

Woondag

25 OKTOBER 2021



#VVSgwoondag





#VVSGwoondag | sessie 1.4

Lokale besturen, een rol in betaalbaar wonen?

Wim Rasschaert



Iedereen heeft recht op **menswaardig** wonen.

Daartoe moet de beschikking over een **aangepaste woning**, van **goede kwaliteit**, in een **behoorlijke woonomgeving**, tegen een **betaalbare prijs** en met **woonzekerheid** worden bevorderd.

Artikel 1.5 Vlaamse Codex Wonen

Betaalbaarheid

Inleiding: Betaalbaar wonen

Definitie

*“**Betaalbaarheid** drukt de uitdaging uit waarmee elk huishouden wordt geconfronteerd om de kosten van zijn huidige of potentiële woonsituatie, enerzijds, en de niet-woonuitgaven, anderzijds, binnen de beperkingen van zijn inkomen, in evenwicht te houden.”*

(Stone, M.E. (2006). What Is Housing Affordability? The Case for the Residual Income Approach. Housing Policy Debate. 17 (1). pp. 151-184.)

2 belangrijke begrippen:

- ✓ Woonquote
- ✓ Residueel (resterend) inkomen

Inleiding: Betaalbaar wonen

Definitie

De **woonquote**: dit is de verhouding tussen de woonuitgaven (huur of afbetaling lening) t.o.v. het beschikbare inkomen.

Hierbij hanteren we in België de denkbeeldige grens van 30% van het beschikbare inkomen. Dit betekent dat wonen als onbetaalbaar wordt aanzien zodra men meer dan dit percentage van het beschikbare inkomen aan wonen besteedt.

Het **resterend inkomen**: dit is het beschikbare inkomen na aftrek van de woonuitgaven. Ook hierbij wordt enkel het bedrag, dat gespendeerd wordt aan puur de huur of afbetaling van een woning, in aanmerking genomen. Bijkomende uitgaven, zoals verzekering van het pand, uitgaven voor onderhoud,... worden niet in aanmerking genomen bij deze berekening.

Deze indicator wordt afgewogen tegen de budgetnorm. Dit is een standaard die aangeeft over welk bedrag een gezin minimaal moet kunnen beschikken om menswaardig te kunnen deel uitmaken van de maatschappij.

Inleiding: Betaalbaar wonen

Huidige woningprijzen België

Kopen

Eerste helft 2021 huizenprijzen gestegen met 4% tot €260.000 (evolutie 10 jaar: +47%)

Eerste helft 2021 appartementsprijzen gestegen met 3,7% tot €225.000 (evolutie 10 jaar: +28%)

Huren

Huizenprijzen gestegen tot gemiddeld €808

Appartementsprijzen gestegen tot meer dan €750

Gemiddeld inkomen

Vlaanderen: €1903/maand

Wallonië: €1659/maand

Brussel: €1700/maand

(Trends, 2021)

Inleiding: Betaalbaar wonen

Inkomensgrenzen voor sociale huur

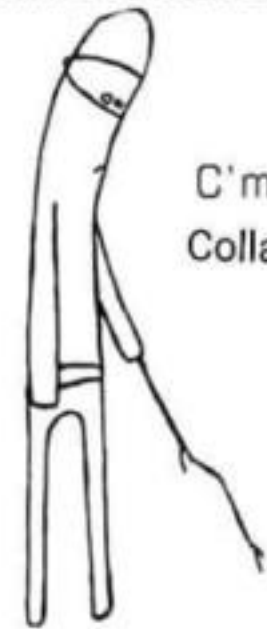
Uw gezinstype	Geïndexeerde inkomensgrens 2021
Alleenstaande	25.557 euro
Alleenstaande met handicap	27.698 euro
Iedere andere persoon zonder kinderen	38.335 euro
Verhoging per persoon ten laste	2.143 euro

Inleiding: Betaalbaar wonen

Een deel van de **jongeren** en **jonge gezinnen** hebben moeite om een betaalbare woonst te vinden:

- ✓ Verdienen net **te veel** voor een sociale woning
- ✓ Verdienen net **te weinig** voor de private markt

Millennials



C'mon,
Collapse



Rol lokale besturen:

Algemeen

Betaalbaar wonen

Algemeen

Wonen is een gewestaangelegenheid.

