



Sint-Pieters-Leeuw

STAND VAN DE RAND – 02/09/2023

Woonbeleid in de Vlaamse Rand

Jan Desmeth

Agenda

- Kenmerken
- Mogelijkheden binnen de juridische beperkingen
 - Sociale woningen
 - Private markt
 - Eigendommen lokale overheid
 - Nieuw : wonen in eigen streek
 - Voordeel vehikel “Vlabinvest” voor Vlaamse Rand

➤ Bevolkingsgroei HV 1991-2021 : + 20,7 %

Gemeente	Groei 1991 tot 2021 (%)
Machelen	40,5%
Vilvoorde	38,7%
Zaventem	35,5%
Merchtem	29,7%
Opwijk	27,7%
Asse	24,7%
Steenokkerzeel	24,3%
Kampenhout	24,2%
Halle	24,1%
Bever	23,8%
Wemmel	23,3%
Zemst	23,1%
Galmaarden	21,5%
Turnhout	21,0%
Sint-Pieters-Leeuw	21,0%
Roeselare	20,7%
Hoeilaart	20,6%
Ternat	20,2%
Grimbergen	19,1%
Drogenbos	19,1%
Hasselt	18,8%
Leuven	18,2%
Dilbeek	18,2%
Liedekerke	17,4%
Pepingen	16,9%

Gemeente	Groei 1991 tot 2021 (%)
Beersel	16,4%
Sint-Niklaas	16,3%
Meise	16,3%
Affligem	15,8%
Vlaams Gewest	15,3%
Mechelen	15,3%
Roosdaal	15,3%
Aalst	15,2%
Gent	14,4%
Gooik	13,3%
Antwerpen	13,2%
13 centrumsteden samen	12,6%
Londerzeel	12,0%
Lennik	11,7%
Overijse	11,4%
Kapelle-op-den-Bos	10,5%
Herne	10,1%
Kraainem	10,0%
Wezembeek-Oppem	8,9%
Genk	8,6%
Oostende	4,7%
Sint-Genesius-Rode	3,9%
Linkebeek	2,7%
Kortrijk	1,4%
Brugge	1,2%

Tabel 3: bevolkingsgroei gemeenten Halle-Vilvoorde en centrumsteden 1991-2021 - bron: Rijksregister via Provincies in Cijfers



Tendens : verschil met Vlaanderen stijgt nog

- **+9,1 % versus + 5,5 % voor Vlaanderen**
- **Prognose 2031 : + 7,0 % versus + 4,1 % in Vlaanderen**
- **Vlaamse rand (19 gemeenten)**
 - **1991 : 355.000 inwoners**
 - **2021 : 444.000 inwoners, zijnde + 89.000 inwoners t.o.v. 1991**
 - **2031 : 476.000 inwoners, zijnde + 121.000 inwoners t.o.v. 1991**

Tendens – voorbeeld 2021

➤ Netto instroom vanuit Brussel

- + **8.606 netto instroom** (circa 25.000 in en dat is 10.000 meer dan 20 jaar geleden)
- - 4.422 netto uitstroom naar Vlaamse Gewest, exclusief Vlaamse Rand
- - 1.529 netto uitstroom naar Waals Gewest

➤ Vooral 35-49-jarigen, dan 25-34 jarigen en 3-11-jarigen

➤ Zowel gegoede segment als het lagere segment onder druk.

➤ Verdringing van autochtone jonge gezinnen

➤ **Snelheid van toename diversiteit, verjonging, verdringing en “ontnederlandsing”**.

Hoe kansen geven aan inwoners met lokale binding om in de eigen regio te kunnen blijven wonen?

- Sociale woningen : best gekende voorbeeld
- Private woningen : convenant !
- Eigen patrimonium : meest sluitende systeem, doch beperkt
- Wonen in eigen streek : tussenkomen in grondaandeel (nieuw).

Sociale woningen : best gekende voorbeeld

- Sterke voorrangregels, maar 20 jaar geleden meer impact dan op heden
- Vlaanderen : 5 jaar in gemeente wonen tijdens de afgelopen 10 jaar (voor Vlaanderen sterke stap vooruit) naar in Halle – Vilvoorde dikwijls :
 - Rang 1 : sinds geboorte woonachtig in de gemeente
 - Rang 2 : 10 jaar of meer wonen of gewoond hebben in de gemeente voor 18^{de} verjaardag of 20 jaar in het geheel.
 - Rang 3 : 10 jaar of meer wonen of gewoond hebben in de gemeente.
 - Rang 4 : afgelopen 6 jaar minstens 3 jaar in werkingsgebied wonen of gewoond hebben.
 - Rang 5 : alle anderen

Private woningen : convenant !

- Voorbesprekingen grotere projecten (+ 20 woningen/app)
- “Wij werken graag met een convenant met afspraken over jullie commercialisering. Staan jullie daarvoor open?”
- Onze ervaring van, de laatste 10 jaar : 100 % “JA”
- Afspraken convenant pragmatisch en doeltreffend

Private woningen : convenant !

