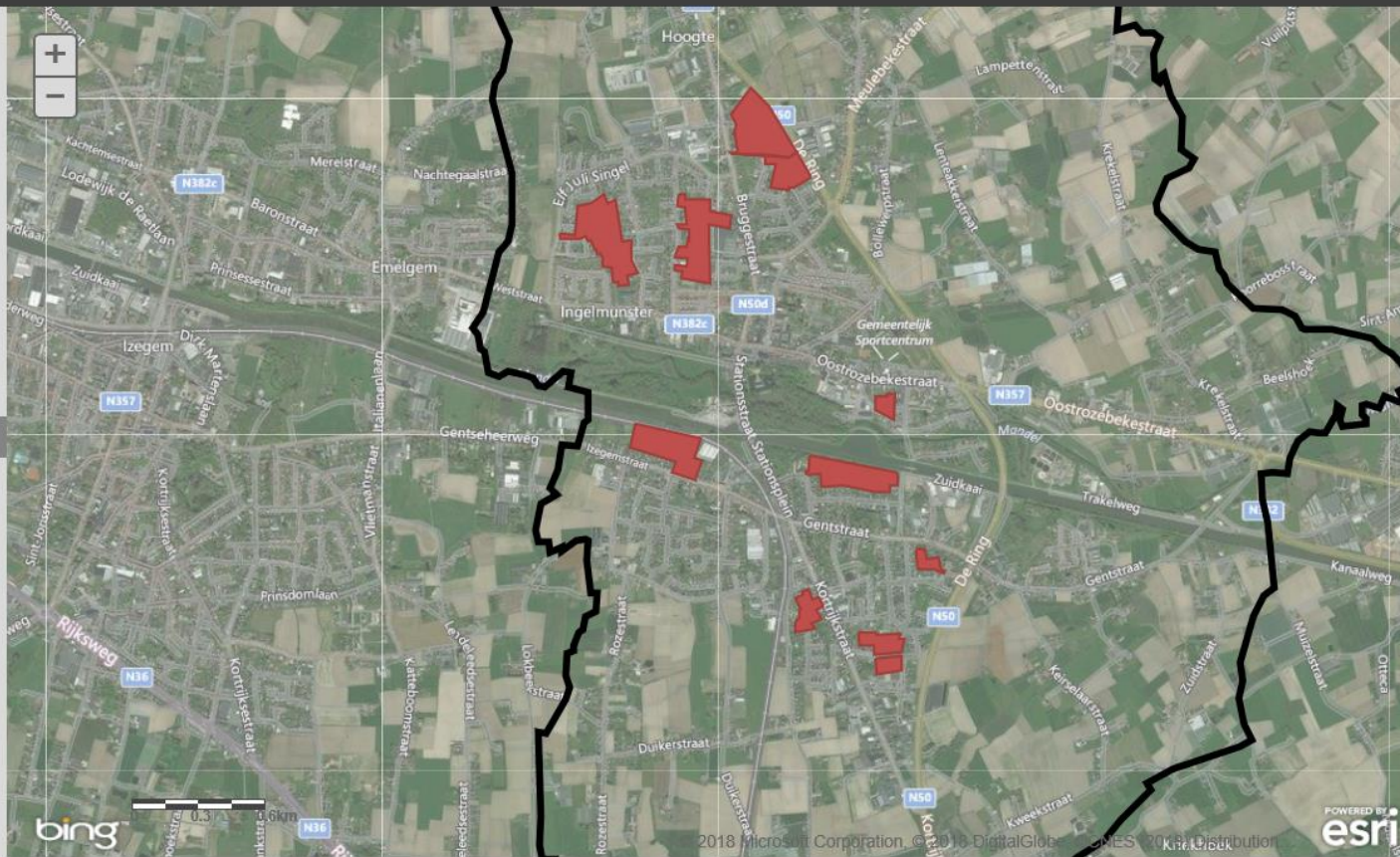
Anderszijds zijn er per nog te ontwikkelen gebied specifieke fiches opgemaakt. Deze kan u bekijken door op een toekomstige ontwikkeling te klikken.

### LEGENDA

toekomstige woonontwikkelingen



gemeentegrens ingelmunster



# W16 – RINGLAAN-BRUGGESTRAAT NOORD

GEMEENTE  
INGELMUNSTER

TOETSINGSKADER  
WOONONTWIKKELINGEN



## GEGEVENS

Oppervlakte: ca. 57.500 m<sup>2</sup>  
Gewestplan: Woongebied  
BPA/RUP: BPA Ringlaan-Bruggestraat  
Verkaveling:-  
Woningpotentieel (25 wo/ha): ca. 140 - 145 woningen  
Eigenaar: privaat

## SPECIFIEKE AANDACHTSPUNTEN

### TOEGANG AAN EEN GLOBALE VISIE

Omdat het hier over een heel omvangrijk gebied gaat is het wenselijk dat bij iedere fase ook een visie wordt gegeven op het vervolg voor de rest van het gebied. Aangezien hier nog geen woonbestemming geldt is het belangrijk dat een herbestemming zal regelen wel een kans op de mogelijkheid om een kwalitatieve ontwikkeling te realiseren en garanderen.