Artikel 2.2 Vlaamse Codex Wonen van 2021 wijst de gemeente aan als regisseur van het lokaal woonbeleid:

“ §1. De gemeente is verantwoordelijk voor het uitwerken van haar woonbeleid op lokaal vlak waarbij aandacht uitgaat naar het stimuleren van sociale woonprojecten, het ondersteunen van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden en het uitwerken van een bewaking van de kwaliteit van het woonpatrimonium en de woonomgeving.”

Instrumenten woonbeleid

1. **Gemeentelijke reglementen/premies:** uitwerken van een gemeentelijk premiestelsel (gevelrenovatie, verbeterings- en aanpassingswerken, ...), uitwerken van een gemeentelijk belastingstelsel (gemeentelijke opcentiemen op de Vlaamse heffing voor leegstand en verkrotting, belasting op onbebouwde percelen, ...), uitwerken van een brandreglement, uitwerken van een gemeentelijk bouwreglement, uitwerken van een stedelijk kamerreglement
2. **Kwaliteitsbewaking:** uitreiken van conformiteitsattesten, inventariseren van leegstaande en verkrotte panden, controleren van ongeschiktheid, onbewoonbaarheid en overbewoning, controleren van kamers en kamerwoningen, controleren van de brandveiligheid, ...
3. **Handhavingsbeleid:** verhinderen van de verhuur van ongeschikte en onbewoonbare woningen, ...
4. **Grond- en pandenbeleid:** oprichten van een autonoom gemeentebedrijf, inventariseren van de onroerende goederen van OCMW en gemeente, aankopen en renoveren van leegstaande en verkrotte panden, erkennen van bijzondere gebieden, aansnijden van woonuitbreidingsgebieden, inventariseren van woongelegenheden boven winkels, toepassen van het voorkooprecht door de gemeente, ...

Rol lokale besturen:

Van passief ...

Betaalbaar wonen

1. Gemeentelijke reglementen/premies

VOORBEELD

Gemeente Voeren

De gemeente Voeren ondersteunt **jonge** kopers die een **duurzame band** hebben met de gemeente Voeren door middel van een aankooppremie, bij de aankoop van een woning, appartement of bouwgrond in de gemeente Voeren.

Het premiebedrag voor de aankoop van een woning bedraagt 2.000 euro.

Voor de aankoop van een appartement bedraagt de premie 1.000 euro.

Voor de aankoop van een bouwgrond bedraagt de premie 2.000 euro.



Betaalbaar wonen

1. Gemeentelijke reglementen/premies

VOORBEELD

Sociaal wonen in een RUP

Arrest-Fremoluc (RvS): ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) kan bestemmingszone voor sociale woningen voorzien

Motivering:

- Grondwettelijk Hof heeft bijzonder sociaal objectief uit Grond- en Pandendecreet niet vernietigd
- RUP voorziet niet in systeem vergelijkbaar met systeem sociale normen en lasten uit het Grond- en Pandendecreet (door Grondwettelijk Hof wel vernietigd)

Betaalbaar wonen

1. Gemeentelijke reglementen/premies

2. Kwaliteitsbewaking

Steeds meer gemeenten en steden maken het **conformiteitsattest** verplicht: Een woningcontroleur voert dan een conformiteitsonderzoek ter plaatse uit om vast te stellen of de woning wel voldoet aan alle criteria.

Het technisch verslag, dat hij hierbij opmaakt, bevat drie categorieën van gebreken:

- De lichte gebreken
- De ernstige gebreken zonder direct gevaar voor de veiligheid of gezondheid
- De ernstige gebreken met mensonwaardige leefomstandigheden of veiligheids- en gezondheidsrisico's

Betaalbaar wonen

2. Kwaliteitsbewaking

VOORBEELD

Izegem: verbeteringspremie voor huurwoningen

Stedelijk reglement: Om het aanbod aan kwalitatieve en betaalbare huurwoningen op peil te houden in de stad wordt binnen de perken van het daartoe op de gemeentelijke begroting voorziene krediet een premie toegekend aan de eigenaars-verhuurders die op het grondgebied van de stad Izegem overgaan tot verbeteringswerken aan een bestaand pand ouder dan 30 jaar.

