

Duurzaam en betaalbaar wonen

Bouwstenen voor een nieuwe legislatuur



Uitdagingen voor 2007-2012 - duurzaam en betaalbaar wonen

Welke uitdagingen komen de volgende jaren op de gemeenten af? De VVSG schuift alvast zes thema's op de voorgrond: vergrijzing, veiligheid, diversiteit, wonen, werk en burgerparticipatie. Het zijn belangrijke aandachtspunten voor de volgende beleidsperiode. Deze thema's vragen een brede, duurzame invulling. Dat betekent dat we proberen om economische ontwikkeling, ecologische draagkracht en sociale rechtvaardigheid met elkaar te verzoenen. We doen dit vanuit een lokaal maar ook een internationaal perspectief.

Voor deze zes thema's wil de VVSG u ideeën en inspiratie aanreiken, concrete bouwstenen leveren en mogelijke pistes suggereren.

Dit werkdocument over duurzaam en betaalbaar wonen is het resultaat van het denkwerk van een projectgroep die binnen de VVSG actief was.

Maart 2006

LEVENSLANG WONEN



1. Inleiding

In deze tekst maakt u in vogelvlucht kennis met de verschillende omvangrijke aspecten van wonen en met de belangrijkste knelpunten. Maar in de eerste plaats bieden wij u een overzicht van de kansen en mogelijkheden die een lokaal bestuur heeft om de uitdagingen in verband met wonen aan te pakken. Concrete ideeën voor praktijkgerichte oplossingen. Deze tekst wil inspireren om tijdens de nieuwe bestuursperiode (opnieuw) enthousiast aan de slag te gaan in uw gemeente.

1.1 Wonen is van levensbelang

Goed wonen ligt vele mensen na aan het hart. Onze woning beschermt ons tegen weer en wind en biedt fysieke bescherming tegen een soms boze buitenwereld. Het is ook de plek waar we ons leven vorm geven en organiseren. Een woning is een plek waar we volledig onszelf kunnen zijn, waar we thuis zijn.

Een woning staat samen met andere woningen en gebouwen in een straat, wijk en gemeente. Alleen al die concentratie van woningen zorgt ervoor dat mensen een band met elkaar hebben, al was dat vroeger meer het geval dan nu. De openbare ruimte en de publiek toegankelijke gebouwen en gebieden bieden mogelijkheden voor ontmoeting.

De woning en de woonomgeving hebben een heel grote invloed op ons welzijn. Goed wonen in een aangename woonomgeving is daarom van levensbelang.

Voor veel mensen is dat vanzelfsprekend. Zij slagen erin goed te wonen in een aangename woonomgeving. Toch geldt dat niet voor iedereen. Ondanks een betaalde baan vinden steeds meer mensen geen geschikte koopwoning. De wachtlijsten voor een sociale huurwoning maken het tekort aan betaalbare huurwoningen duidelijk. In de omgeving van grotere treinstations leiden mensen een zwervend bestaan. Anderen klagen dan weer over straatlawaai of parkeerproblemen, te veel zwerfvuil of te weinig groen in de buurt. In de moderne samenleving zijn er allerlei grote problemen of kleinere ergernissen in verband met wonen.

Voor oplossingen wordt vaak in de richting van het lokale bestuur gekeken. Deze tekst wil u hierbij ondersteunen.

1.2 Vele spelers

De verschillende wetten, decreten en besluiten bieden mogelijkheden aan lokale besturen (en aan de andere overheden) om een rol te spelen op het vlak van wonen. De Vlaamse Wooncode vormt het basisdecreet. Daarin staat het voornemen om het recht op 'menswaardig wonen' te realiseren. Het decreet legt onder meer de minimale kwaliteitsvereisten voor alle woningen vast. Bovendien wordt de wijze waarop de sociale huursector werkt, erin uiteengezet. De bepalingen in de Vlaamse Wooncode worden verfijnd in verschillende uitvoeringsbesluiten.

Bijzonder aan de Vlaamse Wooncode is dat hij de gemeenten een coördinerende rol toekent op het vlak van het lokale woonbeleid. Zij moeten alle initiatieven van de verschillende groepen die zich op lokaal niveau met wonen bezighouden, op elkaar afstemmen. De realisatie van het lokale woonbeleid rust dus niet uitsluitend op de schouders van de gemeente, maar krijgt vorm via de samenwerking met andere instanties (OCMW, sociaalehuisvestingsmaatschappij, sociaal verhuurkantoor, welzijnsorganisaties). Door haar coördinerende rol is de gemeente de regisseur van het lokale woonbeleid bij uitstek. In bijlage is de rol van de gemeente op het vlak van lokaal woonbeleid schematisch toegelicht.

Maar de Wooncode is niet de enige regelgeving voor woningen. De huurwetgeving, die de relatie tussen huurder en verhuurder regelt, is bijvoorbeeld federale materie. Ook de fiscale aspecten van het wonen (bijvoorbeeld belastingaftrek bij een lening voor een woning) zijn gedeeltelijk op federaal niveau geregeld.

De OCMW's krijgen in diverse wetgevingen

een specifieke opdracht. De sociale huurwet doet bijvoorbeeld een beroep op de bemiddeling van de OCMW's bij huurproblemen. De federale overheid verwacht een tussenkomst van de OCMW's bij dreigende gerechtelijke uithuiszetting en geeft hun de mogelijkheid om onder welbepaalde voorwaarden een installatiepremie aan daklozen uit te keren. De OCMW's kunnen via hun maatschappelijke dienstverlening de individuele burger ondersteunen, zodat deze een degelijke en betaalbare woning kan betrekken. Ze kunnen financiële steun geven, bijvoorbeeld een huurtoelage of betaling van de huurwaarborg, maar ook begeleiding of bemiddeling bij huurproblemen of zelfs tijdelijke opvang wanneer iemand geen dak meer boven zijn hoofd heeft. De individuele dienstverlening geeft het OCMW behoorlijk wat inzicht in de woonproblematiek van de zwakste burgers. Daardoor kan het invloed uitoefenen op het lokale sociale woonbeleid. Heel vaak treedt het overigens op als initiatiefnemer bij de realisatie van woonprojecten die bestemd zijn voor bepaalde doelgroepen, gaande van ouderenwoningen tot vormen van begeleid of beschut wonen.

Tot slot zijn er verschillende sectorale regelgevingen die een belangrijke invloed hebben op de woning of de woonomgeving: het decreet ruimtelijke ordening, het erfgoeddecreet, het decreet integraal waterbeleid. De zorg om een goede woonomgeving vormt immers een kerntaak van de gemeente.

1.3 Oproep aan Vlaamse en federale overheid

De zorg voor een goede woning en een aangename woonomgeving moet elk overheidsniveau ter harte nemen. In deze tekst proberen wij een overzicht te bieden van de

mogelijkheden die een lokaal bestuur heeft om de uitdagingen in verband met wonen aan te pakken. Maar we zeiden het al: ook de Vlaamse en de federale overheid dragen een belangrijke verantwoordelijkheid om het recht op wonen mee te realiseren. Zij dokteren ten eerste de regels en instrumenten uit waarmee de lokale besturen moeten werken. Als deze regels en instrumenten niet goed zijn, of als er niet voldoende middelen ter beschikking staan, kan het lokale bestuur niet aan de slag gaan.

Daarnaast is de schaal van problemen soms van dien aard dat een lokaal beleid ervoor alleen maar een pleister op de wonde is. Die gemeentelijke pleister kan zinvol zijn, maar ze geneest de wonde niet. Een aantal knelpunten komt in bijna elke gemeente voor of vindt zijn oorsprong in oorzaken die het gemeentelijke niveau ver overschrijden: denk maar aan de betaalbaarheid van woningen door de hoge prijs van koopwoningen en de dure particuliere huurmarkt. Initiatieven om dergelijke knelpunten structureel aan te pakken kunnen dus niet van de lokale besturen komen. Daarvoor zijn Vlaamse en federale maatregelen nodig.

De focus van deze tekst ligt echter op de lokale besturen. De tekortkomingen of aanbevelingen voor verbeteringen aan het federale of Vlaamse woonbeleid komen dan ook niet ter sprake, behalve in deze korte paragraaf. U moet zich als lokaal mandataris wel goed realiseren dat sommige aspecten van het woonbeleid beter op Vlaams of federaal niveau worden geregeld. We doen daarom een oproep aan de Vlaamse en federale overheid om een woonbeleid te voeren dat een antwoord biedt op de wensen en behoeften waarmee gemeenten en OCMW's dagelijks worden geconfronteerd. Daarnaast willen we pleiten voor een Vlaams beleid dat een struc-

turele ontwikkeling van een lokaal woonbeleid mogelijk maakt.

1.4 Leeswijzer

Deze tekst wil (kandidaat) gemeenteraadsleden en OCMW-mandatarissen kennis laten maken met het domein wonen. Omdat wonen meer is dan een dak boven je hoofd, besteden we daarbij niet alleen aandacht aan de woning zelf, maar juist ook aan de verschillende domeinen die mee bepalen of mensen zich prettig voelen in de woning en wijk waarin ze leven.

De tekst is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 staat de kwaliteit van de woning centraal. We bekijken ze vanuit diverse gezichtspunten. Eerst gaan we in op de verbetering van de bouwtechnische staat van de woningvoorraad. Het oog wil ook wat, dus besteden we ook aandacht aan waardevolle architectuur. Tevens onderzoeken we de mogelijkheden van duurzaam bouwen en staan we stil bij andere woonvormen dan de gebruikelijke en bij de mogelijkheden om 'levenslang wonen' te bevorderen.

In hoofdstuk 3 staat de betaalbaarheid van de woning centraal. Welke groepen van de samenleving hebben de grootste problemen om een woning te betalen? Welke oplossingen bestaan er voor hen?

In hoofdstuk 4 richten we onze blik op de woonomgeving. Welke instrumenten heeft een gemeente om nieuwe of bestaande wijken goed in te richten of herin te richten? We graven daarbij ook nog even onder de grond.

Hoofdstuk 5 geeft als besluit belangrijke algemene tips mee. Houd ze in uw achterhoofd als u als (kandidaat) mandataris aan het werk gaat met wonen.

Doorlopend in de tekst staan nuttige tips en inspirerende voorbeelden.

Achteraan vindt u een aantal bijlagen: het schema dat de belangrijke aspecten in verband met het lokale woonbeleid voor het lokale bestuur opsomt, verschillende kerncijfers over wonen en een lijst met nuttige lectuur.

Goede praktijk

Hasselt - Grondbeleid komt van de grond

Het stadsbestuur van Hasselt wilde wonen betaalbarer maken voor jonge gezinnen en gezinnen met een bescheiden inkomen. Via een recht van opstal heeft de stad Hasselt zelf enkele gronden ter beschikking gesteld aan een bouwpromotor. In ruil moet die de woning na afwerking aan een vooraf afgesproken prijs verkopen. Aan het eind van de rit worden woning én grond van de hand gedaan aan de geïnteresseerde koper.

En de resultaten zijn er. Door gronden aan een bouwpromotor aan te bieden kan de gemeente voorwaarden vastleggen betreffende betaalbaarheid van de woning die de private ontwikkelaar erop realiseert. Bovendien blijft door de formule van het recht van opstal de grond in eigendom van de stad. Daardoor kan de projectontwikkelaar hem niet met een meerwaarde doorverkopen en kan hij dus niet profiteren van de stijging van de grondprijs die zich ongetwijfeld voordoet tussen de start en het einde van de werken. Tot slot kunnen naast voorwaarden in verband met betaalbaarheid nog afspraken worden gemaakt over bouwstijl of materiaalgebruik.

Contact

**De heer Johan Vanmuysen, schepen grondbeleid Hasselt, via Titia Ottenbourgs,
t.ottenbourgs@hasselt.be of T 011- 23 94 93**

2. Een woning in goede staat

Vlaanderen is een regio met relatief veel woningen in slechte staat. Daarvoor zijn er verschillende oorzaken. Veel woningen zijn oud en meestal is de kwaliteit slechter naarmate de woning ouder is. Ongeveer drie op vier gezinnen woont in de eigen woning. Dat is veel. Maar hoewel een eigen woning ongetwijfeld voordelen biedt, zijn privé-eigenaars (vooral ouderen) niet altijd even goed in staat tijdig te investeren in het onderhoud van hun woning.

Iedereen zal wat anders onder een slechte woning verstaan: een te krappe woning, gebrek aan elementaire voorzieningen zoals een badkamer of een toilet binnenshuis, een woning die onvoldoende veilig is of die tot gezondheidsproblemen kan leiden. Zo weegt bijvoorbeeld voor nogal wat ouderen het gebrek aan modern comfort niet op tegen het genot om in hun eigen woning te kunnen blijven.

NIS - Heeft uw gemeente veel woningen van slechte kwaliteit? In welke buurten of straten liggen deze woningen? U vindt de cijfers bij de afdeling Statistiek van de FOD Economie (het vroegere Nationaal Instituut voor de Statistiek of NIS).

2.1 Omgaan met woningen in slechte staat

De staat van de woningen verschilt sterk van gemeente tot gemeente. Steden hebben relatief slechtere woningen dan landelijke gemeenten. Dat komt omdat er de afgelopen decennia vooral veel nieuwe woningen zijn gebouwd in plattelandsgebieden. Uit cijfers blijkt ook dat hoe verder men naar het westen gaat, hoe slechter de kwaliteit van de woningen gemiddeld is. Dit heeft te maken met de relatief jonge bevolking in Limburg en de Kempen, waardoor er de afgelopen decennia dáár veel nieuwe woningen zijn bijgekomen. In West-Vlaanderen dateren de meeste woningen dan weer van kort na de Eerste Wereldoorlog. Die woningen voldoen vaak niet meer aan de huidige eisen van comfort. De noodzaak om een beleid te voeren dat erop gericht is de kwaliteit van de woningen te verbeteren, is dus het grootst in de steden en in West- en Oost-Vlaanderen.

Wanneer is een woning in slechte staat?

De Vlaamse decreetgever heeft aan de hand van een checklist objectieve criteria vastgelegd om te definiëren wanneer een woning in slechte staat is. Zo kan de gemeente nagaan of een woning nog wel bewoond mag worden.



