

Tekstbundel  
**Woonplan Waregem**



definitieve goedkeuring gemeenteraad, december 2006

## **Colofon**

### **Dit document is een publicatie van:**

Intercommunale Leiedal  
Kennedypark 10  
8500 Kortrijk

### **Opdrachtgever:**

Stad Waregem

### **Projectleiding en coördinatie:**

Nele Vandaele

### **Ontwerpers:**

Nele Vandaele

Dit woonplan is opgemaakt door de Intercommunale Leiedal, in samenwerking met de provincie West-Vlaanderen (Karolin Vannieuwenhuyse en Lieven Deceuninck) in het kader van de regionale cel woonbeleid.

# Inhoudsopgave

## Inhoudsopgave..... 3

### 1 Inhoud van het document..... 5

1.1	Wat is een woonplan? .....	5
1.2	Opbouw en inhoud.....	5
1.3	Communicatie en werkbaarheid .....	5
1.4	Relatie met andere documenten .....	7
1.5	Deelgebieden .....	7

### 2 Analyse van de bestaande toestand.....11

2.1	Bevolking .....	11
2.1.1	Bevolkingsaantal en evolutie.....	11
2.1.2	Huishoudens .....	11
2.1.3	Leeftijdverdeling .....	12
2.1.4	Bevolkingsdichtheid.....	13
2.1.5	Inkomens .....	14
2.1.6	Specifieke doelgroepen .....	14
2.1.7	Synthese bevolking .....	15
2.2	Patrimonium .....	17
2.2.1	Evolutie en aantal woningen .....	17
2.2.2	Woningdichtheden .....	17
2.2.3	Kwaliteit van de woningen .....	18
2.2.4	Woningtype .....	19
2.2.5	Eigenaar/huurder.....	20
2.2.6	Verbouwen, reconversie en vervangbouw .....	20
2.2.7	Prijzensituatie .....	22
2.2.8	Gebieden met een bijzonder statuut .....	22
2.2.9	Deelgebieden met eigen identiteit.....	23
2.2.10	Synthese patrimonium .....	25
2.3	Sociale huisvesting .....	26
2.3.1	Streefdoelen .....	26
2.3.2	Huisvestingsmaatschappijen, WVI en gemeente .....	27
2.3.3	Regionaal sociaal verhuurkantoor (RSVK) .....	32
2.3.4	Woonprojecten OCMW .....	34
2.3.5	Synthese sociale huisvesting .....	34
2.4	Actoren en instrumenten .....	36
2.4.1	Actoren en hun dienstverlening .....	36
2.4.2	Instrumenten van het lokaal woonbeleid .....	41
2.5	SWOT analyse .....	47

### 3 Specifieke onderzoeken .....48

3.1	(Financieel) ondersteuningsbeleid van het OCMW ..	48
3.2	Ontwikkelingsmogelijkheden.....	51
3.2.1	Mogelijkheden in woongebieden .....	51
3.2.2	Reconversieprojecten .....	52
3.2.3	Woonuitbreidingsgebieden .....	53
3.2.4	Vervangbouw .....	54
3.2.5	'Slapende percelen' .....	54
3.2.6	Synthese ontwikkelingsmogelijkheden .....	55
3.3	Behoeftes volgens GRS .....	56
3.4	Confrontatie behoeftes - aanbod .....	58
3.4.1	Per deelgebied volgens GRS .....	58
3.4.2	Sociale huisvesting.....	58