Na de werken dient de woning met een geregistreerde huurovereenkomst, voor ten minste 9 jaar verhuurd te worden aan vastgelegde maximum huurprijzen (jaarlijkse indexering is wel toegestaan).



Betaalbaar wonen

1. Gemeentelijke reglementen/premies
2. Kwaliteitsbewaking
3. Handhavingsbeleid

Procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring (Artikel 3.12. VCW)

De burgemeester kan, op eigen initiatief of op verzoek, een woning die niet conform is, bij besluit ongeschikt of onbewoonbaar verklaren [...]

De burgemeester kan, voor een of meer gebreken van categorie III, die vastgesteld zijn bij het conformiteitsonderzoek, de uitvoering binnen een termijn van maximaal vijftien dagen, van de dringende renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden opleggen.

Rol lokale besturen:

...over ondersteuning...

Coöperatief wonen

Algemeen

Wat is het?

Bewoners die zich verenigen om hun woonwens samen waar te maken.

Coöperatieve vennootschap eigenaar volledig gebouw, zowel van de woningen als van de gemeenschappelijke delen.

Coöperanten: verwerven aandeel binnen wooncoöperatie, worden zo mee eigenaar van de coöperatieve vennootschap en krijgen in ruil een woonrecht.

Dus: gebruiksrecht op de “stenen” (vaak dus huurcontract), maar nooit eigenaar van zijn eigen woning.

Meer over coöperatief wonen?

Sessie 3.4. (13u30 – 14u30): “Al je vragen over coöperatief wonen beantwoord” door Cera

Coöperatief wonen

VOORBEELD

Collectief Goed (CVSO)

Deze erkende CVSO is een coöperatief woonmodel dat leegstaande huizen verwerft in eigendom of bruikleen via het patrimonium van sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning, deze renoveert en beschikbaar stelt voor verhuur, ten behoeve van grote gezinnen (minstens drie kinderen) met een klein budget. Het sociaal oogmerk is: “Betaalbare woonkosten voor maatschappelijk kwetsbare gezinnen of alleenstaanden realiseren, om zo de levenskwaliteit van ouders en kinderen te verhogen”.

Iedere bewoner wordt coöperant door de aankoop van aandelen in de CVSO. Iedere coöperant heeft één stemrecht, ongeacht zijn aantal aandelen. Om te kunnen toetreden, moet men in aanmerking komen voor sociale huisvesting en dus huursubsidies.



Noodkoopfonds

Algemeen

2019: oprichting Noodkoopfonds door Vlaanderen:

- renteloze kredietlijn van max. €25.000 voor energetische renovaties, dus lagere energiefactuur voor noodkopers/-eigenaars.
- doelstelling om specifieke doelgroepen van eigenaars kwaliteitsvoller (veiliger) en energiezuiniger te laten wonen, komt ten goede aan de betaalbaarheid.

De Vlaamse overheid doet periodiek oproepen naar **OCMW's** voor projecten voor de energetische renovatie van noodkoopwoningen in het Vlaamse Gewest.

2021: Tweede projectoproep, OCMW promotor. Renteloze kredietlijn verhoogd naar max. €30.000



Noodkoopfonds

Algemeen

Noodkopers/-eigenaars

Noodkopers zijn mensen met een laag inkomen die noodgedwongen een goedkope woning in slechte staat kopen, maar door een gebrek aan middelen niet kunnen investeren in de noodzakelijke renovaties.

Noodeigenaars zijn mensen die zich door omstandigheden (bv relatiebreuk) plots in de situatie bevinden waarin ze niet voldoende middelen hebben voor noodzakelijke renovaties.



Noodkoopfonds

VOORBEELD

Dampoort KnapT OP!

Huiseigenaars met een beperkt inkomen krijgen een financiële tussenkomst voor de noodzakelijke renovatie van hun woning. Deze tussenkomst moet niet onmiddellijk, maar pas bij verkoop van hun woning terugbetaald worden. Anders dan bij klassieke subsidies worden deze overheidsmiddelen dus niet eenmalig, maar wel meerdere keren ingezet.