Menswaardig wonen is een grondrecht. Juist omdat er in Vlaanderen zoveel slechte woningen zijn, mag een gemeentelijke visie en aanpak niet ontbreken. Een lokaal bestuur kan immers een belangrijke rol spelen in het bewaken en verbeteren van de kwaliteit van de woningen. Wat ze kan doen hangt natuurlijk sterk af van de omvang van de problematiek, de mogelijkheden én haar eigen ambities.

Wat kunt u doen?

Een woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaren

Indien uit de checklist blijkt dat het niet langer verantwoord is een woning te bewonen, dan kan de gemeente een woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaren. Dat betekent dat de woning niet langer mag worden verhuurd, of alleen maar onder bepaalde voorwaarden. Een goede samenwerking tussen gemeente

en OCMW op het vlak van huisvesting is altijd belangrijk, maar bij een onbewoonbaarverklaring is ze dat des te meer, omdat de bewoners een andere woonst zullen moeten krijgen. Omdat er maar weinig betaalbare

Oosterzele - De gemeente besloot onlangs een aantal bestaande en verouderde woningen aan te kopen voor tijdelijke bewoning. Ze vangt daarmee twee vliegen in één klap: een aantal slechte woningen wordt gerenoveerd én de gemeente beschikt voortdurend over de mogelijkheid om mensen tijdelijk op te vangen (bijvoorbeeld bij een onbewoonbaarverklaring waarbij mensen dringend het huis uit moeten). De woningen staan verspreid over de gemeente, zodat er minder kans is dat er probleemgebieden ontstaan.

Wervik e.a. - In 2004 wijzigde Vlaanderen de regelgeving voor de heffing op leegstand, verwaarlozing en verkrotting grondig, met als resultaat dat de heffing minder krachtig is. Verschillende gemeenten, waaronder ook Wervik, reageerden door een eigen gemeentelijk reglement goed te keuren. Met een eigen heffing kan de gemeente sneller optreden bij verkrotting en leegstand.

Kortrijk e.a. - De stad Kortrijk voerde evenals een aantal andere steden een huursubsidie in voor mensen die via een sociaal verhuurkantoor een woning huren. Op die manier wordt een afgebakend type woningen beter betaalbaar voor een ruimere doelgroep.

Woonwinkels - In verschillende gemeenten is een huisvestings- of woonambtenaar belast met de promotie van goed wonen. Vanzelfsprekend zijn diens taken veel breder dan dat. Hij heeft meestal tot taak het hele gemeentelijke woonbeleid vorm te geven. In sommige gemeenten zijn woonwinkels opgericht: laagdrempelige informatiepunten waar de inwoners met al hun woonvragen terecht kunnen.

www.premiezoeker.be - Voor de bevolking is het niet altijd gemakkelijk om uit de wirwar van premies te komen die door de verschillende overhedenniveaus voor diverse doeleinden worden verstrekt. Sinds kort bestaat er de 'premiezoeker'; een website waarbij per gemeente staat aangeduid welke premies beschikbaar zijn. Een gemeente kan haar eigen premies laten opnemen. Meer info: www.premiezoeker.be

woningen beschikbaar zijn, is herhuisvesting een belangrijk knelpunt voor een gemeente die tot een onbewoonbaarverklaring wil overgaan.

Verkrotting tegengaan door een eigen heffing

De gemeente hoeft niet af te wachten totdat een woning verkrot is, voordat ze ingrijpt. Ze kan ook de slagkracht van de Vlaamse heffing op leegstand, verwaarlozing en verkrotting versterken met gemeentelijke opcentiemen op die heffing. Of ze kan een volledig eigen heffing invoeren die de verwaarlozing, verkrotting of zelfs leegstand van woningen bestrijdt.

Daarnaast kan de gemeente ook stimulerende instrumenten inzetten om de kwaliteit van de woning te verbeteren. De combinatie van repressief en proactief optreden kan nog beter werken.

Bestaande voordelen beter bekend maken

Een eerste stap in de stimulerende maatregelen is goede voorlichting te geven aan de inwoners van de gemeente. In veel gevallen blijkt immers dat een deel van de bevolking gewoon niet op de hoogte is van de voordelen (premies, verlaging btw) die er op federaal, Vlaams en provinciaal niveau op het vlak van de woningverbetering bestaan. Daarnaast kan een gemeente haar inwoners ook sensibiliseren door goede voorbeelden over energiezuinig wonen of over woningverbetering toe te lichten en te verspreiden.

Zelf stimulansen bieden

Een gemeente kan ook zelf positieve en stimulerende instrumenten invoeren, zoals een (aanvullende) premie voor renovatie of aankoop van een bestaande woning, of een gemeentelijke huursubsidie voor bepaalde doelgroepen en bepaalde woningen.

Probleembuurtten aanpakken

Behalve een gemeentelijk beleid dat zich richt op de verbetering van de woning, is het ook mogelijk een buurtgerichte aanpak uit te werken. Op die manier kan niet alleen de individuele kwaliteit van de woningen worden opgekrikt, maar kunnen ook 'verloederde' buurten worden aangepakt. In Antwerpen wordt bijvoorbeeld gewerkt met 'renovatiecontracten', terwijl in andere gemeenten 'bijzondere gebieden' zijn afgebakend. In dergelijke gebieden geldt dan het voorkeurecht.

2.2 Van nieuwbouw naar renovatie

Vlaanderen heeft nog flink wat open ruimte, maar dat betekent niet dat we die zomaar kunnen volbouwen. Ook andere functies hebben ruimte nodig. Doordat de bouwgronden duurder worden, wordt renovatie daarom steeds aantrekkelijker. Renovatie spaart de open ruimte en kan ook het draagvlak voor bestaande winkel- of vrijetijdsvoorzieningen in de gemeente helpen versterken.

Renovatie en herbestemming stimuleren

De gemeente kan de renovatie van woningen of de herbestemming van bijvoorbeeld oude fabrieken, scholen, kastelen of kerken stimuleren door een positieve houding aan te nemen bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag. De renovatie van een woning kan ze door middel van een (aanvullende) premie promoten.

Voorbeeldfunctie hergebruik bestaande gebouwen

De overheid hoeft er zich niet toe te beperken andere bouwheren stimulansen te geven. Ze vervult zelf een voorbeeldfunctie op het vlak van het hergebruik van bestaande gebouwen. Een mooi gebouw kan een hefboom zijn voor de heropleving van een buurt

Buggenhout - Het gemeentebestuur van deze kleine gemeente vakende 'bijzondere gebieden' af. Daar kan de gemeente het voorkeurecht uitoefenen.

Bij de verkoop van een stuk grond of een gebouw mag de gemeente aangeven of zij of een socialehuisvestingsmaatschappij geïnteresseerd is in aankoop ervan, en dus voorrang heeft op de potentiële koper. De gemeente heeft zo door een instrument in handen om een reeks verkrotte woningen aan te kopen en er een nieuw (sociaal) project te realiseren.

De Pinte - Het kasteelpark Viteux, een groene long in het centrum, zal er over enkele jaren anders uitzien. Het concept steunt op drie pijlers: een nieuwe bestemming voor het kasteel en de bijgebouwen, het woonproject De Woongaard en het geherstructureerde park. Het kasteelpark wordt publiek toegankelijk. Zo kan het kasteel met bijgebouwen worden uitgebaut als horecazaak of congressentrum. Om de kasteelrenovatie en de heraanleg van het park te financieren verkoopt de gemeente een deel van het terrein. Daarop wordt het bouwproject De Woongaard gerealiseerd: drie woonblokken van 28 woningen met één tot drie slaapkamers en terras.

Gent - De stad Gent wil aantonen dat de renovatie van stadswoningen aantrekkelijk kan zijn. Daarom richt zij momenteel in wijken met een uiteenlopend karakter drie modelwoningen in. Elke woning richt zich op een andere doelgroep en bewijst dat renovatie van een bestaande woning haalbaar is en een aantrekkelijk alternatief kan zijn voor nieuwbouw.

Riemst - Het gemeentebestuur herbestemde een grote hoeve tot negen sociale huurwoningen. Het voormalige gemeentehuis van Kanne kreeg dezelfde bestemming. Bovendien werkte Riemst een oplossing uit voor boerderijen waarvan de exploitatie werd stopgezet. Via de opmaak van een bijzonder plan van aanleg (BPA) werden uitspraken gedaan over de mogelijkheden voor herbouw van hoeves. De mogelijke nieuwe bestemmingen staan duidelijk opgelijst. Zo mogen hoeves omgebouwd worden tot kamers of flats voor hoevertoerisme, kantoren voor vrije beroepen, kunstateliers of tentoonstellingsruimte, een café of restaurant. Sommige hoeves mogen zelfs verbouwd worden tot twee of drie woningen.

Antwerpen - Het stadsbestuur geeft de voormalige Handelsbeurs voor minstens vijftig jaar in erfpacht. De voorwaarde was dat de koper ook de restauratie en herbestemming van de Handelsbeurs en de ernaast gelegen gewezen Schippersbeurs op zich zou nemen. De stad blijft dus eigenaar. De bedoeling is van de ruimte binnenin opnieuw een publiek plein te maken, een agora met vier toegangen, onder meer aan de Meir. In de galerijen van de beurs komen winkeltjes, in de hotelsfeer zeg maar: kranten, horloges, bloemen. Ook een groot overdekt terras is gepland, naast ruimtes voor conferenties en seminars.

Bilzen - In de deelgemeente Munsterbilzen kreeg een kerk een commerciële en wel erg Belgische invulling. Het werd een frietkraam.

en buurtbewoners stimuleren om eveneens te investeren in mooie gebouwen.

2.3 Sprekende architectuur

De gemeente heeft als bouwheer voor het eigen patrimonium (gemeentelijke gebouwen en inrichting openbaar domein) de instrumenten in handen om projecten van goede kwaliteit te realiseren. Het welslagen van architectuur hangt in grote mate af van een goede selectie van een architect of ontwerp. Voor deze selectie zijn openbare opdrachtgevers gebonden aan de wetgeving op de overheidsopdrachten. Zij moeten een procedure organiseren, wat geen eenvoudige taak is.

Bij het begin van een project moet de opdrachtgever een programma opstellen met zijn verwachtingen en ambities. Hierin kan hij al de nadruk leggen op het bouwbudget, duurzaamheid, veiligheid, leefmilieu, naast andere elementen zoals de architecturale en stedenbouwkundige waarde. Elementen van integrale bouwkwaliteit, zoals duurzaamheid, kunnen ook een gunningscriterium vormen bij de beoordeling van het ontwerp. Een ander criterium kan de projectorganisatie zijn, bijvoorbeeld de manier waarop de communicatie met de gebruikers (toekomstige bewoners, cliënten, passanten, burens...) wordt georganiseerd.

2.4 Een milieubewuste woning

Een milieubewuste woning is een woning die het milieu zo min mogelijk schaadt. De bouw ervan wordt door verschillende instanties gestimuleerd. De gemeente kan hierin een voorlichtende en stimulerende rol spelen, vooral op het vlak van materiaal-, energie- en waterverbruik.

Materialen en concept

De ecologische waarde van een woning hangt in de eerste plaats af van de materialen waaruit ze is opgetrokken.

Informereren en voorbeeldfunctie

De gemeente kan meer doen dan haar burgers informeren. Ze kan ook zelf het voorbeeld geven en bijvoorbeeld alleen met FSC-hout werken. Dat is hout dat op ecologische en sociaal verantwoorde manier is geproduceerd.

Welk type woning?

Hoewel het energiebeleid voornamelijk gewestelijk en federaal geregeld is (via fiscaliteit en regelgeving), kunnen ook gemeenten een rol spelen. De bouwwijze is namelijk doorslaggevend voor het uiteindelijke energieverbruik van een woning. Rijwoningen verbruiken minder energie dan halfopen bebouwing, en halfopen bebouwing is dan weer energievriendelijker dan open bebouwing. Net de lokale overheid heeft een belangrijke invloed op de woontypologie, doordat zij ruimtelijke plannen opmaakt en de vergunningen verleent.

Naast de woontypologie van is ook de oriëntatie van de woning van groot belang voor het energieverbruik. Een woning waarvan de woonruimtes op het zuiden of westen georiënteerd zijn, verbruikt minder dan een die is georiënteerd op het noorden of oosten. Door gebruik te maken van die natuurlijke manieren van verwarming kan veel worden bespaard op de energiekosten. Ook de oriëntatie van de woningen kan de gemeente goed regelen via haar ruimtelijke plannen of vergunningen. Vanzelfsprekend blijft het een evenwichtsoefening rijwoningen te stimuleren, maar tegelijk een aangenaam woonklimaat te creëren.

Energie

Een energiezuinige woning levert winst op voor het milieu, maar ook de bewoners voelen het verschil aan hun energiefactuur. De promotie van energiezuinige woningen en gebouwen is in de eerste plaats een taak van de Vlaamse overheid, met name van het Vlaams Energieagentschap. Dat werkte een nieuwe regelgeving uit die begin 2006 van kracht is geworden. De regelgeving in verband met Energieprestatie en het Binnenklimaat (EPB) legt vast aan welke isolatie- en energieprestatie-eisen een nieuw of te verbouwen gebouw moet voldoen.

(Ver)bouwers sensibiliseren

Van gemeenten wordt gevraagd door het Vlaams Energieagentschap gevraagd dat bij iedere stedenbouwkundige vergunning een informatiebrochure over energiezuinige woningen wordt meegeven. Op die manier sensibiliseert een lokaal bestuur actief de realisatie van meer energiezuinige woningen. Daarnaast kan de gemeente nog bijkomende initiatieven nemen om bewoners te sensibiliseren op het vlak van een energiezuinige woningen, bijvoorbeeld via het gemeentelijk

www.milieuadvieswinkel.be - Het is niet altijd gemakkelijk te kiezen uit het grote aanbod aan bouwmaterialen. Welke materialen zijn nu goed voor het milieu en hoe zit het met een eventuele meerprijs? Sommige gemeenten bieden hun inwoners gratis duurzaam bouwadvies bij de MilieuAdviesWinkel. Daar krijg je informatie over alle aspecten van milieuvriendelijk leven en wonen. Met vaak eenvoudige ingrepen kun je je energieverbruik verlagen en zorgzamer omspringen met het milieu. Meer informatie op www.milieuadvieswinkel.be

informatieblad. De (ver)bouwers van een woning moeten overtuigd blijven van het nut en de noodzaak van energiezuinig bouwen en de besparing die hun dat op termijn oplevert. Maar een woning kan nog zo energiezuinig zijn, als de bewoner ze op een verkeerde manier gebruikt, wordt de 'milieuwinst' toch weer teniet gedaan.