### 4 Doelstellingen ..... 61

4.1	Sociale huisvesting: menging/ spreiding en lange termijn.....	62
4.1.1	Projecten in de steigers in woongebied en reconversiegebied: 25% voldoet aan de normen van sociale huisvesting .....	63
4.1.2	lange termijn (WUG en reconversie): 25% sociale huisvesting door SHM veilig stellen.....	65
4.1.3	Mogelijkheden scheppen in vervangbouw .....	66
4.1.4	Regionaal sociaal verhuurkantoor versterken .....	67
4.1.5	10% huurwoningen aangevuld met koopwoningen en kavels tot minimum 15%.....	67
4.1.6	Mengschema's vooropstellen .....	68
4.1.7	Leefbare sociale woonwijken .....	68
4.1.8	Dompelpark als specifieke uitdaging .....	68
4.2	Differentiatie woningaanbod naar types en doelgroepen .....	69
4.2.1	Gebiedsspecifiek en doelgroepspecifiek corrigerend optreden op de markt .....	69
4.2.2	Aanbod verschillende woontypes per project vooropstellen.....	69
4.2.3	Stimuleren aaneengesloten bebouwingsvormen .....	70
4.2.4	Dichtheden vastleggen in een groter kader .....	70
4.3	Voldoende kwaliteitsvolle woningen in aanbod .....	72
4.3.1	Reconversieprojecten ondersteunen .....	72
4.3.2	Onbebouwde percelen ontwikkelen.....	72
4.3.3	Renovatie gebiedsgericht stimuleren .....	72
4.3.4	Evolutie opvolgen .....	73
4.4	Coördinatie, voorbereiding en uitvoering van het stedelijk woonbeleid: naar een stedelijke huisvestingsdienst voor Waregem .....	74
4.4.1	Uitbouw van het woonloket met zowel informatie als woonbegeleiding .....	75
4.4.2	Toepassen van de instrumenten Vlaamse Wooncode: woningkwaliteitsonderzoek, inventaris leegstand, inventaris onbewoonbaar - ongeschiktverklaringen, recht van voorkoop,.....	76

4.4.3	Organiseren permanent overleg .....	76
-------	-------------------------------------	----

<b>5</b>	<b>Actieprogramma .....</b>	<b>83</b>
5.1	Financiële middelen uittrekken .....	83
5.2	Optimale en functionele gegevensweergave .....	83
5.3	Onderzoek naar uitbouw woonloket.....	84
5.4	Woonoverleg organiseren .....	84
5.5	Onderzoek autonoom gemeentebedrijf .....	84
5.6	Grondige doorlichting premiestelsel.....	85
5.7	Juridisch kader opstellen voor essentiële elementen . .....	85
5.8	Steun RSVK tot ze aan 30 woningen komt .....	86
5.9	Dompelpark als intensief project.....	86
5.10	Studie differentiatie dichtheden/entiteiten.....	87

# 1 Inhoud van het document

## 1.1 Wat is een woonplan?

Binnen de Vlaamse wooncode wordt in het woonbeleid een coördinerende en actiegerichte taak weggelegd voor de gemeentes. De opmaak van een woonplan is een belangrijke stap voor de stad Waregem binnen deze context.

Een woonplan is een door de gemeenteraad goedgekeurd gemeentelijk beleidsdocument waarin de krachtlijnen en keuzes voor het lokaal woonbeleid worden aangegeven. Het is richtinggevend en schept een kader voor het beleid.

Het is het eindresultaat van een planningsproces door de lokale woonactoren. Dit zorgt voor het nodige draagvlak voor de realisatie van concrete projecten. Het is een communicatiedocument.

Het vertrekt vanuit de kennis en analyse van de lokale woonsituaties.

Het brengt de verschillende actoren die in Waregem actief zijn op het terrein van huisvesting in kaart. Het formuleert prioriteiten en doelstellingen. Het dient als basis voor een jaarlijkse evaluatie en aanpassing.

## 1.2 Opbouw en inhoud

Dit woonplan wenst een antwoord te geven op verschillende vragen:

- overzicht van de huidige situatie: inventarisatie, samenbrengen, aanvullen,

updaten van kwantitatieve en kwalitatieve gegevens omtrent het woonpatrimonium (differentiatie, kwaliteit, activiteit, sociale huisvesting, behoeftes, mogelijkheden, ...)

- gegevens positioneren binnen ruimer kader en binnen een evolutie
- overzicht, documentatie, evaluatie van de actoren en instrumenten van het woonbeleid in Waregem
- swot-analyse van de huidige toestand
- uitwerken van een samenhangende visie met na te streven doelstellingen en strategieën

Om de werkbaarheid van het document te garanderen werd het document opgebouwd uit **drie** onlosmakelijk met elkaar verbonden **deelbundels**. De centrale bundel is de **tekstbundel**. Deze wordt ondersteund en aangevuld met een deel dat alle **cijfermateriaal** bundelt en een deel dat de **ontwikkelingsmogelijkheden** in werkbare fiches weer geeft.