In een proefproject in de Dampoortwijk stelt OCMW Gent voor de renovatie van 10 dergelijke woningen € 300.000 ter beschikking. CLT Gent vzw zorgt voor intensieve sociale en technische begeleiding bij de verbouwingswerken. Bij de verkoop van hun woning moeten de zogenaamde noodkopers de tussenkomst terugbetalen aan het OCMW. Dampoort KnapT OP was de blauwdruk voor het oprichten van het Noodfonds, maar heeft er nooit beroep op gedaan.

=> « subsidieretentie »



Community Land Trust (CLT)

Algemeen

Een CLT is een organisatie zonder winstgevend doel, democratisch beheerd. Eén van de voornaamste kenmerken is de scheiding van eigendom van land en eigendom van de woning: de grond blijft in handen van de CLT, enkel de woning erop wordt verkocht aan de kandidaten.

Mogelijke rol lokaal bestuur: veel efficiënter dan inwoners jaarlijks financieel tegemoet te komen, want als overheid koop je eenmalig een stuk bouwgrond dat je kan verpachten aan de CLT.



Rol lokale besturen:

...tot actief

Betaalbaar wonen

1. Gemeentelijke reglementen/premies
2. Kwaliteitsbewaking
3. Handhavingsbeleid
4. Grond- en pandenbeleid

Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

2013: Vernietiging door het Grondwettelijk Hof van de regeling over de sociale lasten uit dit decreet.

Werden bewaard:

- ✓ het bindend sociaal objectief
- ✓ het gemeentelijk actieprogramma: Artikel 4.1.7 van het Decreet Grond – en Pandenbeleid verplicht elke gemeente, voor haar grondgebied, de gezamenlijke oppervlakte van onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen en optioneel deze van Vlaamse semipublieke rechtspersonen te berekenen en deze, indien nodig, in te zetten voor sociale woningbouw.
- ✓ de regeling inzake het bescheiden woonaanbod

Betaalbaar wonen

1. Gemeentelijke reglementen/premies
2. Kwaliteitsbewaking
3. Handhavingsbeleid
4. Grond- en pandenbeleid

VOORBEELD

SoGent

Krottenbestrijding:

Langdurig leegstaande en verkrotte, onbewoonbare woningen brengt SoGent terug op de woonmarkt. De panden worden ofwel doorverkocht met een sloop- of renovatieplicht aan jonge, bouwwillige gezinnen, ofwel door het stadsontwikkelingsbedrijf gerenoveerd en verhuurd aan kwetsbare groepen. Op die manier wordt de woningmarkt terug een stuk toegankelijker én verfraait het stadsbeeld.



Betaalbaar wonen

Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 75. (01/01/2021- ...)

De bevoegde overheid kan aan een omgevingsvergunning **lasten** verbinden. Die lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de omgevingsvergunning uit die vergunning haalt en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich moet nemen.

De bevoegde overheid neemt de lasten die de gemeenteraad heeft opgelegd bij de beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg, vermeld in artikel 31, integraal op in de vergunning.

Lasten kunnen betrekking hebben op:

- [...]
- de bewerkstelling van een vermenging van kavels die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen op grond van de grootte van de kavels, respectievelijk de typologie, de kwaliteit, de vloeroppervlakte, het volume of de lokalenindeling van de woningen die erop opgericht worden, of van de op te stellen vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

Betaalbaar wonen

Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Vervolg Artikel 75. (01/01/2021- ...)

[...]Als voldaan is aan de uitsluitende voorwaarde, vermeld in artikel 5.100 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

([...] van rechtswege een last verbonden in de zin van artikel 75 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Deze last verplicht de verkavelaar of de bouwheer ertoe handelingen te stellen opdat een bescheiden woonaanbod zou worden verwezenlijkt dat in lijn is met het op het verkavelingsproject of het bouwproject toepasselijke percentage.

*De verkavelaar of de bouwheer kan de **last uitvoeren in natura**, door **verkoop van de voor het vooropgestelde bescheiden woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie of aan een openbaar bestuur**, vermeld in artikel 4.13, §1, eerste lid, en/of door de **storting van een bijdrage aan de gemeente** waarbinnen het verkavelingsproject of het bouwproject ontwikkeld wordt [...]),*

verbindt de vergunningverlenende overheid van rechtswege een last aan de omgevingsvergunning met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod.[...]