Daag uw burgers uit!

Een gemeente die meer wil doen dan enkel informeren kan haar inwoners stimuleren om deel te nemen aan een Klimaatwijk. Klimaatwijken zijn groepen van mensen, verenigingen of echte wijken die een weddenschap aangaan met hun gemeentebestuur. In zes maanden tijd, bij voorkeur het stookseizoen, moeten zij acht procent energie sparen in vergelijking met dezelfde periode van het vorige jaar. De Klimaatwijk krijgt daarbij hulp van energiemeesters – dit zijn vrijwillige experts in energiebesparing. Ze ontvangt een beloning als ze de weddenschap wint.

Water

In en om een woning vinden we drie soorten water: drinkwater, regenwater en afvalwater. Met drinkwater moeten we spaarzaam omgaan. Het regenwater mag niet zomaar in de riolering geloosd worden en het afvalwater moet gesaneerd worden.

Afkoppeling hemelwater

Het is belangrijk dat regenwater zoveel mogelijk wordt opgevangen en maar langzaam wordt afgegeven. Dat voorkomt immers veel problemen. Op gewestelijk niveau geldt er daarom al een stedenbouwkundige verordening die hemelwaterputten bij nieuwbouw verplicht. Die hemelwaterputten zorgen voor hergebruik, infiltratie, buffering en vertraagde afvoer.

Subsidiëren maar ook controleren

Een gemeente kan eventueel een strengere stedenbouwkundige verordening goedkeuren en/of een subsidiereglement opstellen voor de afkoppeling van regenwater bij bestaande woningen. Controle op de correcte aanleg van de hemelwaterput blijkt in de praktijk van belang te zijn. De gemeente kan de controle op afkoppeling van regenwater bijvoorbeeld als voorwaarde stellen voor aansluiting van het afvalwater op de riolering. Indien de drinkwatermaatschappijen bij de controle betrokken worden, kan het misschien zelfs een voorwaarde zijn voor een aansluiting op het drinkwaternet.

Ook bij bestaande woningen kan de afkoppeling van hemelwater winst opleveren. Regenwater kan immers gebruikt worden. Dat doet de waterfactuur dalen. Het tarief van een kubieke meter drinkwater zal in de komende jaren trouwens blijven stijgen. De meeste gemeenten bieden als bijkomende stimulans een subsidie voor wie in bestaande woningen het regenwater afkoppelt.

Sanering van het afvalwater

Aansluiting riolering

Als er riolering in de straat aanwezig is, moet iedereen zijn huis daarop aansluiten. Een goed reglement op de aansluiting op de rioleringen is daarbij cruciaal. Ook hier geldt weer dat de controle minstens even belangrijk is als het reglement zelf.

Gaten vullen

Op plaatsen waar nooit riolering zal komen, moet het afvalwater individueel behandeld worden. Nu wordt dit in de meeste gevallen nog aan de burgers overgelaten. Lokale besturen met ervaring in de materie bevelen sterk aan dat de gemeente hierin haar verantwoordelijkheid neemt. De milieuresultaten

van een individueel waterzuiveringssysteem (IBA) zijn zeer zwak zonder correct beheer en controle. De gesubsidieerde investering is dan verloren.

Spaarzaam omgaan met drinkwater

In Vlaanderen wordt het gebruik van hemelwater en de spaarzame omgang met drinkwater gepromoot. Het Waterloket beantwoordt vragen en organiseert informatiesessies over duurzaam omgaan met water.

Doorverwijzen en informeren

Gemeenten kunnen inwoners met vragen doorverwijzen of op eigen initiatief een informatieavond bestellen. Meer informatie: www.waterloketvlaanderen.be.

Deelname aan projecten

Uw gemeente kan zich kandidaat stellen voor projecten zoals waterkampioenen (provincie Limburg) en watercontracten (WWF).

2.5 Anders en aangepast wonen

Anders wonen

De afgelopen jaren of decennia is de aandacht voor anders dan traditioneel wonen toegenomen. Soms gaat het om nieuwe woonvormen (bijvoorbeeld woongroepen) of vernieuwende architectuur. Het kan ook gaan om al langer bestaande manieren van wonen, waarvoor pas sinds relatief kort (beleids)aandacht is.

Alternatief wonen actief stimuleren

Sommige mensen gaan op zoek naar alternatieve manieren van wonen. Zij dromen van wonen in een voormalig industriegebouw, in een watertoren, in een leegstaande school, boven een winkel of noem maar op. Weer anderen zoeken juist naar buiten-gewone architectuur bij nieuwbouw of bij renovatie van een bestaande woning.

Bij de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag heeft de gemeente eigen appreciatiebevoegdheid. Om dergelijke alternatieve woonvormen te ondersteunen kan ze bij de beoordeling ervan een positieve grondhouding aan de dag leggen, op voorwaarde natuurlijk dat de ideeën beantwoorden aan de regelgeving op het vlak van ruimtelijke ordening en wonen. De gemeente zou zelfs nog een stapje verder kunnen gaan en door middel van wedstrijden of premies bepaalde vormen van architectuur of bouwen (gebruik van duurzame materialen, levenslang wonen) actief kunnen stimuleren.

Oplossing zoeken voor woonwagenbewoners

In sommige gemeenten maken zigeuners en/of woonwagenbewoners deel uit van de

Koksijde - Op initiatief van het college en de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening zijn er in Koksijde prijzen voor architectuurprojecten in het leven geroepen. Bedoeling is de creativiteit van bouwheren en architecten te stimuleren en zo waardevolle architecturale projecten te realiseren, die een meerwaarde betekenen voor de omgeving. De prijzen worden jaarlijks uitgereikt. De laureaten krijgen duizend euro.

Vilvoorde e.a. - Tal van steden (Vilvoorde, Halle, Ronse, Kortrijk, Leuven, Turnhout, Gent, Antwerpen, Sint-Niklaas) kennen een premie toe aan handelaars die de ruimte boven hun winkel weer bewoonbaar maken. De sociale veiligheid in de typische winkelstraten wordt ermee bevorderd én er komt een aantrekkelijke woongelegenheden bij, dicht bij allerlei voorzieningen.

gemeenschap. Deze groep wordt geconfronteerd met een specifieke huisvestingsproblematiek. Een geschikte standplaats vinden (permanent of geschikt voor doorreis) is immers niet gemakkelijk. Ook voor deze groep zou de gemeente, samen met andere partners, naar een oplossing moeten zoeken.

Beersel - De gemeente legde een doortrekkersterrein aan, ondanks aanvankelijke vragen bij de bevolking. Mede dank zij een goede begeleiding geeft het terreintje momenteel weinig overlast.

Oostende - De kuststad heeft relatief veel kamerbewoners. Nadat de omvang ervan in kaart werd gebracht via een studie, begon de gemeente met een apart beleid gericht op kamerbewoners onder de noemer 'Actieplan Kamers'. Onderdeel daarvan is dat een eigen gemeentelijk kamerreglement werd ingevoerd. Dat is op een aantal punten strenger dan de Vlaamse regelgeving. Op een aantal andere vult ze die aan.

Zemst - De gemeente maakte een ruimtelijk uitvoeringsplan voor een recreatierrein waar veel permanent bewoonde weekendhuisjes stonden. Het uitvoeringsplan vormde de bestaande bestemming van het gebied om naar 'zone voor recreatief wonen'. Op die manier kunnen de mensen er legaal wonen, maar wordt er tegelijkertijd voor gezorgd dat het groene aanzien van het park gewaarborgd blijft en dat er minimale kwaliteitseisen worden gesteld aan de inrichting van het park. Tevens werd gezorgd voor bijkomende sociale huurwoningen.

Betere kwaliteit voor wonen op kamers

Vaak in de grotere steden, maar ook aan de kust en in verschillende gemeenten in de Mijnstreek wonen relatief veel mensen op kamers. Doordat sommige elementaire voorzieningen (eigen toilet, keuken enzovoort) ontbreken, beschouwen de meesten dit niet als een volwaardige woonvorm, behalve als het om studenten gaat. Studenten zijn immers maar gedurende een beperkt aantal maanden per jaar en gedurende een beperkt aantal jaren van hun leven op kot. Voor oudere kamerbewoners is dat veel minder het geval. Voor velen onder hen is kamerwoning een permanente oplossing.

Duurzame oplossing voor wonen in weekendverblijven of campings

Sommige landelijke gemeenten hebben weekendhuisjes op hun grondgebied.

Dat is geen probleem, zolang ze voor recreatieve doeleinden worden gebruikt. Veel van die woongelegenheden worden echter permanent bewoond. Soms is dat een negatieve keuze, bijvoorbeeld door geldgebrek. Maar soms waarderen de bewoners de woonvorm juist heel erg: waar anders kun je voor zo weinig geld toch in het groen wonen?

Daarnaast worden soms ook caravans permanent bewoond. Die woonvorm wordt veel minder positief aangeslagen, omdat de woonoppervlakte en de kwaliteit van caravans vaak slecht is. Een duurzame oplossing voor deze woonvormen is niet evident en vereist een nauwe samenwerking tussen gemeente, OCMW, welzijnsorganisaties en andere overheden.

Aangepast wonen

We worden met z'n allen steeds ouder. Senioren blijven het liefst zo lang mogelijk zelfstandig wonen, en in veel gevallen levert dat ook geen enkel probleem op. Toch kan

met de jaren het traplopen steeds moeilijker gaan of zijn er aanpassingen aan het toilet, de badkamer of andere onderdelen van de woning nodig, omdat de senior bijvoorbeeld niet meer goed te been is of andere fysieke beperkingen krijgt.

Premie bekendmaken

Op Vlaams niveau bestaat de Verbeterings- en Aanpassingspremie die speciaal bedoeld is om de woning te laten aanpassen aan de veranderende woonbehoeften van ouderen of mensen met een handicap. Gemeenten kunnen deze premie 'aanprijzen' bij de doelgroep.

Belangrijke rol voor thuiszorg

Als fysieke ingrepen aan de woning niet meer volstaan, krijgen de betrokken personen hulp van familie, vrienden of burens. Waar die niet beschikbaar is, is de senior afhankelijk van de zorg van professionele zorgverleners, via thuiszorg. In Vlaanderen speelt het lokale dienstencentrum daarbij een belangrijke rol. Men kan er terecht met allerlei vragen in verband met zorg.

Serviceflats en rusthuizen

In sommige gevallen is zelfstandig wonen niet (meer) mogelijk, ondanks de mantelzorg van bekenden of professionelen. Dan kunnen serviceflats, rusthuizen en rust- en verzorgingstehuizen een uitkomst bieden. De tekst rond een vitaal ouderenbeleid gaat nader in op mogelijkheden voor wonen voor ouderen.

Samenhang wonen en zorg

Ook in Vlaanderen begint de samenhang van wonen en zorg ingang te vinden. Kleinschalig wonen voor ouderen wordt gepromoot. We zien dat in Vlaanderen het lokale dienstencentrum hierin een steeds belangrijker rol speelt: het functioneert als centraal ontmoetingspunt en zorgaanbieder (of doorverwijzer). Nieuwe woonzorginitiatieven houden

dan ook beter het concept van het lokale dienstencentrum in het oog.

Avelgem - De gemeente werkte een premiereglement uit voor levensloopbestendige woningen. Met het reglement wil het gemeentebestuur stimuleren dat mensen hun woning tot een levensloopbestendige woning verbouwen. Tegelijk kan ze zo de kwaliteit van alle woningen in Avelgem helpen verbeteren. Aanpassen of renoveren van een woning tot een levensloopbestendige woning wil zeggen dat er werken uitgevoerd worden om de kernwoning op één zelfde niveau te brengen. Met de kernwoning worden woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer en toilet bedoeld. Ook aanpassingen die voor extra comfort zorgen, worden betoelaagd. We denken hierbij onder meer aan de installatie van brede deuren, van hendelkranen of centrale verwarming, of aan het wegwerken van niveauverschillen. Het premiebedrag varieert van 450 tot 2250 euro.

Wevelgem - Het Leef-, Woon- en Zorgcentrum 't Gulle Heem van het OCMW Wevelgem ontwikkelde een project 'Genormaliseerd kleinschalig wonen. Te duur... of te doen?'. In de overtuiging dat de klassieke rusthuiswerking niet voor alle ouderen de ideale woon-zorgformule is, gingen het OCMW-bestuur, de directie en de medewerkers van 't Gulle Heem op zoek naar een ander, zeer waardevol woon-zorgconcept. Zo kwamen ze terecht bij het 'genormaliseerd wonen'. Hun project richt zich specifiek op personen met dementie.

Goede praktijk

Hasselt, Genk, Tongeren en Sint-Truiden - Begeleiding van sociale huurders

Het project Bemoeizorg wil een tweede kans bieden aan sociale huurders die na problemen gerelateerd aan wooncultuur een opzegging kregen van de socialehuisvestingsmaatschappij. Via woonbegeleiding voorkomt men alsnog uithuiszetting bij sociale huurders tegen wie een procedure tot uithuiszetting in gang gezet of zelfs al door de vrederechter uitgesproken is. De begeleiding start als een vorm van crisisinterventie met doelstellingen op korte termijn en evolueert naar een meer reguliere woonbegeleiding met doelstellingen op lange termijn. Het gaat hier om een samenwerking tussen vier sociale huisvestingsmaatschappijen, vier OCMW's en een Centrum voor Algemeen Welzijnswerk in Limburg. Initieel werd de methode ontwikkeld door het CAW Sonar. De betrokken partijen zijn: de OCMW's van Hasselt, Genk, Tongeren en Sint-Truiden samen met het CAW Sonar en de Hasseltse Huisvestingsmaatschappij, Nieuw Dak, het Tongershuis en Nieuw St.-Truiden. De provincie Limburg steunt het project financieel. Voor OCMW's en SHM's maakt het project deel uit van de reguliere werking. Het project heeft bewezen dat woonbegeleiding effectieve uithuiszetting kan vermijden en perspectief biedt op hulpverlening voor de lange termijn.

