

Visie sociaal wonen

25 juni 2019



Intro

- Steven Vleugels
- Studiedienst IOK
- IGS Kempens Woonplatform
- Wie zijn jullie?



Een visie?

- *Wat verwachten jullie van een visie sociaal wonen?*
- *Welke aspecten zouden zeker aan bod moeten komen in zo'n visie?*

Visie sociaal wonen voor Balen

- Start te Balen eind 2017, nog geen voorbeelden
- Daarna nog voor andere gemeenten oefening gedaan:
 - Geel
 - Heist-op-den-Berg
 - Westerlo
 - ...
- Evolutie, maar steeds vanuit zelfde basis vertrokken

Visie sociaal wonen voor Balen

- Duidelijke kijk op toekomst van sociale huisvesting binnen de gemeente
- Maatschappijen hebben nood aan richtinggevend kader
- Procedurebesluit soc. wonen (2017) -> delegeren adviesfunctie mogelijk aan:
 - Lid van college
 - Medewerker(s) college
 - Medewerker IGS

Stappen

- Opstartend overleg (oktober 2017)
- Toelichting van eerste draft op het woonoverleg (februari 2018)
- Bijkomende uitwerking op niveau van gehuchten/statistische sectoren
- Bijkomend overleg met bouwdienst (februari 2018)
- Visie uitschrijven
- Toelichting college (maart 2018)
- Beperkte aanpassingen na toelichting
- Goedkeuring college (april 2018)

Stap 1: analyse bestaand aanbod

- Analyse van het al dan niet aanwezig zijn van een bestaand aanbod aan sociale huurwoningen:
 - Afbakenen deeldorpen/gehuchten via statistische sectoren
 - Bestaande aanbod versus aantal huishoudens
 - Balen-Centrum: 3935 huishoudens, 214 sociale woningen, percentage sociale huisvesting: 5,44 %
 - Gerheide: 3,23 %
 - Hulsen: 1,00 %
 - Olmen: 3,75 %
 - Rijsbergdijk: 0,00 %
 - Rosselaar: 5,50 %
 - Schoorheide: 0,53 %
 - Wezel: 0,00 %

Stap 1: analyse bestaand aanbod

- Afstand tot voorzieningen en dorpskernen
- Aanwezige ondersteunende infrastructuur zoals scholen, openbaar vervoer, winkels
- Bestaande aanbod versus bestaande infrastructuur
- Bestaande aanbod versus draagkracht omgeving
- Projecten in planning
- Opportuniteiten/grondaanbod

Stap 1: analyse bestaand aanbod

- **Eerste conclusie: manke verdeling over dorpskernen...**
- Verdere conclusies in verband met:
 - Gebieden met hoge verzadiging
 - Gebieden met laag aandeel maar gebrekkige voorzieningen/afgelegen
 - Gebieden met laag aandeel maar gebrek aan opportuniteiten
 - Gebieden met laag aandeel, mét voorzieningen en in nabijheid kern/in kern

Stap 2: wenselijk aanbod

- Op basis van stap 1 overgaan tot afbakenen van 3 types van wenselijk aanbod:
 - Prioritaire zones waar ontwikkeling sociale huur sterk wenselijk is
 - Zones waar toename sociale huur wenselijk is, maar beperkt
 - Zones waar toename sociale huur niet wenselijk is en enkel nog kleine opportuniteitsprojecten met beperkt aantal woongelegenheden worden toegelaten

Stap 2: wenselijk aanbod

- Prioritaire zones waar ontwikkeling sociale huur sterk wenselijk is:
 - Kan veel, mits toetsing goede ruimtelijke ordening
 - Mix met sociale koop wordt wel aangemoedigd in grotere projecten: sociale mix!
 - Grootschalige projecten: ook bestaande locaties opportuun (cfr. project in kerk Gerheide en pastorij Olmen).

Stap 3: wenselijke typologie

- Wachtlijsten SHM's en SVK analyseren
- Toewijzingen analyseren
- Conclusies Balen:
 - Prioritair inzetten op het realiseren van kleinere woongelegenheden met 1 en 2 slaapkamers
 - In grotere projecten telkens ook enkele grote woningen met 4 of meer slaapkamers inpassen

Stap 4: Visie op werking sociaal verhuurkantoor

- Ingeslagen weg/manier van werken verderzetten
- SVK is en blijft prima instrument gezien toewijzingen complementair zijn op toewijzingen SHM
- Gemeente blijft het SVK dus promoten en ondersteunen
- Afspraken rond overleg grotere projecten via aanwezigheid op woonoverleggen

Stap 5: Visie op sociale koop

- Geen middelen meer...
- Indien maatschappijen nog op haalbare manier koopprojecten kunnen realiseren staat gemeentebestuur hier volledig achter
- Eerder opportuun binnen de gehuchten omwille van de hogere mobiliteit van deze bewoners
- Gemeentebestuur moedigt het voorzien van koopwoningen binnen een huurproject aan: versterking onderlinge sociale samenhang binnen deze projecten: sociale mix!

Stap 6: Visie na 2025

- Sociaal objectief 2025
- Nu al bereikt, eerste convenant aangevraagd
- Na te streven percentage sociale huur richting 2025?
 - Inhaalbeweging gemaakt: 2,5 naar 3,6 % sociale huur
 - Status quo/toename?
 - Richtaandeel?
 - Na 2025: nieuw objectief afwachten?

IGS-projecten

- Elke gemeenten die participeert in IGS-project wonen moet visie sociaal wonen opmaken:
 - Verplichting vanuit BVR Lokaal Woonbeleid
 - Richtlijnen uitgewerkt door Wonen-Vlaanderen
 - Grotendeels gelijklopend met visie Balen, wel nog zaken extra:
 - Groeipad SVK bepalen
 - Visie bestaande woningen, verkoop en renovatie
 - (kwantitatief) informatie uit de wachtlijsten
 - (kwalitatief) welke noden bij welke doelgroepen
 - ...

Vragen?

steven.vleugels@iok.be