Artikel 76: gefaseerde uitvoering lasten mogelijk

Betaalbaar wonen

Afsplitsbaarheid sociale last? Is een last afsplitsbaar van de vergunning?

Afsplitsbaar karakter betekent dat lasten probleemloos afzonderlijk van de eigenlijke vergunning kunnen worden bestreden.

Recente rechtspraak: **lasten maken principieel een onplitsbaar onderdeel uit van de vergunning**, tenzij kan worden aangetoond dat de vergunningverlenende overheid ook zonder de last dezelfde vergunning zou hebben verleend.

Mogelijke gevolgen:

- aanvechten van een last bij de deputatie (of Vlaamse Regering) kan ertoe leiden dat de beroepsinstantie in het kader van de devolutive werking van het administratieve beroep ook de vergunning zelf gaat herbeoordelen.
- beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat enkel is gericht tegen de last dreigt onontvankelijk te zijn

Betaalbaar wonen

1. Eigen onroerende goederen van het lokaal bestuur

- 1. Verkoop**
- 2. Verhuur**
- 3. Verpachten**

1. Onroerende goederen van andere partijen

- 1. Verkoop**
- 2. Verhuur**

3. Andere

Betaalbaar wonen

Gelijkheidsbeginsel en verbod op discriminatie

Vlaams Gelijkekansendecreet + federale anti-discriminatiewetgeving

“Beschermd criteria”:

- ✓ Raciale criteria: ras, huidskleur, nationaliteit, afkomst en nationale of etnische afstamming
- ✓ Handicap
- ✓ Geloof of levensbeschouwing
- ✓ Seksuele geaardheid
- ✓

Er is sprake van discriminatie wanneer een persoon in een vergelijkbare situatie minder gunstig wordt behandeld dan een andere persoon zonder dat daarvoor een objectieve verantwoording bestaat.

Betaalbaar wonen

Gelijkheidsbeginsel en verbod op discriminatie

Soms toch gerechtvaardigd: als er een **redelijke** en **objectieve** verantwoording voor bestaat
Legitieme selectie: door onderscheid legitiem doel nastreven en middelen hiertoe passend en noodzakelijk
(bv. onderscheid op basis van vermogen: meest solvabele huurder kiezen)

1. Eigen onroerende goederen van het lokaal bestuur

1.1. Verkoop

Algemeen

In principe moeten bouwgronden van lokale besturen openbaar verkocht worden. Om reden van algemeen belang, bv. met het oog op de realisatie van sociale doelstellingen, kan eventueel besloten worden tot onderhandse verkoop.

Gronden exclusief voorbehouden voor eigen inwoners of voor kandidaat-kopers met de Belgische nationaliteit is volgens de rechtspraak uitgesloten.

Er kunnen wel toewijzingsnormen opgelegd worden. Daarnaast worden er best ook minimumvoorwaarden vastgesteld.

1.1. Verkoop

VOORBEELD

Gemeente Aartselaar

De gemeente Aartselaar verkoopt in het kader van het gemeentelijk beleid “betaalbaar wonen” bouwgronden van het OCMW onder de marktwaarde (aan slechts 80% van de marktwaarde) aan mensen die een band hebben met de gemeente. Deze beslissing kwam er nadat vele jongeren geen betaalbare woning meer vonden in de streek, waar ze opgroeiden, en uitgeweken waren. 7 van de 9 bouwgronden worden dan ook voorbehouden voor mensen jonger dan 40 jaar.



1.2. Verhuur

Algemeen

- Eigen panden sociale verhuren
 - ✓ Via sociale verhuurder (SHM/SVK of binnenkort WM)
 - ✓ Zelf sociaal verhuren
- Eigen panden betaalbaar verhuren
 - ✓ Vb AGSL, budgethuurwoningen Gent

1.2. Verhuur

VOORBEELD

Stad Leuven en Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven (AGSL)

Verhuren van woningen aan **jonge mensen** en aan diegenen die jaren in Leuven gestudeerd hebben.

Starterswoningen zijn huurwoningen die het AGSL verhuurt aan jonge alleenstaanden en koppels die zich domiciliëren in Leuven. Een gedeelte van de huur komt in een spaarpotje terecht dat vrijkomt als de huurders nadien een woning of bouwgrond in Leuven kopen.