Contact

**Johan Huygen, directeur CAW Sonar, Rozenstraat 28 in 3500 Hasselt,
T 011-85 99 20**

WIE BETER ISOLEERT, STOOKT MINDER



3. Betaalbaar wonen

3.1 Hoe onbetaalbaar is wonen?

Zowel potentiële kopers als huurders klagen dat ze moeilijk een degelijke woning vinden voor een betaalbare prijs. Ze hebben het gevoel dat de prijzen op de woningmarkt almaar toenemen en dat ze die tendens alleen maar lijdzaam kunnen ondergaan. Betaalbaar wonen is niet alleen een zorg van de individuele burger, maar ook voor de lokale mandataris die wordt aangesproken om initiatieven te nemen die de betaalbaarheid bevorderen. Dat koop- en huurwoningen en bouwgronden duurder worden is een feit. Of de prijsstijgingen ook leiden tot onbetaalbaarheid,

is daarmee nog niet gezegd. We stellen vast dat de situatie van eigenaars en huurders zeer verschillend is.

Hoe (on)betaalbaar is kopen of bouwen?

De prijzen van bouwgronden, huizen en appartementen zitten al jaren in stijgende lijn. Uit cijfers van de FOD Economie afdeling Statistiek blijkt dat in 2003 de gemiddelde verkoopprijs van een woonhuis en appartement met respectievelijk 7,9 en 7,4 procent steeg in vergelijking met het jaar voordien. De prijs van bouwgronden nam nog sterker

toe. Op één jaar tijd steeg de gemiddelde prijs per vierkante meter bouwgrond met 11 procent. 2003 was geen uitzondering, ook in de voorbije jaren kenden we gelijkaardige prijsstijgingen.

Ondanks de toenemende kostprijs worden steeds mensen eigenaar van een woning. In 2001 was 72 procent van de Vlaamse huishoudens woningeigenaar. De gunstige leningvoorwaarden, de hoge prijzen op de particuliere huurmarkt en het feit dat de aankoop of bouw van een woning leidt tot een kapitaalreserve op termijn, zetten steeds meer mensen ertoe aan eigenaar te worden.

Wanneer we kijken welk aandeel de afbetaling van de lening inneemt in het budget van eigenaars, stellen we vast dat er over het algemeen weinig betaalproblemen rijzen. Gemiddeld besteden eigenaars 21,5 procent van hun inkomen aan de afbetaling van de leningen en intresten. Gezien de mensen die een eigendom verwerven niet tot de laagste inkomensgroepen behoren, houden zij daarmee nog genoeg over om een behoorlijk leven te leiden. Bovendien gaat het hier om een tijdelijke woonlast. Na 15 tot 25 jaar valt de lening immers weg. Daarna beschikt

http://ecodata.mineco.fgov.be/mdn/Onroerend_goed.jsp - In de praktijk zijn er grote prijsverschillen tussen de Vlaamse gemeenten. Op de website van de FOD Economie kunt u eenvoudig terugvinden hoeveel woonegelegenheden, bouwgronden, handelsgebouwen en dergelijke er in uw gemeente verkocht werden met vermelding van de totale waarde van deze verkopen. Zo kunt u evoluties in gemiddelde kostprijzen berekenen. http://ecodata.mineco.fgov.be/mdn/Onroerend_goed.jsp

het gezin zelfs over een kapitaalsreserve (de eigen woning als spaarpot). Een eigendom verwerven is dus voor de meeste Vlamingen nog steeds mogelijk, zonder dat dit leidt tot verarming.

Dit neemt uiteraard niet weg dat eigendomsverwerving voor bepaalde groepen (bijvoorbeeld alleenstaanden) zeer moeilijk of zelfs onmogelijk is en dat de leninglast bij bepaalde gebeurtenissen (bijvoorbeeld echtscheiding) wel degelijk tot betaalproblemen kan leiden. Dit is echter niet de regel bij eigendomsverwerving.

Hoe (on)betaalbaar is huren?

Ondanks het toenemende aantal eigenaars-bewoners blijft huren voor een aanzienlijk deel van de Vlamingen een realiteit. 21 procent van de Vlamingen huurt een woning op de private huurmarkt, 6 procent van de Vlaamse huishoudens huurt een sociale woning.

Bij de sociale huurders zou zich in principe geen betaalbaarheidsprobleem mogen voordoen. De huurprijs die ze moeten betalen, is immers afhankelijk van hun inkomen. Dit principe moet wel wat genuanceerd worden. Iedereen betaalt immers altijd minimaal de helft van de basishuur. In de praktijk zien we nu dat de basishuurprijzen van nieuwe sociale woningen zo sterk stijgen dat de laagste inkomensgroepen soms een aangeboden nieuwere sociale huurwoning moeten weigeren omdat ze te duur is. Ook de bijkomende kosten (onderhoud liften, schoonmaak gemeenschappelijke delen) kunnen de woonkost de hoogte injagen. In 2001 gaf de sociale huurder gemiddeld 16,6 procent van zijn inkomen uit aan huur, wat al bij al een redelijk percentage is.

Bij de private huurders komen wel scherpe betaalproblemen voor. De huurprijzen op de private huurmarkt liggen gemiddeld 76 procent hoger dan de gemiddelde sociale huurprijs. De private huurder besteedt dan ook bijna 25 procent van zijn inkomen aan huur. Voor één op vijf is dat zelfs meer dan 33 procent! Bovendien stijgen de huurprijzen op de private huurmarkt sterk (10,6 procent in de periode 1996-2001). De prijzen van huurwoningen van mindere kwaliteit, bewoond door mensen met lagere inkomens, stegen zelfs met 14,5 procent. Wanneer we de bedragen van uitkeringen en de laagste inkomens vergelijken met de gangbare huurprijzen van private woningen komen we al snel tot het besluit dat nogal wat mensen objectief gezien de huur niet kunnen betalen. Voor mensen uit de laagste inkomensgroepen die op de private huurmarkt huren, is de omvang van de huurprijs een factor die armoede uitlokt of bestendigt.

Wonen stelt dus vooral ernstige betaalproblemen voor mensen die een private woning moeten huren.

3.2 Twee manieren om betaalbaarheid te beïnvloeden

De betaalbaarheid van het wonen kan via twee wegen beïnvloed worden. De eerste bestaat erin dat de prijs van bouwgronden, koopwoningen en huurwoningen daalt. De tweede is dat men individuele ondersteuning biedt aan burgers met (verhoogde kans op) betaalproblemen. Op beide thema's heeft het lokale bestuur een eerder beperkte invloed, maar zinvolle initiatieven zijn wel mogelijk.

Meer betaalbare bouwgronden, koop- en huurwoningen

* **Betaalbare bouwgronden: meer**

aanbod is niet noodzakelijk beter betaalbaar!

De stijging van de prijs van de bouwgronden is een feit. De oorzaak daarvan is echter veel moeilijker te achterhalen. De Vlaamse Confederatie Bouw meent dat de verschillende structuurplannen een kunstmatige schaarste hebben doen ontstaan, waardoor de prijzen zijn gaan stijgen. Andere instanties, zoals de Vlaamse Vereniging van Ruimte en Planning, menen dan weer dat de beschikbaarheid aan bouwkavels wel degelijk nog altijd groter is dan de behoefte. De stijging van de grondprijzen zou een soort inhaalbeweging zijn ten opzichte van het verleden. Bovendien wijzen zij erop dat de grondmarkt niet 'transparant' is, wat betekent dat een stijging of daling van het aanbod aan bouwkavels geen grote invloed heeft op de stijging of daling van de prijzen per vierkante meter.

Hoe dan ook, feit is dat de bouwgrondprijzen flink stijgen en dat aan lokale besturen vaak gevraagd wordt initiatieven te nemen om die stijging af te zwakken. We zetten de belangrijkste instrumenten op een rijtje:

Kavels in kaart brengen

Het in kaart brengen van het aantal nog mogelijk te bebouwen kavels, is een eerste stap. Zoiets gebeurt naar aanleiding van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of de woonbehoeftestudie.

Heffing op onbebouwde percelen

Een heffing op onbebouwde percelen aan een uitgeruste weg of in een verkaveling kan stimuleren dat onbebouwde kavels op de markt komen. Dergelijke percelen zijn immers in principe direct bebouwbaar. Nadeel is dan weer dat juist kavels aan een uitgeruste weg dikwijls smal maar diep zijn. Daardoor is hun oppervlakte groot en zijn ze in de praktijk niet altijd goedkoop. Bovendien kan bouwen

aan een uitgeruste weg de lintbebouwing bevorderen, wat voor een goede ruimtelijke ordening dan weer niet aan te bevelen is.

Herbestemming

Blijkt uit het structuurplan of de woonbehoeftestudie dat het juridische aanbod van bouw kavels kleiner is dan de behoefte, dan kan de gemeente toestemming krijgen om bepaalde gronden te herbestemmen. Het kan echter lang duren voordat een gemeente een ruimtelijk structuurplan of woonbehoeftestudie heeft, terwijl de vraag om bijkomende

Heffing onbebouwde percelen - 103 van de 308 Vlaamse gemeenten kennen op dit moment een heffing op onbebouwde percelen. Deze heffing is gebaseerd op de inventaris van onbebouwde percelen die de gemeente volgens het Decreet Ruimtelijke Ordening moet opstellen. Toch vindt niet iedereen de heffing een goede zaak. Nogal wat gronden vallen onder de decretaal bepaalde vrijstellingen en iedere aanvraag voor vrijstelling levert stof voor discussie.

Hoogstraten - De uitkomst van de onderhandelingen over de verkavelingsvergunning tussen de stad en de verkavelaar wordt vastgelegd in een overeenkomst. Bij verkavelingen die de aanleg van nieuwe wegen vereisen, wordt afgesproken dat minstens de helft van de kavels wordt aangeboden tegen een verminderde prijs. Bovendien moet de verkavelaar een bedrag storten in het gemeentelijke grondfonds. Hierdoor kunnen in de stad betaalbare kavels worden aangeboden én heeft de stad middelen om aan grondbeleid te doen.

percelen groot en het aansnijden van sommige gebieden evident is. Daarom kan een gemeente vooruitlopend op het structuurplan al een akkoord vragen aan de Bestendige Deputatie om een gebied te mogen herbestemmen. Als ze dat 'principiële akkoord' krijgt, mag ze het gebied voor woningbouw bestemmen. Meestal is daartoe nog wel de opmaak van een BPA of ruimtelijk uitvoeringsplan nodig.

Aanbod kleine kavels vergroten

Kleinere kavels beperken de verkoopprijs per vierkante meter niet, maar natuurlijk wél de totale verkoopprijs van de gronden. Dat is een argument om de realisatie van kleinere bouw kavels te stimuleren. Gronden verkavelen gebeurt veelal door private verkavelaars. Doordat de gemeente de verkavelingsvergunning moet afleveren en de gemeenteraad de ligging van de nieuwe wegen in de verkaveling moet goedkeuren, kan de gemeente ook bij louter private verkavelingen enige invloed te laten gelden via onderhandeling. Zo kan ze trachten het aanbod aan kleine kavels te vergroten of ervoor zorgen dat er een goede afwisseling is tussen kleinere en grotere kavels. Ze kan ook eisen dat een deel van de kavels wordt gereserveerd voor bepaalde doelgroepen. Bovendien kan de gemeente bepaalde voorwaarden aan de afgifte van de verkavelingsvergunning verbinden.

Eigen gronden aanspreken

Als een gemeente zelf gronden in bezit heeft of kan verwerven, staat ze natuurlijk sterker om goedkopere bouw kavels en daardoor betaalbaarder woningen aan te bieden. Regelmatig werken gemeente, intercommunale of sociale huisvestingsmaatschappij samen om gronden te ruilen of ter beschikking te stellen voor de realisatie van sociale kavels.

Recht van opstal of erfpacht

Er zijn nog andere mogelijkheden, zoals het recht van opstal of erfpacht. Gronden kopen, verkopen of aanbieden via opstalrecht of

Hasselt - Normaal kopen bouwpromotoren de grond, ze verkavelen hem en zetten er woningen op. Vervolgens verkopen ze die woning én grond aan de nieuwe bewoners. Zij realiseren daarbij een winst op zowel de woning als de grond. De verkoop van de gronden in eigendom van de stad Hasselt wordt voor een deel heel anders aangepakt, dankzij het 'recht van opstal'. De promotor krijgt daarbij het recht om op de grond te bouwen, maar moet beloven de woningen alleen te verkopen aan mensen die tot een bepaalde doelgroep behoren. De stad verkoopt vervolgens het grondaandeel rechtstreeks aan de particulier. Zo voorkomt ze dat de promotor een winst neemt op de grond. Dit instrument kadert in een breder Hasselts grondbeleid.

Vlabinvest - In de rand rond Brussel loopt het Vlabinvest-programma. Dit Vlaamse programma biedt onder meer de formule van erfpacht aan. Vlabinvest stelt de bouwgrond daarbij voor 99 jaar ter beschikking van de eigenaar van de woning, in ruil voor een vergoeding van 1 procent van de aankoopwaarde van de grond. Omdat de grond een steeds groter deel uitmaakt van het totale bouwbudget, kan het (vrijwel) uitschakelen van de grondprijs tellen. Mensen die anders niet of moeilijk in staat zijn een woning in eigendom te verwerven, kunnen dat op deze manier wel. Meer info: www.vlabinvest.be.

erfpacht zijn vormen van grondbeleid. Een grondbeleid is een belangrijk instrument om als gemeente de grondprijzen actief te beïnvloeden en daarmee ruimtelijke projecten daadwerkelijk te realiseren. Een grondbeleid voeren is arbeidsintensief en een vak apart. Toch is het het overwegen waard. Een eigen grondbeleid draagt er immers wel toe bij dat een gemeente betaalbare woningen kan aanbieden en zelf een stempel kan drukken op hoe het grondgebied eruit komt te zien. Door een actieve rol op te nemen is een gemeente beter in staat de ruimtelijke inrichting te sturen. Zo kan een lokaal bestuur ook doelstellingen realiseren die voor private partijen soms minder van belang zijn, zoals de bouw van betaalbare (sociale) woningen en kavels.