- Afspraken convenant pragmatisch en doeltreffend
 - Enkel reclame in het Nederlands
 - Enkel reclame in het Vlaams Gewest
 - Enkel compromissen en akten in het Nederlands
 - Gedurende de eerste 18 maanden, startend vanaf de eerste compromis, enkel verkopen aan kopers met een lokale binding volgens de volgende criteria:
 - Sinds de geboorte wonen in de gemeente of in een andere gemeente binnen Halle-Vilvoorde
 - Voor kandidaatstelling minstens 10 jaar in de gemeente of in een andere gemeente binnen Halle-Vilvoorde.
 - Voor kandidaatstelling de afgelopen 6 jaar minstens 3 jaar in de gemeente of in een andere gemeente binnen Halle-Vilvoorde.
 - Vrije verkoop vanaf hetzij 75 % voldaan, hetzij vanaf 19de maand.

Eigen patrimonium : meest sluitende systeem, doch beperkt

- Enkel mogelijk voor eigen patrimonium (bouwgrond of woning) op basis van twee onderdelen rond lokale binding en één onderdeel rond prijs.

- **Eerste onderdeel**

Maatschappelijke of lokale binding – max. 30 punten

- De kandidaat-koper woont sinds zijn/haar geboorte in de gemeente Sint-Pieters-Leeuw (max. 30p);
- De kandidaat-koper woonde tijdens zijn jeugd minimaal 10 jaar in de gemeente SintPieters-Leeuw (max. 20p);
- De kandidaat-koper kan aantonen 20 jaar in de gemeente Sint-Pieters-Leeuw te hebben gewoond (max. 20p);
- De kandidaat-koper kan aantonen 10 jaar in de gemeente Sint-Pieters-Leeuw te hebben gewoond (max. 15p).

De duur van de domiciliëring in de gemeente Sint-Pieters-Leeuw zal in functie van de onafgebroken periode of gecumuleerde onderbroken periodes in aanmerking genomen worden. Het bewijs hiervan zal geleverd moeten worden aan de hand van een uittreksel uit het bevolkingsregister

➤ Tweede onderdeel

Socioculturele binding – max. 30 punten

- o De kandidaat-koper volgde én zijn/haar kinderen volgen onderwijs in een school op het grondgebied van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw (max. 15p);
- o De kandidaat-koper volgde onderwijs in een school op het grondgebied van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw, doch zijn kinderen gaan naar school in een andere gemeente erkend door de Vlaamse gemeenschap (max. 10p);
- o De kandidaat-koper volgde geen onderwijs in een school op het grondgebied van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw, maar zijn/haar kinderen volgen onderwijs in een school op het grondgebied van de gemeente (max. 10p);
- o De kandidaat-koper is de afgelopen tien jaar minstens twee werkjaren lid van een socioculturele of sportvereniging in de gemeente (geweest), die erkend wordt door de lokale overheid (max. 15p);
- o De kinderen van de kandidaat-koper zijn de afgelopen tien jaar minstens twee werkjaren actief (geweest) in een socioculturele of sportvereniging, die erkend wordt door de gemeente Sint-Pieters-Leeuw (max. 15p).

Het bewijs hiervan zal geleverd moeten worden aan de hand van attesten afgeleverd door de desbetreffende school waar het onderwijs gevolgd werd/wordt en/of door inschrijving of bewijs van betaling van lidgeld voor respectievelijk de socioculturele vereniging, de jeugdbeweging of andere vereniging.

➤ **Derde onderdeel : prijs**

3. Prijs – max. 10 punten

De kandidaat-koper die het hoogste bod uitbrengt, krijgt 10 extra punten bij de reeds behaalde score op basis van de twee andere beoordelings- en toewijzingscriteria. De overige kandidaat-kopers krijgen x extra punten voor het door hen uitgebracht bod, in functie van de regel van drie.

Wonen in eigen streek :
tussenkomen in grondaandeel (nieuw)
We denken aan de volgende casus :



Wonen in eigen streek : tussenkomen in grondaandeel (nieuw)



Voorbehouden voor mensen met een lokale band

- Gemeente blijft eigenaar van het grondaandeel van deze 12 en/of 18 appartementen (of verkoopt en doet inbreng met de opbrengst van de verkoop).
- Kandidaat-kopers
 - Minstens 5 jaar in de gemeente of buurgemeente Vlaams Gewest wonen de afgelopen 10 jaar
 - Moet over eerste eigendom gaan.
 - Maximum inkomen (Vlabinvest bedragen)
 - Minstens 20 jaar in de woning wonen
 - Gemeente heeft voorkooprecht of terugbetaling grondaandeel.

Voordeel van een vehikel zoals Vlabinvest voor de Vlaamse Rand.

- Voor deel 1 en – misschien straks – 4 kunnen we de voordelen van een vehikel als Vlabinvest inzetten als lokale besturen.
- **Deel 1 : sociaal wonen**
 - Als je bij een project Vlabinvest inzet, zijn er twee voordelen :
 - (1) toewijzingsvoorwaarden Vlabinvest worden van toepassing in plaats van zuiver sociaal wonen.
 - (2) investeringskrediet grondaandeel zit bij Vlabinvest en niet bij je woonmaatschappij.
- **Deel 4 : wonen in eigen streek**
 - Onderzoek om na te gaan of Vlabinvest grondaandeel-verwerving voor gronden, die geen eigendom zijn van de gemeente of het OCMW, kan ingezet worden naar het voorbeeld van deel 1.

Hartelijk bedankt