→ Maximaal 6 jaar

→ Rotatie creëren in huurders

AGStadsontwikkeling
LEUVEN



1.2. Verhuur

VOORBEELD

Stad Leuven en Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven (AGSL)

Beheersovereenkomst tussen de stad Leuven en AG Stadsontwikkeling Leuven: AGSL conformeert de woningen van stad Leuven en OCMW Leuven aan de vigerende wetgeving. Voor de meeste panden vereist dit engagement ingrijpende bouwkundige aanpassingen en kapitaalsintensieve investeringen.

Om het bestaande woonpatrimonium van stad Leuven en OCMW Leuven op een duurzame en geïntegreerde wijze in te zetten in functie van het woonbeleid en meer bepaald **betaalbaar wonen**: overdracht daartoe bestemd woonpatrimonium naar AGSL.

AG Stadsontwikkeling
LEUVEN



1.3. Erfpacht

Algemeen

Principe erfpacht

- ✓ Gemeente blijft eigenaar van de **grond**
- ✓ **Huis** wordt eigendom van de koper

Beperkt in de tijd, minimum 15 jaar en maximum 99 jaar

Sinds invoering Boek 3 “Goederen” in het Nieuw Burgerlijk Wetboek: canon niet meer verplicht, enkel indien overeengekomen!

1.3. Erfpacht

VOORBEELD

Stad Genk (Woonproject “In de Bres”)

2019: “In de Bres” is een vernieuwend woonproject in de Bresserstraat en de Loofstraat, gericht op **jonge mensen met een bescheiden koopbudget**. De grond van je woning koop je niet, maar neem je in erfpacht. De kostprijs voor de erfpacht ligt een stuk lager dan de kostprijs voor de lening van de bouwgrond. Zo wordt het ook voor jonge mensen financieel haalbaar om vlakbij het centrum een energiezuinig huis te kopen. Met deze vernieuwende aanpak wil de stad betaalbaar wonen mogelijk maken.



1.3. Erfpacht

VOORBEELD

Stad Genk (Woonproject “In de Bres”): Evaluatie

2021: Het Genkse stadsbestuur heeft het toewijzingsreglement voor woonproject “In de Bres” aangepast. In 2019 wilde de stad woningen op de markt brengen voor jonge gezinnen met een grondaandeel dat niet verkocht werd, maar verpacht. Omdat 7 van de 16 grondaandelen nog niet in erfpacht werden gegeven, stuurt de stad de regels bij.

In de grondgebonden woningen was meteen veel interesse, maar de tweewoonsten - appartementen en duplexen - trokken geen kopers aan. Daarom trekt de stad de voorwaarde rond 20-jarige woonverplichting voor dit soort woonsten in. Nu het **reglement is aangepast**, willen ze graag een tweede oproep doen aan geïnteresseerden.



2. Onroerende goederen van andere partijen

2.1. (Ver)koop

VOORBEELD

SoGent

Project “De Nieuwe Dokken/Pergola”

Stadsvernieuwingsproject vlakbij station Dampoort, het nieuwbouwproject van private ontwikkelaar Schipperskaai Development in samenwerking met SoGent

Eén van de gebouwen binnen “De Nieuwe Dokken” krijgt de naam 'Pergola'. In deze nieuwbouw komen er **4 budgetwoningen** en **21 levensloopbestendige budgetappartementen**.



2.2. (Ver)huur

Algemeen

Sociaal of betaalbaar verhuren

Voordelen verhuurder bij verhuur via SVK	Voordelen huurder
Zeker van huurinkomsten	Huurprijs lager dan op private markt
Ook bij leegstand	Toegankelijk aanspreekpunt bij problemen
Zelf geen stappen te zetten bij wanbetaling	Woonzekerheid
Professionele plaatsbeschrijving	

2.2. (Ver)huur

VOORBEELD

Meer over “Betaalbaar wonen in Knokke-Heist”?
Sessie 2.4. (11u30 – 12u30) door Stefaan Keirse,
directeur van de woonwinkel en diensthoofd wonen.