Meer betaalbare koop- en huurwoningen

De prijsbepaling van koop- en huurwoningen speelt zich af op de vrije markt en is afhankelijk van diverse factoren waarop het lokale bestuur niet direct invloed kan uitoefenen. Het lokale bestuur kan de aanwezigheid van voldoende betaalbare huur- en koopwoningen wel bevorderen. In Vlaanderen zijn er gemiddeld 6 procent sociale huurwoningen, maar er zijn enorme verschillen per gemeente in het aantal en percentage sociale huurwoningen. 65 gemeenten hebben meer dan 6 procent sociale huurwoningen, 22 gemeenten zelfs meer dan 10 procent. Daar tegenover staat dat er nog 18 gemeenten zijn die geen enkele sociale huurwoning kunnen aanbieden. Bij 69 gemeenten bedraagt het aanbod maximaal 2 procent. Aangezien sociale huurwoningen een heel degelijke garantie bieden voor een betaalbare woning van goede kwaliteit, zou elke gemeente toch inspanningen moeten doen om voldoende sociale huurwoningen binnen de gemeentegrenzen te bouwen. Hoeveel 'voldoende' concreet is,

verschilt van gemeente tot gemeente en is afhankelijk van de behoefte aan betaalbare woningen, het aanbod op de private markt en het al gerealiseerde aantal sociale woningen.

Mogelijkheden voor lokale besturen om het aantal betaalbare woningen te verhogen:

Zelf woningen op de markt brengen

Omdat sociale huisvestingsmaatschappijen de bevoorrechte partij zijn om sociale huur en koopwoningen te realiseren, zullen gemeenten en OCMW slechts uitzonderlijk zélf instaan voor de realisatie van (huur)woningen gericht op permanente bewoning. Dat neemt niet weg dat in bepaalde gevallen het toch mogelijk is dat het lokaal bestuur zélf woningen op de koop- of huurmarkt brengt. Gemeente en OCMW kunnen met eigen middelen of met behulp van Vlaamse projectsubsidies ook zelf woningen verwerven of bouwen om ze vervolgens te verhuren of te verkopen tegen betaalbare prijzen, eventueel gericht op specifieke doelgroepen. Een dergelijk initiatief krijgt nog extra waarde, wanneer het lokale bestuur doelbewust leegstaande of verloederde gebouwen aankoopt en laat renoveren via sociale werkgelegenheid. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om de realisatie van transitwoningen voor tijdelijke noodopvang.

Alle bestaande panden benutten

Sommige steden en gemeenten beschikken al van vroeger over een patrimonium dat ze een sociale bestemming kunnen geven. Woonhuizen kunnen aan sociale voorwaarden worden verhuurd. Eigen leegstaande of verloederde panden worden zo snel mogelijk opgeknapt en weer op de markt gebracht.

Zelf woningen huren

Gemeente of OCMW kunnen ten slotte ook zelf woningen op de particuliere huurmarkt

huren om ze vervolgens onder te verhuren aan mensen met beperkte kansen op de huurmarkt. Deze methodiek vormt de grondslag van de sociale verhuurkantoren (zie verder), maar hij wordt ook veelvuldig toegepast door OCMW's die huisvesting moeten aanbieden aan de hun toegewezen asielzoekers.

Een lokaal bestuur zal dus eerder uitzonderlijk zélf betaalbare huisvestingsprojecten uitvoeren gericht op permanente bewoning. Het lokaal bestuur heeft wél een heel belangrijke rol te spelen in het motiveren en stimuleren van sociale huisvestingsmaatschappijen andere partijen die actief zijn op het vlak van wonen. Zij zijn het immers die daadwerkelijk de woningen realiseren. Liefst in een vorm die de gemeente voor ogen heeft, dat wil zeggen woningen die betaalbaar zijn, op een goede locatie zijn gesitueerd, aangepast zijn aan de behoefte van de bewoners en aan de hand van gemengde projecten.. Lokale besturen moeten dus samenwerken met en voorwaarden creëren voor (sociale) huisvesters.

Lokaal woonoverleg

Een goede samenwerking tussen de gemeente en de sociale huisvestingsmaatschappij is cruciaal om het aanbod betaalbare woningen te verhogen. Sociale huisvestingsmaatschappijen verhuren immers sociale huurwoningen en bouwen sociale koopwoningen. Een regelmatig met hen en het OCMW bevordert een goede samenwerking en is zodoende een motor voor de realisatie van meer sociale koop- en huurwoningen. Een goed functionerend woonoverleg vereist een actieve investering van een gemeente. Het overleg kan echter een belangrijke meerwaarde opleveren. De verschillende partijen die zich bezighouden met betaalbaar bouwen, leren elkaar immers beter kennen en kunnen zo begrip voor elkaars standpunten opbrengen. Daardoor is de kans

groter dat er meer en sneller sociale koop- of huurwoningen komen op locaties die passen binnen een gemeentelijke visie.

Impulsen van binnenuit

Lokale besturen kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen ook van 'binnenuit' impulsen geven. De gemeenten en OCMW's zijn immers meestal aandeelhouder in een sociale huisvestingsmaatschappij. Dat maakt dat zij invloed kunnen uitoefenen op het beleid ervan. Ze kunnen het zelfs mee sturen. Een sterke vertegenwoordiging vanuit de lokale besturen in de SHM's, én regelmatig overleg tussen afgevaardigde en college, is dan ook belangrijk.

Oprichten van een sociale verhuurkantoor

Ook sociale verhuurkantoren (SVK's) kunnen het aanbod van betaalbare woningen op de private huurmarkt helpen verruimen. Ze huren woningen op de particuliere huurmarkt in en verhuren ze, eventueel na renovatie, door. Door dit systeem is de verhuurder verzekerd van een regelmatige betaling van de huur. In ruil voor deze zekerheid dwingen de SVK's een lagere huurprijs af. Bij de verhuur van de woningen richten SVK's zich naar de meest woonbehoeftigen. Zij verhuren bijgevolg aan mensen met een laag inkomen en een acute woonbehoefte.

Inbreng intercommunales

De intercommunales hebben een uitgebreide ervaring in de bouw van betaalbare koopwoningen. Afhankelijk van de plaatselijke situatie kunnen ook zij bij het overleg met de sociale huisvestingsmaatschappijen en andere sociale woonorganisaties worden betrokken.

Onderhandelen met private sector

Last but not least vormen de particuliere verhuurders en bouwpromotoren een belang-

rijke partij in het streven naar meer betaalbare koop- en huurwoningen. Zij bepalen zelfs voor een groot deel wat en hoe er gebouwd wordt, en tegen welke prijs. Doordat de gemeente de vergunningen moet afleveren, heeft zij toch nog een vinger in de pap bij nieuwbouw of renovatie. Zo kan ze onderhandelen over het realiseren van betaalbare woningen en het creëren van een gevarieerd aanbod in een nieuwe verkaveling.

Afdwingen

Een betekenisvol aantal sociale woningen kan ook worden afgedwongen door via gemeentelijke reglementering expliciet gronden voor te behouden voor sociale huisvestingsmaatschappijen of intercommunales. Zij kunnen daar dan betaalbaar huur- of koopwoningen op realiseren

Ravels - Ravels grenst voor een groot deel aan de Nederland. Steeds meer Nederlanders weten deze gemeente te waarderen. Dit heeft wel een stijging van de grondprijzen tot gevolg. Daarom heeft het gemeentebestuur onderhandelt met de verkavelaar. Resultaat: een deel van de bouwkavels in een nieuwe wijk kan aan de inwoners van de gemeente Ravels worden aangeboden tegen een verminderde prijs. De korting bedraagt 30% op de marktprijs.

Genk, As, Opglabbeek en Zutendaal - De gemeentebesturen en OCMW's van deze gemeenten, twee sociale huisvestingsmaatschappijen en een Centrum voor Algemeen Welzijnswerk richtten onlangs samen een sociaal verhuurkantoor op. Op www.sociaalverhuurkantoor.be komt u te weten of er in uw gemeente al een sociaal verhuurkantoor actief is.

Ondersteuning van burgers met betaalbaarheidsproblemen

De aankoop van een woning is voor de meeste mensen een bijzonder zware investering, die soms maar tenauwernood te dragen is. Een steuntje in de rug van de overheid is

Vlaanderen bouwt - Het afgelopen decennium zijn er in talrijke Vlaamse gemeenten projecten gerealiseerd door de vzw Vlaanderen Bouwt. Het gaat daarbij zowel om kleinschalige of invulprojecten als om hele 'kijkdorpen' (Londerzeel, Lebbeke, Herk-de-Stad, Oostende, Rumst, Kortrijk). Vlaanderen Bouwt heeft tot doel koopwoningen van goede kwaliteit ter beschikking te stellen tegen betaalbare prijzen. Het organiseert en coördineert daartoe de samenwerking tussen grondeigenaars (gemeente, OCMW, Intercommunale, privé-eigenaar), de medewerkende aannemers, de architecten en de openbare diensten. Vlaanderen Bouwt besteedt veel aandacht aan architectuur en de inpassing van de woningen in de omgeving. Meer informatie: www.vlaanderenbouwt.be.

Sint-Niklaas - Een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bepaalt dat elke verkaveling van 0,5 ha of meer minstens 25 procent van de oppervlakte van de bouwkavels eerst moet worden aangeboden aan de sociale huisvestingsmaatschappij of de intercommunale. Indien zij interesse hebben, moeten zij daar betaalbare huur- of koopwoningen op realiseren. Op deze manier kan het aanbod aan betaalbare woningen gevoelig worden verhoogd en ontstaan gemengde projecten en

daarom welkom. Een aantal gemeenten geeft daarom een premie van een paar honderd euro bij aankoop van een woning. Het is echter maar weinig waarschijnlijk dat een dergelijke premie uiteindelijk bepalend is om tot aankoop van een woning over te gaan. Gelukkig kunnen de andere overheden en instanties vaak wél een meer wezenlijke ondersteuning bieden. Zo bestaan er verschillende organisaties die goedkopere leningen aanbieden aan bepaalde doelgroepen. Tevens is er de verzekering gewaarborgd inkomen. Deze verzekering springt bij mocht de koper onverhoopt zijn job verliezen. Dergelijke ondersteuningsmogelijkheden kunnen juist wél dat laatste zetje geven om een woning te kunnen komen. Heel belangrijk dus dat de gemeenten een actieve rol opnemen om de verschillende mogelijkheden actief te promoten onder potentiële kopers.

Toch blijkt uit de cijfergegevens dat mensen met een beperkt inkomen die bij gebrek aan voldoende sociale huurwoningen een private woning moeten huren, een het meeste risico lopen om vroeg of laat met grote betaalproblemen geconfronteerd te worden. De omvang van de private huurprijzen drijft mensen in de armoede of belet dat ze eruit geraken. Fundamenteel is dit een vraagstuk voor het Vlaamse beleidsniveau. Het recht op wonen – een doelstelling van de Vlaamse Wooncode – is voor huurders immers sterk gebonden aan de betaalbaarheid van de huurprijzen.

De lokale besturen kunnen er in beperkte mate mee voor zorgen dat de onbetaalbaarheid van het wonen niet leidt tot langdurige armoede.

Een eerste mogelijkheid vormen financiële tegemoetkomingen. Een tweede is begeleiding van mensen met betaalproblemen.

Financiële tegemoetkomingen

Huurtoelage

De lokale besturen kunnen een huurtoelage aanbieden aan private huurders onder een bepaalde inkomensgrens. In de praktijk kennen vooral OCMW's en soms gemeenten in het kader van hun individuele dienstverlening wel eens een huurtoelage toe. Een dergelijke toelage vraagt echter wel een bijzonder zware financiële inspanning en hoort daardoor meer thuis in een Vlaams kader dat uniform is voor alle gemeenten in Vlaanderen.

Eenmalige toelage

Het OCMW kan ook toelagen geven die eenmalige extra woonkosten drukken. We denken hierbij bijvoorbeeld aan een installatie- of een verhuispremie wanneer mensen naar een nieuwe woning verhuizen, tegemoetkomingen in de huurwaarborg of een tussenkomst in de energiekosten.

Begeleiding van huurders met betaalproblemen

Private huurders met een beperkt inkomen en een hoge huurprijs kunnen niet sparen. Bij extra kosten kunnen ze niet terugvallen op een reserve. Ze kunnen enkel een zekere financiële ruimte creëren door een lening aan te gaan of door een betaling uit te stellen. Daarbij zien we twee grote problemen. Ten eerste blijkt dat de huur een van de betalingen is die het gemakkelijkst wordt uitgesteld. Wie echter verschillende keren na elkaar de huur niet betaalt, krijgt al snel grote problemen met de verhuurder, met in het uiterste geval een ontbinding van de huurovereenkomst en een uithuiszetting tot gevolg. Ten tweede zoeken huurders met betaalproblemen niet spontaan hulp bij hulpverleners, tenzij ze werkelijk met hun rug tegen de muur staan. Op dat moment is het probleem echter al zo geëscaleerd dat de relatie tus-

sen verhuurder en huurder meestal definitief verstoord is en de huurder een andere woning moet gaan zoeken op de dure private huurmarkt.

Betaalproblemen detecteren

Huurders met betaalproblemen kunnen alleen efficiënt begeleid worden als het probleem snel wordt gedetecteerd. De OCMW's kunnen hierin een rol spelen door tijdens het sociale onderzoek actief naar de woonsituatie te informeren en gepaste hulpverlening aan te bieden wanneer er een probleem rijst of dreigt te rijzen.

OCMW als bemiddelaar

Verder kunnen de OCMW's een bemiddelende rol opnemen ten aanzien van zowel private als sociale verhuurders. Wat de sociale huisvestingsmaatschappijen betreft kent de sociale huurwet een bemiddelingsrol toe aan de OCMW's. Dit kan een aanleiding zijn om met de sociale huisvestingsmaatschappij tot structurele samenwerkingsafspraken te komen om huurproblemen zo snel mogelijk op te lossen.

Gent - Het OCMW sloot met de huisvestingsmaatschappijen een samenwerkingsprotocol af. Daarin zijn afspraken opgenomen over de aanpak van huurders met huurachterstal en over het verlenen van een huurwaarborg.

Goede praktijk

Aarschot - De Grote Laak stroomt weer door de stad

Een nieuwe kijk op water in de stad zette het bestuur ertoe aan de Grote Laak als een groen lint door Aarschot te herwaarderen. De samenwerking tussen een uitgebreid aantal partners leverde een gemeenschappelijke visie voor een watervoerende Grote Laak op. Die bevat allerlei aspecten uit natuurbehoud, stadskernvernieuwing, cultuurgeschiedenis, recreatie, milieu-educatie en verkeer. Inspraak door en communicatie met de burgers bleek onontbeerlijk. De initiatiefnemers zijn het Regionaal Landschap Noord-Hageland, Natuurpunt Oost-Brabant, de stad Aarschot, de provincie Vlaams-Brabant en het Vlaamse Gewest. Het budget bedraagt 900.000 euro.