### AFSLUITING VAN DE OMLIJDING

De noordelijke grens van deze zone ligt langs de Ringlaan. In de richting van de Ring wordt bij voorkeur een bufferzone voorzien dat enerzijds ten aanzien van de afsluiting een groen massief wordt gecreëerd dat zowel akoestisch, fijnstof als visuele hinder een buffer kan vormen. Anderzijds moet een groenscherm er ook voor zorgen dat de beeldkwaliteit van op de ring wordt versterkt zodat er geen mengeling van verschillende functies zichtbaar is. Bij een ontwikkeling van gebied W16 kan deze redenering doorgetrokken worden zodat langs de Ring een meer uniform beeld ontstaat.

### MENING ALS SLEUTELWOORD

Hoe groter de mix, des te beter. Binnen de driehoek gevormd door de Ring, de Bruggestraat en de Meulebekestraat zijn momenteel geen sociale woningen gelegen. Een aandeel sociaal kan binnen deze grotere omgeving zeker op een goede wijze geïntegreerd worden.

### PUBLIEKE RUIMTE ALS DRAGER

Binnen de driehoek Ring, Bruggestraat en Meulebekestraat zullen op (lange) termijn ca. 200 nieuwe woonegelegenheden gecreëerd worden. Hierbij is een sturing van de ontwikkeling vanuit de publieke ruimte (wegenstructuur, groenstructuur) wenselijk zodat voldoende openheid en leefbaarheid in het ontwikkelingsgebied gegarandeerd wordt.

### DIFFERENTIATIE IN DICHTHEID

De stedelijke dichtheid wordt bij voorkeur opgevangen door een differentiatie in dichtheid. Aansluitend bij groenzones of pleinen kunnen hogere dichtheden voorzien worden.

### KWALITATIEVE ONTWIKKELING VOOR RUIE OMGEVING

Door het plangebied loopt een voetweg (nr. 50) die een restant is van de vroegere Heirweg-noord. Vanuit de visie uit het beleidsplan trage wegen moeten dergelijke verbindingen behouden worden, maar kan hun tracé evenwel (beperkt) verlegd worden. De integratie van een verbindingsweg (exclusief) voor zachte weggebruikers dwars door dit ontwikkelingsgebied biedt de mogelijkheid om zowel naar de toekomstige bewoners als naar andere inwoners van Ingelmunster een meerwaarde te bieden bij deze ontwikkeling.

### DIENTVERLENING EN VOORZIENINGEN

Samen met de bestaande Rodenbachwijk zullen hier op termijn een 300-tal woonegelegenheden komen. Bij de ontwikkeling en opmaak van RUP Ringlaan-Bruggestraat moet ook nagedacht worden of hier specifieke voorzieningen (buurthuis, ontmoetingsruimte,...) moeten worden voorzien.

## PROCEDURE/KNELPUNTEN/TIMING

### PROCEDURE

Momenteel is het gebied bestemd als ambachtelijke zone. In het GRS is een herbestemming naar wonen (op lange termijn) voorzien. Een bestemmingswijziging naar wonen is bijgevolg noodzakelijk.

### KNELPUNTEN

Een ontwikkeling van gebied W7 onafhankelijk van W16 kan de opportuniteit om over een groot gebied met een globale ontwikkelingsvisie te werken, hypotheekeren.

### TIMING

De ontwikkeling van dit gebied is volgens het GRS pas mogelijk wanneer de andere woongebieden zijn ingevuld. Aangezien er een onderaanbod aan woongronden is in Ingelmunster is het aangewezen om dit gebied nu reeds een woonbestemming te geven. De mogelijke timing (al dan niet gefaseerd) kan in het op te maken RUP opgenomen worden.

# Terug naar het bord: Hebben we alles behandeld?

- ▶ Woon(beleids-)plan
- ▶ Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS)
- ▶ Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) met sociaal wonen
- ▶ Lijst woonuitbreidingsgebieden (positief/negatief)
- ▶ Strategische meerjarenplanning (BBC)
- ▶ Lokaal sociaal beleidsplan
- ▶ Sociale woonprogrammatie
- ▶ Actieprogramma sociaal wonen
- ▶ Renovatieplanning
- ▶ Wachtlijstanalyse sociale huur
- ▶ Doelgroepenplan bij het lokaal lokaal toewijzingsreglement (LTWR)
- ▶ ...





# Tot slot: Integratie

De uitdaging: tot een **gedeelde** en **gedragen** visie komen

- ▶ Welke visie onderschrijft het bestuur?
- ▶ Wat is haalbaar op korte termijn/middellange/lange termijn
- ▶ **Welke woningen in welke gebieden?**
- ▶ Intergemeentelijk/regionaal afstemmen?





**Vlaanderen**  
is wonen

**Voorbeelden van visie :  
Herken je uw gemeente(n)?**

**Van visie naar actie :**

**Wat neem je mee naar huis?**

Dag van het lokale woonbeleid – 25 juni 2018 - Brussel





**Vlaanderen**  
is wonen

# Vragen ?

**Marleen Lefèvre**

**T: 09 276 25 06**

**[marleen.lefevre@vlaanderen.be](mailto:marleen.lefevre@vlaanderen.be)**

**Christof Libbrecht**

**M: 0498 39 15 84**

**[christof.libbrecht@vlaanderen.be](mailto:christof.libbrecht@vlaanderen.be)**

Dag van het lokale woonbeleid – 25 juni 2018 - Brussel