Het BVK (Betaalbaar VerhuurKantoor) gaat in Knokke-Heist op zoek naar **kwaliteitsvolle en betaalbare huisvesting**, specifiek voor jonge gezinnen die in Knokke-Heist wonen, of een **duurzame band met de gemeente** kunnen aantonen. Het BVK werkt grotendeels volgens de werkingsprincipes van een SVK.

De huurprijs die door het BVK aan de verhuurder wordt aangeboden ligt altijd lager dan de private huurmarkt.



3. Andere

Coöperatief wonen

VOORBEELD

Oak Tree Projects (CVBA-SO)

Huisvesting van **mensen met een beperking, die toch zelfstandig willen wonen**

Oak Tree Projects verhuurt betaalbare studio's in cohousing projecten in heel Vlaanderen voor iedereen die wat extra zorg en ondersteuning nodig heeft.

Kapitaal:

- ✓Huurinkomsten
- ✓De bank
- ✓Private investeerders



VOORBEELD

Samenwerking met lokaal bestuur:

Project Melkerijstraat (Wachtebeke)

In Wachtebeke is een nieuw sociaal woonproject op komst. Het project wordt een primeur in Vlaanderen. Het is de eerste keer dat een Vlaamse gemeente **eigen gronden** inzet voor een woonproject voor een sociaal verhuurkantoor. De site wordt via een **publiek-private samenwerking** gerealiseerd door Revive, een Gentse vastgoedontwikkelaar, en Inclusio, een sociaal vastgoedfonds.

Oak Tree Projects zal hier 8 studio's verhuren voor het begeleid zelfstandig wonen van personen met een zorgvraag.



VOORBEELD

Samenwerking met lokaal bestuur:

Project Melkerijstraat (Wachtebeke)
Wachtebeke nam initiatief door de 5.540 vierkante meter grond in de Melkerijstraat in te zetten en een **aanbesteding** voor de ontwikkeling te laten uitschrijven.

De financiering, de concrete uitwerking en de bouw van de site laat de gemeente dus aan de privésector over, weliswaar in **nauw overleg**. De grond wordt nu verkocht - met de **verplichting** om er woningen te bouwen - aan Inclusio, een vastgoedvennootschap met uitgesproken sociale ambities.



Rasschaert advocaten en VVSG brengen de *best practices* rond “betaalbaar wonen” in kaart.

Wij willen lokale besturen inzicht bieden in de mogelijke rollen die zij kunnen spelen in het lokaal (betaalbaar) woonbeleid, met alle huidige uitdagingen.

Wij willen hierbij bestaande praktijken in kaart brengen, verduidelijken, optimaliseren en kritisch onderzoeken.

Op welke wijze is uw lokaal bestuur al bezig met betaalbaar wonen? Wij analyseren graag uw bestaande aanpak om er lessen uit te leren voor anderen.

Past uw project of benadering in het plaatje? Dan horen wij graag hoe u uw beleid heeft afgestemd en welke ingrepen u tot hiertoe gedaan heeft om bij te dragen aan het betaalbaar houden van het wonen in uw streek.

Vanuit het kantoor worden volgende diensten geleverd aan lokale besturen:



publiek - private samenwerking: stads- en centrumontwikkeling, gebiedsontwikkeling, greenfields en brownfields, gebouwen.



publiekrechtelijk vastgoed: domeingoederen, concessies, verkoop, zakelijke rechten, optimalisaties, huur ...



geschillenbehandeling voor burgerlijke en administratieve rechtbanken.



onteigening: minnelijke onderhandelingen, gerechtelijke procedure.



plaatsing, onderhandeling, gunning en uitvoering van overheidsopdrachten.



omgevingsrecht



tuchtrecht



verzelfstandiging en bestuurlijke organisatie.

Steeds in samenspraak met het lokaal bestuur kunnen de diensten geleverd worden in een multidisciplinaire context.



RASSCHAERT
ADVOCATEN

Schoolstraat 20
9420 - Erpe-Mere

wrasschaert@rasschaertadvocaten.be

T 0032 (0)53/79.07.17

F 0032 (0)53/80.11.18

E wrasschaert@rasschaertadvocaten.be

rasschaertadvocaten.be



Partner van



Bedankt voor je aandacht.

Bekijk deze presentatie op vvsg.be