Er is al een hele weg afgelegd. Sinds 1996 is er intensief overleg tussen verscheidene partners binnen het Demerbekken waarvan de Grote Laak deel uitmaakt. Het grootste deel van het wetenschappelijke studiewerk is uitgevoerd. Het dossier voor de grondinnemingen is ingeleid. Sinds 2004 is ook de uitvoering van het project begonnen. Zodra het klaar is, zullen de bewoners en voorbijgangers ondervinden dat een waterloop in een woonomgeving aangenaam is en niet zomaar een open riool. In de toekomst groeit de Laak zeker uit tot een groene corridor in de stad waar het aangenaam en veilig fietsen en wandelen is.

Contact

**Frederik Santermans, Regionaal Landschap Noord-Hageland vzw,
frederik.santermans@rlnh.be**



4. Een aantrekkelijke woonomgeving

Naast de woning zelf bepaalt ook de wijze waarop de woonomgeving is ingericht het woongenot voor een groot deel. Een straat, buurt, wijk of gemeente moet aanspreken. Een inwoner zal immers minder snel geneigd zijn uit een wijk te verhuizen als hij zich er thuis voelt. Als mensen ergens langer wonen, is de kans groter dat er een stevig sociaal netwerk ontstaat. Op die manier bevordert een aangename woonomgeving de sociale samenhang in de wijk. Het omgekeerde is echter ook waar. In een buurt waar men elkaar kent,

zal de bevolking meer investeren in de kwaliteit van het openbaar domein.

4.1 Nieuwe wijken

Onmiskkenbaar zijn er woningen en wijken die men nu nooit meer op die manier zou bouwen. Ze staan bijvoorbeeld pal aan een drukke weg. Verkavelingen duiken ook wel plotseling in de velden op, zonder enige binding met de kern waartoe ze behoren. Dat komt dan wellicht voor een deel doordat er in het verleden maar weinig belangstelling was

voor goede ruimtelijke ordening. Voor een ander deel is ook onze mening over wat een goede situering van een woning of wijk is de afgelopen decennia flink gewijzigd.

De ligging van een nieuwe woning en wijk is dus heel belangrijk, temeer natuurlijk omdat onroerende goederen niet verplaatsbaar zijn. Het is dan ook van groot belang dat er veel aandacht gaat naar de ligging van bijkomende woningen en wijken en de inrichting ervan.

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Bij de aanleg en inrichting van nieuwe verkavelingen heeft de gemeente de kans de kwaliteit ervan mee te beïnvloeden. Ze kan met de verkavelaar over de kwaliteitsvereisten onderhandelen of die vastleggen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en in ruimtelijke uitvoeringsplannen, in bijzondere plannen van aanleg (BPAs) of gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen legt daarbij een aantal tegenwoordig min of meer vanzelfsprekende principes vast. Zo worden woningen en verkavelingen het best gerealiseerd in of aansluitend bij de bestaande woonkernen. Op die manier blijft de inname van de open ruimte beperkt. Het valt ook te verwachten dat de bewoners hun auto minder zullen gebruiken, omdat ze dichterbij de voorzieningen in de bestaande kern wonen. De voorzieningen zelf (winkels, vrijetijdsvoorzieningen, welzijnsvoorzieningen...) kunnen dan weer rekenen op een grotere clientèle, juist omdat de bijkomende woningen dichtbij worden gerealiseerd. Ook functiemenging is een aspect dat in de meeste structuurplannen aan bod komt. Juist de vermenging van wonen, werken en recreëren geeft levendigheid aan buurten. De laatste jaren krijgt het openen van een eigen

kantoor aan huis of het starten van beperkte overnachtingsmogelijkheden bij boerderijen dan ook voorzichtig weer een kans.

Ruimtelijk uitvoeringsplan of BPA

De inrichting van nieuwe wijken is voor een groot deel afhankelijk van de creativiteit van een (private) verkavelaar. De gemeente kan echter een stevige vinger in de pap hebben via een ruimtelijk uitvoeringsplan of BPA, waarin ze aangeeft wat wel en wat niet kan in een bepaald gebied. Flexibiliteit lijkt daarbij het sleutelwoord. Door veranderende economische, demografische of culturele omstandigheden kan de manier waarop we de ruimte gebruiken of het project dat we voor een bepaald deel van de gemeente voor ogen hebben, immers plotseling wijzigen. Dank zij een flexibel ruimtelijk uitvoeringsplan of BPA kan een gemeente snel inspelen op die veranderende behoeften. Flexibiliteit in de plannen versus rechtszekerheid voor de burger is een belangrijk spanningsveld.

Aandacht voor alle gebruikers

Er is wel eens discussie of bepaalde doelgroepen (ouderen, jongeren, zwakke weggebruikers, mensen met een handicap...) specifieke aandacht nodig hebben in de ruimtelijke ordening. In het verleden is er inderdaad niet altijd genoeg aandacht uitgegaan naar elk van deze groepen. Elke straat, buurt of wijk zou zodanig moeten worden ingericht dat ze voldoet voor alle gebruikers, nu of in de toekomst. Het systeem is eigenlijk zo sterk als de zwakste schakel. Aan die zwakste schakel zou de inrichting van een straat, buurt of wijk moeten worden aangepast. Op die manier is een apart ruimtelijk beleid voor doelgroepen niet of nauwelijks nog nodig. Overigens vereist ook dit weer een zekere flexibiliteit in de inrichting van een buurt, zodat bijvoorbeeld

na verloop van tijd een school kan worden omgebouwd tot een buurthuis of een speelplein een volkstuin kan worden of andersom.

4.2 Bestaande wijken

De waardering voor dezelfde buurt kan enorm verschillen van persoon tot persoon. Maar toch is er grote consensus over een aantal punten. Zo is bijvoorbeeld iedereen het er wel over eens dat er in sommige wijken (veelal in de negentiende-eeuwse wijken rond de binnenstad) een tekort is aan parken of ander groen. Op andere plekken staan steeds meer winkels leeg. Een onveiligheidsgevoel of zelfs criminaliteit ligt dan op de loer. Ook de aanwezigheid van auto's tast de kwaliteit van de wijken op veel plekken aan door geluids- en stankoverlast en te veel geparkeerde auto's. Andere straten ten slotte verloederen dan weer als gevolg van bijvoorbeeld zwerfvuil, wildplassers en hondenpoep.

Zoals uit de bovenstaande voorbeelden blijkt, zijn de problematieken en uitdagingen van het gebruik, de inrichting en het beheer van het openbaar domein zeer uiteenlopend wat betreft schaalniveau en impact. Het gaat van structurele problemen tot kleine ergernissen van de bevolking. De oorzaken van deze problemen zijn al even uiteenlopend. Vaak is er ook niet één oorzaak aan te wijzen, maar is de oorzaak onduidelijk of is er een samenspel van oorzaken.

Herontwikkeling van gebieden

Om in buurten of wijken met structurele problemen een en ander te verbeteren is het aangewezen een omvattende aanpak op te zetten, samen met de buurtbewoners. Hoe dat gebeurt, is vanzelfsprekend enorm afhankelijk van de aard van de problemen (ruimtelijk, sociaal...), de wensen van de

bewoners en de mogelijkheden van de stad of de gemeente. Een verouderde bedrijvensite kan bijvoorbeeld als katalysator dienen voor de herontwikkeling van een bepaald gebied.

Gerichte acties

Niet altijd zijn de problemen zo complex en alomvattend. Bij problemen van kleinere omvang kunnen kort lopende en/of bescheidener acties een oplossing bieden.

Er zijn talrijke voorbeelden:

- toelaten dat een tegel uit het trottoir wordt gelicht ten behoeve van 'geveltuintjes' kan het aanzicht van de straat al wat vergroenen;
- voorafgaand overleg met de betrokken overheden bij heraanleg van een straat kan voorkomen dat dezelfde straat verschil-

Gent - In Gent werkt men volop aan de herontwikkeling van de Trefill-Arbed-site, een voormalige industriële site. Op het terrein is ruimte voor kleinschalige, 'schone' bedrijven gecreëerd (met bijvoorbeeld groendaken en een gemeenschappelijke parkeerruimte). De nieuwe bedrijven die er gevestigd zijn, zoeken expliciet contact met de buurt, door bijvoorbeeld vergaderruimte beschikbaar te stellen. Daarnaast komen er door de aanleg van een park bijkomende ontspanningsmogelijkheden voor de aangrenzende buurt. Die wordt gekenmerkt door kleine rijwoningen zonder of met maar een kleine tuin. De woningen die grenzen aan het gebied zelf, krijgen bovendien de mogelijkheid om een stuk grond bij te kopen om hun eigen tuin te vergroten. Op die manier heeft het project op verschillende niveaus een uitstraling op de wijk en vice versa.

Evergem - Het gemeentebestuur inventariseert de wegen met een beoordelingsstelsysteem van de kwaliteit ervan. Doel is de dringendst te vernieuwen wegen objectief te identificeren.

Geraardsbergen e.a. - In de zomer is de straat een prachtige plek om buurtkinderen te ontmoeten en naar hartenlust te spelen. Verschillende gemeenten dopen daarom tijdens de zomermaanden enkele straten om tot 'speelstraten'. In Geraardsbergen bijvoorbeeld waren er vorige zomer vier speelstraten. Kinderen hebben er ruimte om te spelen, terwijl het gemotoriseerde bestemmingsverkeer er alleen maar stapvoets door mag rijden. De speelpleinwerking komt beurtelings in elk van de straten langs om voor animatie te zorgen. De stad overlegt vooraf nauw met de betrokken bewoners. Zo weten kinderen en volwassenen waar het bij deze speelstraten om draait.

Schoten - Schoten ging over tot herinrichting van zijn gemeentepark, een kasteelpark. De gemeente voerde hierbij een uitgekende communicatie vooraf om zo het draagvlak bij de bevolking te garanderen. Dat ging onder meer gepaard met participatie van scholen en verenigingen bij bepaalde aspecten van de heraanleg.

Gent - Een buurtpark werd aangelegd als een sociale ontmoetingsruimte in 't bijzonder voor ouderen en kleinere kinderen. Dit gebeurde in nauwe samenspraak met de buurtbewoners die zelf het best kunnen aangeven wat een goede invulling kan zijn en welke functies een plaats moeten krijgen in het parkje.

lende keren na elkaar moet worden opgelegd. Dit kan veel frustratie bij omwonenden en winkeliers voorkomen;

- te veel doorgaand verkeer is een doorn in het oog van veel bewoners die daardoor de leefbaarheid van de wijk en de veiligheid op straat behoorlijk omlaag zien gaan. In tal van gemeenten worden, mede op basis van een gemeentelijk mobiliteitsplan, maatregelen genomen die straten autoluwer moeten maken of de snelheid van het gemotoriseerde verkeer afremmen.
- verschillende gemeenten stemmen afvalkorven, banken en andere onderdelen van het straatmeubilair op elkaar af. Zo leveren ze een bijdrage aan een samenhangend, overzichtelijk en dus veiliger straatbeeld;
- veel steden en gemeenten trachten de band met het water te herstellen door overwelfde delen van de rivier die door hun stad of gemeente loopt weer open te maken. Dat zien we onder andere in Leuven, Ordingen bij Sint-Truiden en Aarschot. Dit laatste project is in bijlage nader toegelicht. Bovendien zijn er flink wat gemeenten die de troef van een rivier door de gemeente weer inzien en de band met de kern herstellen (Wetteren, Mechelen).

Het is duidelijk dat de omvang van al deze acties heel verschillend is. Voor alle initiatieven geldt echter dat een buurt waarin wordt geïnvesteerd – of het nu door private partijen of door de overheid is – de bewoners vertrouwen geeft om hetzelfde te doen.

Bij al deze initiatieven, groot of klein, is communicatie en overleg met de betrokken bewoners het sleutelwoord. De gemeente moet altijd met een representatieve vertegenwoordiging spreken. Is er geen buurtvereniging, of vertolkt die maar de mening van een deel van de bewoners, dan is het aangewezen dat de

stem van deze mensen op een andere manier gehoord wordt. Het is van wezenlijk belang voor het welslagen van een project een degelijk draagvlak te creëren. Voordat de gemeente met de buurtbewoners gaat spreken, moet ze echter wel een duidelijke visie hebben op wat ze wil, wat de essentiële onderdelen van het plan zijn en over welke onderdelen nog wel 'gesproken' kan worden.

4.3 De woonomgeving: wat zit er onder de grond?

De afgelopen jaren is de aandacht voor wat onder de grond zit flink toegenomen. Na een aantal recente overstromingen is duidelijk geworden hoe belangrijk een goede waterhuishouding wel is. Wateroverlast moet aan de bron worden aangepakt. Waar de regendruppel valt, moet hij zo lang mogelijk vastgehouden of geïnfilteerd worden. In alle gevallen moet worden vermeden dat hij snel via rioleringen afgevoerd wordt. De riolering mondt immers uit in de rivieren die daardoor in lager gelegen gebieden voor wateroverlast kunnen zorgen.

Trage infiltratie bevorderen

Hiervoor kan de gemeente onder meer bovengrondse infiltratievoorzieningen aanleggen op buurtniveau, de omvang van de verharde oppervlakte op particuliere terreinen beperken, of premies geven voor de aanleg van hemelwaterputten of infiltratievoorzieningen.

Overleg

Vaak ligt de oorzaak van de wateroverlast niet in de gemeente zelf. Dan zit de gemeente die met de wateroverlast kampt pas goed met een probleem, want ze kan dan zelf weinig doen. Overleg met de betrokken besturen via het waterschap – deelbekkenwerking – is

daarom aangewezen.

Riolen en zuivering afvalwater

Waar een gemeente wel een grote invloed op heeft, zijn de rioleringen zelf en de zuivering van het afvalwater dat daarin stroomt. Inmiddels hebben al meer dan tachtig gemeenten een riolerings- en zuiveringsgraad van meer dan tachtig procent. Sommige gemeenten met een hoge zuiveringsgraad van hun afvalwater zien hun inspanningen echter vernietigd, doordat andere, stroomopwaarts gelegen gemeenten nog maar een veel lagere zuiveringsgraad bereiken.

Continu investeren

We mogen aannemen dat een riolering ongeveer 75 jaar meegaat. Dat betekent dat elk jaar dus 1/75 van de rioleringen (1,35 procent) vervangen moet worden en dat bovendien een deel van het gemeentelijk budget

Brasschaat - Het gemeentebestuur werkte een Codex Openbaar Domein - Materialenconcept uit. Dat is een draaiboek voor de gemeentelijke diensten bij de (her)inrichting van het openbaar domein. Het selecteert verschillende typen van openbare ruimten en doet aanbevelingen voor profielen, materialen, straatmeubilair, bomen, groen, openbare verlichting enzovoort.

Honolulu (VS) - De exotische badstad kreeg in 2004 van de Verenigde Naties de trofee voor 's werelds meest leefbare stad. Inwoners werden onder andere op pad gestuurd om plaatsen te fotograferen waarvan ze vonden dat die meer aandacht verdienden. De binnengekomen reacties leerden het bestuur welke plekken in de buurt negatief werden beoordeeld.

moet worden gereserveerd voor reparaties of reiniging. In totaal moet dus jaarlijks ongeveer 2 procent van de nieuwwaarde van het totale ontworpen rioleringsnet in de rioleringsnetten geïnvesteerd moeten worden. Een heel bedrag voor een lokaal bestuur, zeker als we weten dat veel rioleringsnetten aan vervanging toe zijn.

Ken de exacte ligging

Een laatste relevant aspect van de ondergrond is de exacte ligging van de rioleringsnetten

van alle leidingen. Mede onder impuls van de ramp van Ghilenghien hebben de Vlaamse en de federale overheid verschillende initiatieven bedacht die een beter zicht moeten geven op waar welke leidingen liggen. Voor de gemeenten is het nog even afwachten om te weten welke rol zij precies hebben bij het in kaart brengen van alle gegevens.

Goede praktijk

Wevelgem - Genormaliseerd kleinschalig wonen

Het OCMW-bestuur, de directie en de medewerkers van Woon- en Zorgcentrum 't Gulle Heem zijn ervan overtuigd dat de klassieke rusthuiswerking niet voor alle ouderen de ideale woon-zorgformule is. In een klassieke rusthuiswerking, die voor een groot deel ontwikkeld is met het ziekenhuismodel als voorbeeld, krijgen verschillende bewoners niet het gepaste kader en niet de juiste hulp- en dienstverlening aangereikt. Dat is trouwens ook niet zo in de meer hedendaagse versie van het klassieke rusthuisconcept. In de zoektocht naar een ander model kwamen ze terecht bij het concept 'genormaliseerd wonen'.

Genormaliseerd wonen beoogt precies datgene wat vele voorzieningen in hun visie of opdrachtverklaring opnemen: ouderen (al dan niet dementerend) een natuurlijke en herkenbare woon- en leefomgeving bieden met daarbij de nodige ondersteunende hulp, zodat mensen zo normaal mogelijk kunnen leven. De gewenste en beoogde huiselijkheid, herkenbaarheid voor de bewoners, de continuïteit van het leven, de werking op mensenmaat, vraaggestuurde zorg zijn echter niet zo evident.

Een aantal jaar geleden werd besloten een nieuw rusthuis te bouwen, waarbij op de 75 rusthuiswoongelegenheden, er twintig zullen worden voorbehouden op genormaliseerd wonen. Het Woon- en Zorgcentrum (WZC) 't Gulle Heem wilde echter niet wachten tot het nieuwe gebouw klaar is om een nieuwe werkwijze in te voeren. Daarom probeerden de initiatiefnemers al in het huidige gebouw een werking te ontwikkelen die langzaamaan in de richting gaat van genormaliseerd wonen. Als verfijning van de algemene opdrachtverklaring van het WZC schreven ze een visietekst over hun doelstellingen met de leefgroepwerking. Ze beslisten het project genormaliseerd wonen specifiek te richten op personen met dementie.

Dit demonstratieproject werd gefinancierd door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. Er was ook begeleiding en ondersteuning door een expertisegroep en externen. De inzet en het enthousiasme van het personeel voor het project en hun bereidheid om zich te laten observeren maakten het mogelijk om in de zomer van 2004 een grondige analyse via tijdsmeting uit te voeren binnen de bestaande leefgroep in 't Gulle Heem. Ook de niet-aflatende steun van het OCMW-bestuur was een grote stimulans.

Contact

José Lecoutere, Directeur Woon- en Zorgcentrum 't Gulle Heem, OCMW Wevelgem,
T 056-43 20 90 of gulleheem@ocmwwevelgem.be

5. Besluit: duurzamer en beter betaalbaar wonen in negen punten

De voorgaande tekst wilde u een indruk geven van de talrijke aspecten die met duurzamer en beter betaalbaar wonen te maken hebben. De volgende negen punten kunt u in het achterhoofd houden, wanneer u met het thema wonen aan de slag gaat.

Wees betrokken

Het klinkt misschien gek, maar wonen is niet in alle gemeenten een hot item. Een betrokken schepen of (OCMW-)raadslid die zijn of haar bevoegdheid betreffende wonen serieus opneemt en behartigt, is echter een onmisbare voorwaarde voor een succesvol lokaal woonbeleid.

Overleg zoveel als nodig

Het lokale woonbeleid moet en kan de gemeente of het OCMW niet alleen te voeren. Wees u daarvan bewust. Informeer u en overleg zoveel als nodig met uw partners in het woonbeleid (SHM, gemeente of OCMW, SVK...). De opzet van een regelmatig woonoverleg kan daar een begin van zijn.

Bouw aan iets moois met de socialehuisvestingsmaatschappij

Een van de belangrijkste knelpunten op het vlak van wonen is het tekort aan betaalbare woningen. De realisatie van bijkomende sociale huurwoningen lost natuurlijk niet alles op, maar het is wel een belangrijk aspect. Sociale huurwoningen worden gebouwd door de sociale huisvestingsmaatschappijen. Zorg dus voor een goede gemeentelijke verte-

genwoordiging in de raad van beheer van de socialehuisvestingsmaatschappij(en) die op het grondgebied van uw gemeente actief zijn, en voer nauw overleg met hen.

Kijk over het muurtje

Wonen staat niet op zichzelf, maar heeft belangrijke links met ouderenbeleid, waterbeleid, ruimtelijke ordening, mobiliteit, duurzaamheid en in- en uitsluiting. Probeer dan ook zo goed mogelijk inzicht te krijgen in die aanverwante beleidsdomeinen. Het kan u van pas komen voor een evenwichtig en geslaagd woonbeleid.

Stel prioriteiten

Op zes jaar tijd de woonsituatie van alle inwoners verbeteren is een mooi streven, maar niet echt realistisch. Stel daarom uw prioriteiten. Deze kunt u verwoorden in een 'woonplan'. Ook het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, de woonbehoeftestudie of het lokaal sociaal plan kan daarvoor geschikt zijn. Plan echter alleen zaken die u ook kunt realiseren. Een plan met mooie bedoelingen zonder mogelijkheden om ze te realiseren belandt in de lade.

Denk groots

Het kan voor kleinere gemeenten een interessante optie zijn om samen met een buurgemeente zoveel als mogelijk en wenselijk één woonbeleid te voeren. Dat heeft als voordeel dat eventuele problemen niet op elkaar worden afgewenteld, maar gezamenlijk worden



aangepakt. Het kan bovendien de kosten voor het beleid of voor een woonambtenaar wat verzachten. Intergemeentelijke samenwerking heeft in het verleden al mooie dingen opgeleverd, laat u erdoor inspireren.

Zorg voor een wortel en een stok

Het woonbeleid tegenover de burger kan op verschillende manieren vorm krijgen. Het lokale bestuur kan hem stimuleren dingen te doen, door bijvoorbeeld het goede voorbeeld te geven, te informeren, door te verwijzen of premies te geven. Anderzijds kan een gemeente ook repressief optreden, met een boete, opcentiemen of een gemeentelijke belasting. Ons inziens is een combinatie van beide methoden het effectiefst. Zo krijgen burgers een heffing in de bus als zij hun woning laten verkrotten, maar krijgen ze tegelijkertijd een premie indien ze een verloederde woning opknappen. De wortel en de stok dus.

Laat inwoners shoppen met de portefeuille van een ander

De gemeente staat niet alleen. Ook andere overheidsniveaus werken mee om het woon-

recht te realiseren of hebben specifieke taken op terreinen die met wonen te maken hebben. Zorg ervoor dat de (financiële of fiscale) ondersteuning die zij bieden, voldoende bekend is bij uw inwoners. De praktijk leert immers dat lang niet iedereen die recht heeft op een premie, er ook gebruik van maakt. Prijs ze regelmatig aan in uw gemeentelijk informatieblad en zorg dat mensen op het gemeentehuis deskundig worden voortgeholpen bij hun vragen over wonen.

Geef uw ervaring door

Als mandataris die het wonen op de voet opvolgt, zult u veel ervaring opdoen: positief én negatief. Laat andere gemeenten, bijvoorbeeld via de VVSG, weten hoe u tot een resultaat bent gekomen. Zo kunnen zij met uw ervaring hun voordeel doen. Hebt u, ondanks al uw energie, géén succes of ziet u belangrijke knelpunten in de regelgeving? Breng dan de Vlaamse administratie of de decreetgever in Brussel en de VVSG op de hoogte. Zij en wij zijn er om naar een oplossing te zoeken. Bovendien kan knellende regelgeving alleen door uw opmerkingen worden aangepast.

Goede praktijk

Hooglede - Herbestemming voor verouderd fabrieksgebouw

Om een dorpskanker te vermijden kocht de gemeente Hooglede in 2001 een leegstaande meubelfabriek op in het centrum van de gemeente. Op datzelfde ogenblik zat de academie voor Muziek en Woord met een huisvestingsprobleem en was er vraag naar een kunstacademie. De nieuwe bestemming voor de site was meteen gevonden.

De werkzaamheden werden zo veel mogelijk uitgevoerd door eigen personeel van de technische dienst; de stedenbouwkundige/architect stond in voor het ontwerp. Voor specifieke werken werd een aannemer gezocht. Ondanks de talrijke betrokkenen in het besluitvormingsproces is dit toch vrij vlot verlopen. De gemeente was de trekker. In de verschillende fases van ontwerp en uitvoering werd gecommuniceerd met de directies van teken- en muziekonderwijs, met de plaatselijke verantwoordelijken en met de verschillende leraren. Het project is tot stand gekomen en gegroeid door de sterke inbreng van lokale verantwoordelijken en lesgevers. Aangezien de gebouwen ingesloten liggen, werden er met de burens afspraken gemaakt over de afwerking van de tuinmuren, vluchtwegen enzovoort. Via het Gemeentenieuws kon ook de bevolking het verloop van het project op de voet volgen.

Het project werd gefinancierd uit de eigen gemeentelijke middelen. De academies openden hun deuren in hun nieuwe locaties in september 2005. De site is echt opgenomen in de omringende woonomgeving. Ze ligt op honderd meter van het marktplein, tussen de twee scholen in de dorpskern, en sluit aan bij de Buitenschoolse Kinderopvang. De gebouwen passen zich optimaal in de bestaande ruimtelijke en sociale context in.

Er lagen geen bijzonder hoge eisen en verwachtingen aan de basis van het project. Toch is het uitgegroeid tot iets waarbij alle partijen zich goed voelen: de gemeente kan de kinderen kunst- en muziekonderwijs aanbieden in geschikte gebouwen en in een veilige omgeving. Voor de technische dienst vormt dit project een bijzondere ervaring. De directies van kunst- en muziekonderwijs zijn zeer tevreden over hun nieuwe stek. De lesgevers hadden een grote inbreng bij ontwikkeling van het project en komen hier dan ook graag lesgeven.

Contactpersoon

**Bert Deckmyn, stedenbouwkundige/architect, bert.deckmyn@hooglede.be of
T 051-20 30 30**

Kruikeke - Hof in de Kerck Hoeck

Een binnenterrein, eerst bedoeld voor woningbouw, werd opengesteld en ingericht als park, zodat de omringende woningen van een groenere omgeving genieten.

Daarbij was er aandacht voor uiteenlopende bekommernissen: lokale ontmoeting en recreatie, ecologie, geschiedenis, woonkwaliteit in gemeentecentrum, participatie, educatie.

Zo werden de klassieke speeltoestellen werden vervangen door speeltoestellen ontwikkeld volgens de thema's water, lucht, bodem en wind (geflankeerd door infoborden). Er werd ook rekening gehouden met de toegankelijkheid en belevingswaarde voor verschillende doelgroepen zoals kinderen, jongeren, ouderen, rolstoelgebruikers, blinden en slechtzienden.

Een kleine hoogstamboomgaard refereert naar de oorsprong van het terrein. Omwonenden worden aangespoord mee zorg te dragen voor het park.

Dit alles werd gerealiseerd in nauwe betrokkenheid met de omwonenden. Er wordt heel bewust gecommuniceerd waarbij de omwonenden worden aangespoord mee zorg te dragen voor het nieuwe park. Zelfs voor ze er effectief reeds wonen, worden eigenaars van bouwpercelen betrokken bij het overleg

De aandacht voor ecologie komt tot uiting door de aanleg van gradiënten, door de herprofilering van de poel, de aanplanting van verschillende inheemse plantensoorten, door de hoogstamfruitboomgaard en de aanleg van een zone voor kruiden.

De primaire doelgroep zijn in de eerste plaats de omwonenden maar de nieuwe aanleg verhoogt ook de globale kwaliteit van het centrum van de gemeente waardoor de ingreep ten gunste komt van alle inwoners van de gemeente.

De totale kostprijs van het project (geld, personeel, materiaal) bedroeg 151.988 euro. Het project werd laureaat in het kader van de eerste projectoproep (2001) 'vernieuwende en voorbeeldstellende groenprojecten in het kader van het Harmonisch Park- en Groenbeheer'. Door de afdeling Bos & Groen werd een subsidie toegekend van 119.740 euro.

Het effect van de aanleg van dit nieuwe park situeert zich op meerdere vlakken: het aanbieden van verschillende recreatiemogelijkheden, het esthetisch en groen integreren van een woningbouwproject, het aanbieden van een open ruimte met een grote belevingswaarde voor jong en de aandacht voor de verkeersleefbaarheid.

De doelstelling zal pas ten volle worden bereikt na realisatie van het voorziene woningbouwproject, gelegen aan de rand van het park. Het park heeft in ieder geval als groenzone en als open-ruimte-gebied een meerwaarde aan dit nieuwbouwproject, maar zeker ook aan de bestaande bewoning in de ruime omgeving. Het park biedt ook een educatieve meerwaarde voor de basisschool gevestigd in de onmiddellijke omgeving van het park.

Door deze ingreep creëerde het bestuur ook een nieuwe groene long in het hart van Kruikeke.

Contact

Veerle De Booser, Gemeente Kruikeke, T. 03-740 02 42

Bijlagen

1. De rol van lokale besturen in het woonbeleid

Het onderstaande schema bevat een overzicht van de taken die de gemeenten hebben op het vlak van lokaal woonbeleid. Er is daarbij een onderscheid gemaakt tussen uitvoerende taken van de gemeente en coördinerende taken. De taken zijn onderverdeeld in vier hoofdgroepen: het samenbrengen van

de lokale woonorganisaties om een gezamenlijk lokaal woonbeleid uit te tekenen, de zorg voor betaalbare woningen en gronden, de zorg voor woningen van goede kwaliteit en de aandacht voor de burger.

Een aantal uitvoerende taken moet de gemeente op zich nemen, voor andere heeft ze de keuze.

Onderwerp	Coördineren	Uitvoeren		
		Verplicht door gemeente	Facultatief door gemeente o.a.	Door sociale woonorganisaties
Lokale woonorganisaties en andere betrokkenen samenbrengen en aansturen	- Organisatie van lokaal woonoverleg			
Betaalbaar wonen & bouwen	- Afstemmen ter bevordering van voldoende en betaalbare woningen	- advisering bij bouw sociale woonprojecten - vertegenwoordiging lokale besturen in SHM - ...	- grondbeleid voeren - eigen premies invoeren - ...	- bouw en verhuur sociale huurwoningen (SHM) - realisatie van bouwkavels (Intercommunale)
Kwaliteitsbewaking	- Afstemmen ter bevordering van kwaliteit van de woningvoorraad	- ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, vermoedenslijsten leegstand en verwaarlozing conformiteitsattesten op aanvraag -	- bijzondere gebieden afbakenen - eigen belasting, eigen inventarisbeheer, eigen premies of andere initiatieven - ...	- verhuring in private huursector (SVK) - gerechtelijk luik kwaliteitsbewaking (Vlaamse Wooninspectie)
klantgerichte dienstverlening		- informeren over Vlaamse en lokale regelgeving en premies	- bewoners met woonvragen begeleiden - ...	- begeleiden bij woonvragen (o.a. OCMW, SHM, woonwinkel) - ...

Let op: het bovenstaande schema gaat niet in op de rol die het OCMW heeft op het gebied van wonen. Bovendien is er ook nog sectorale regelgeving die invloed heeft op wonen (zoals ruimtelijke ordening of integraal waterbeleid). Ook op de rol van lokale besturen binnen die regelgeving gaat bovenstaand schema niet in.

2. Spreekende cijfers in verband met wonen

We hebben het gebruik van cijfermateriaal met opzet beperkt gehouden, omdat we van

mening zijn dat dit in veel gevallen de leesbaarheid van de tekst vergroot. Cijfermateriaal blijft echter onmisbaar om vermoedens kracht bij te zetten of juist te relativeren, te ontkrachten. Daarom presenteren we hier cijfers waarvan wij denken dat ze relevant zijn voor het woonbeleid.

Onderstaande cijfers gelden op Vlaams niveau. Ze geven een indruk, maar de woningen woonsituatie in uw gemeente kan daarvan afwijken, grondig ze

Het cijfer	Wat zit er achter de cijfers	Bron
WONINGTYPE		
80% van de huishoudens woont in een eengezinswoning. 20% woont in een appartement.	8 op 10 Vlaamse huishoudens wonen in een eengezinswoning (zowel vrijstaand als een rijwoning). Voornamelijk huurders en in het bijzonder huurders van sociale woningen wonen in appartementen.	NIS, Socio-economische enquête, 2001
EIGENDOMSVERHOUDING		
73% van de huishoudens woont in een eigen woning. 19% is huurder van een woning bij een particuliere woning. 6% huurt bij een socialehuisvestingsmaatschappij. 2% woont kosteloos.	Vlaanderen is een regio met een relatief hoog aantal mensen dat in een eigen woning woont. Toch neemt het cijfer nog steeds toe. Daartegenover staat dat slechts 6% van de huishoudens in een sociale huurwoning woont. Een uitgesproken laag cijfer in vergelijking met ons omringende landen.	
WOONRUIMTE		
27% van de woningen heeft een oppervlakte van minder dan 55m ² . 63% van de woningen is tussen de 55m ² en 124m ² groot. 10% is nog groter.	Er bestaat een trend om méér kleinere woningen te bouwen. Dit heeft onder meer te maken met de gezinsverdunding.	NIS, Socio-economische enquête, 2001

BOUWJAAR VAN DE WONING		
8% van de woningen dateert van vóór 1919. 13% van de woningen is gerealiseerd in het Interbellum. 27% is van na WO II tot 1970. 30% is gebouwd tussen 1971 en 1995. 6% dateert van na 1995. Van de rest is het bouwjaar onbekend.	Vlaanderen kent een relatief oud woningbestand, maar er zijn grote verschillen tussen de regio's. De woningen in West-Vlaanderen en grote delen van Oost-Vlaanderen zijn gemiddeld ouder dan in Limburg of de Kempen.	NIS, Socio-economische enquête, 2001
STAAT VAN DE WONING		
65% van de bewoners oordeelt dat de eigen woning in goede staat is. 35% meent dat aan de woning een of andere reparatie nodig is.	Vooral ramen en dakgoten worden gemeld als probleempunt. Bovendien blijkt uit de gegevens dat in het bijzonder de particuliere huurders van mening zijn dat er herstellingen nodig zijn aan de woning. Uit de gegevens blijkt verder dat oudere eigenaar-bewoners een woning bewonen die minder comfort en geriefelijkheden kent.	NIS, Socio-economische enquête, 2001
WOONOMGEVING		
9 op 10 Vlamingen zijn tevreden tot heel tevreden met hun woonomgeving.	De grootste tevredenheid is er over de netheid van de buurt. Slechts 7% beschouwt die als weinig aangenaam. Over het uitzicht van de gebouwen en de kwaliteit van de lucht zijn de Vlamingen bijna even tevreden. Lawaai en geluidshinder komen naar voren als belangrijkste bron van ergernis. Opvallend is dat huurders van sociale huurwoningen het vaakst klagen over netheid.	APS, 2004, p. 45
185.000 mensen komen nog in aanmerking voor een sociale huurwoning.	Vlaanderen kent relatief weinig sociale huurwoningen, maar de verschillen van gemeente tot gemeente zijn enorm. Daardoor zijn er veel mensen die eigenlijk wel recht hebben op een sociale huurwoning, maar voor wie er geen woning beschikbaar is. Er zijn nog een aantal, meestal kleinere of middelgrote gemeenten zonder één of met slechts enkele sociale huurwoningen. Grote steden hebben meestal meer sociale huurwoningen dan gemiddeld.	

3. Nuttige informatie en lectuur

Op talrijke plekken is er meer informatie te vinden over wonen. We beperken ons hier tot publicaties die een belangrijke link hebben met wonen op lokaal niveau.

Architectuur

- De Ceukelaire, Edwin, Handboek lokaal architectuurbeleid, te bestellen via www.politeia.be
- Heynen, H. (red.), Vademecum Overheidsopdrachten Architectuur, Strategieën voor kwaliteit, te bestellen via www.politeia.be
- Het Atelier Lokale Architectuuroopdrachten van de Vlaamse Bouwmeester kan in een aantal gevallen lokale besturen ondersteunen, zie: www.vlaams-bouwmeester.be
- Het Vlaamse Architectuurinstituut is een Vlaams steunpunt voor eigentijdse architectuur. Meer informatie: www.vai.be

Betaalbaar bouwen en wonen

- De website van de VHM geeft verschillende sprekende voorbeelden van socialewoningbouwprojecten (www.vhm.be).
- Wilt u meer weten over de mogelijkheden om socialewoningbouwprojecten te realiseren via publiek-private samenwerking? Kijk eens op www.vlaanderen.be/pps onder 'projecten'. Er worden verschillende proefprojecten toegelicht.

Cijfers over wonen

- Gemeentelijke woondossiers, een provinciale databank met gegevensverzameling tot op gemeentelijk niveau, bestaande uit bevolkings-, socio-economische en woninggegevens enerzijds en kwalitatieve gegevens anderzijds.
- De woonsituatie van de Vlamingen, Strati-varia 31
- X, Wonen onderzocht 2000-2004, Mi-

nisterie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling woonbeleid, 2004, te bestellen via www.wonen.vlaanderen.be

- De website van de Afdeling Statistiek van de FOD Economie (voorheen het NIS, Nationaal Instituut voor de Statistiek) bevat allerlei nuttige cijfers over prijzen van woningen en gebouwen en de kwaliteit ervan: http://statbel.fgov.be/downloads/rest2004_nl.xls).

Milieubewuste woningen

- Via www.energiesparen.be geeft de Vlaamse overheid allerlei tips hoe we onze woning energiezuiniger kunnen maken. De energieprestatieregelgeving, waarbij van gemeenten ook een inspanning wordt verwacht, staat er eveneens aan de hand van een handleiding toegelicht.
- www.passiefhuisplatform.be geeft informatie over het bouwen van een woning die nauwelijks of geen verwarming nodig heeft.
- Via www.bewustgebruiken.org krijgt u meer informatie over milieuvriendelijke bouwmaterialen.
- Het Waterloket beantwoordt vragen en organiseert informatiesessies over duurzaam omgaan met water. Gemeenten kunnen inwoners met vragen doorverwijzen of op eigen initiatief een informatieavond 'bestellen'. Meer informatie op www.waterloket-vlaanderen.be.

Wonen algemeen

- Lokaal woonbeleid, VVSG-pocket, zie www.politeia.be
- X, Hoog tijd voor een beter woonbeleid, achtergrond dossier, campagne Welzijnszorg 2004, te bestellen via www.welzijnszorg.be

Versterken van lokaal woonbeleid

- Verbeeck, L., Buijs, X., Lokale besturen en wonen, een doe-boek over wonen, te bestellen via www.politeia.be
- X, Handleiding lokaal woonbeleid (deel I: woonplan, deel II: klantgerichte dienstverlening, deel III: intergemeentelijke samenwerking, deel IV: wonen-ruimtelijke ordening, deel V: wonen-welzijn, deel VI: lokaal woonoverleg, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Woonbeleid, juli 2002 - juni 2003, te bestellen via www.wonen.vlaanderen.be

Wonen in de stad

- De dertien Vlaamse centrumsteden beschikken over een eigen stadsmonitor voor leefbare en duurzame steden. Meer informatie via www.thuisindestad.be

Wonen op het platteland

- De Decker, P., Een sociaal woonbeleid voor het platteland, het recht op wonen, ook op het platteland, Koning Boudewijnstichting, Brussel, 2005, te downloaden via www.kbsfrb.be

Ruimtelijke ordening

- Via www.ruimtelijkeordering.be vindt u de regelgeving over ruimtelijke ordening en een aantal documenten die de regelgeving toelichten. U kunt er ook zien aan hoeveel voorwaarden uw gemeente al voldoet om zelfstandig de stedenbouwkundige vergunning te mogen verlenen.
- Bauwens, M., Wegwijs in het gemeentelijk ruimtelijk beleid, te bestellen via www.politeia.be

Inrichting van openbare ruimte

- Noé, Liesbet (et al.), Gids voor een nette gemeente, aanpak van ontwijkgedrag, te bestellen via www.politeia.be

Inrichting van de ruimte

- X, De leefbaarheidscode voor sociale huisvesting, een handleiding bij de realisatie van leefbare woonprojecten, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Woonbeleid, maart 1998
- X, Dichter wonen, voorbeeldenboek, Ministerie van de Vlaamse gemeenschap, Aroh, maart 2002 (ruimtelijke.planning@lin.vlaanderen.be)
- Op de website www.ruimtelijkeordering.be staat een heel pak informatie over ruimtelijke ordening: het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, de stand van zaken per gemeente wat betreft de 'ontvoogding' van de lokale besturen, de wet en decreetsteksten en toelichtingen op verschillende actuele vragen over ruimtelijke ordening.

Colofon

Informatiecampagne gemeenteraadsverkiezingen

Naar aanleiding van de gemeenteraadsverkiezingen en het begin van een nieuwe bestuursperiode startte de VVSG in 2005 een informatiecampagne voor lokale (kandidaat) mandatarissen uit gemeente en OCMW. Daarbij ligt de klemtoon op het aanreiken van bouwstenen en sterke praktijkvoorbeelden om mandatarissen te informeren en te inspireren. Welke uitdagingen komen de volgende jaren op de gemeenten af? De VVSG schuift zes thema's op de voorgrond: vergrijzing, veiligheid, diversiteit, wonen, werk en burgerparticipatie.

Bij de invulling van deze thema's wou de VVSG over het muurtje van de verschillende beleidsectoren kijken. Hiervoor werden vijf projectgroepen opgezet met daarin stafmedewerkers uit verschillende teams. Deze tekst handelt over het thema duurzaam en betaalbaar wonen. Het denk- en schrijfwerk werd grotendeels verricht door de projectgroep wonen.

Projectgroep wonen

Xavier Buijs, stafmedewerker ruimtelijke ordening en huisvesting
(inhoudelijke coördinatie)

Herman Ceulemans, stafmedewerker ouderenbeleid en ouderenzorg

Katrien Colpaert-Arickx, stafmedewerker juridische zaken

Betty De Wachter, stafmedewerker internationaal (procesbegeleiding)

Maud Plouy, stafmedewerker waterbeleid

Sabine Van Cauwenberge, stafmedewerker cultuur, erfgoed & jeugd

Daphné Vandezande, stafmedewerker rusthuizen

Lut Verbeeck, stafmedewerker sociale huisvesting

Eindredactie

Marleen Capelle en Leen Van Lindt

Lay-out

Nicole Van Wichelen

Coördinatie project gemeenteraadsverkiezingen

Leen Van Lindt