## 1.3 Communicatie en werkbaarheid

Een belangrijk aspect van een woonplan is het proces waarbij het tot stand komt, namelijk het samenbrengen van actoren binnen het woonbeleid. Noodzakelijke mensen rond de tafel zijn: het stadsbestuur, het OCMW, het RSVK, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de ontwerpers en bepaalde welzijnsactoren in functie van het doelgroepenbeleid.

Datum	Aanwezigen	Inhoud
Woensdag 28 september 2005	Stad Waregem Provincie Intercommunale Leiedal	Definiëren van de opdracht Samenhang met structuurplan
Donderdag 20 oktober 2005	Provincie, cel welzijn Intercommunale Leiedal	Afspraken inbreng Leiedal/provincie Inhoudstafel woonplan Planning proces woonplan Voorbereiden woonoverleg
Woensdag 26 oktober 2005	Stad Waregem Provincie Intercommunale Leiedal OCMW Waregem RSVK Sociale bouwmaatschappijen: Helpt Elkander, Mijn Huis, Zuid-West-Vlaamse	Woonoverleg Toelichting opmaak en doelstellingen woonplan Kennismaking met belangen en intenties
Woensdag 30 november 2005	Intercommunale Leiedal Provincie, cel welzijn	Vorbereiding plaatsbezoek, afspraken
Maandag 12 december 2005	Intercommunale Leiedal Provincie 'Mijn Huis' stad Waregem	Plaatsbezoek Informatief gesprek over realisaties, intenties, problemen, ...
Vrijdag 17 december 2005	Intercommunale Leiedal Provincie RSVK Helpt Elkander OCMW Zuid-West-Vlaamse bouwmaatschappij	Plaatsbezoek Informatief gesprek over realisaties, intenties, problemen, ...
Woensdag 19 januari 2006	Stad Waregem Provincie Intercommunale Leiedal	Intern inhoudelijk overleg schetsontwerp
1 februari 2006	Stad Waregem Provincie Intercommunale Leiedal OCMW Waregem RSVK Sociale bouwmaatschappijen: Helpt Elkander, Mijn Huis, Zuid-West-Vlaamse	Inhoudelijk overleg schetsontwerp
25 april 2006	Gemeenteraadcommissie Leiedal	Toelichting voorontwerp
26 april 2006	Stad Waregem Provincie Intercommunale Leiedal	Intern inhoudelijk overleg voorontwerp
15 juni 2006	Schepencollege Waregem Provincie Intercommunale Leiedal	Toelichting voorontwerp
20 juni 2006	Schepencollege Waregem	Gunstig advies voorontwerp
12 september 2006	Stad Waregem Provincie Intercommunale Leiedal OCMW Waregem RSVK Sociale bouwmaatschappijen: Helpt Elkander, Mijn Huis, Zuid-West-Vlaamse	Inhoudelijk overleg ontwerp Gunstig advies voor gemeenteraad
26 september 2006	GECORO	Informatieve toelichting
14 november 2006	GECORO	Gunstig advies voor gemeenteraad

Verschillende **overlegmomenten** spelen een cruciale rol voor het tot stand komen van dit document. Deze overlegmomenten werden in een tabel bijgehouden. Globaal gezien wordt er gewerkt met een projectgroep (stad Waregem, provincie, Intercommunale Leiedal) en een stuurgroep (stad Waregem, provincie, Intercommunale Leiedal, OCMW, RSVK, sociale huisvestingsmaatschappijen, welzijnsconsortium en het centrum algemeen welzijnswerk). Bij iedere tussentijdse fase wordt eerst intern teruggekoppeld in de projectgroep. Daarna worden de verschillende actoren geraadpleegd en betrokken in een stuurgroepvergadering.

De bedoeling is dat het woonplan als goedgekeurd beleidsdocument ook fungeert als een **werkdocument** bij het concretiseren van het beleid. Het analyse materiaal en de uitgebouwde visie dienen als richtingaanwijzer gehanteerd te worden voor verschillende initiatieven op het terrein. Bepaalde elementen dienen jaarlijks geëvalueerd te worden, andere kunnen 5-jaarlijks opnieuw geanalyseerd worden. Het meest werkbaar onderdeel op het terrein zijn de fiches van de ontwikkelingsmogelijkheden.

Bij het verwerken van de gegevens werd gestreefd om de gegevens werkbaar, interpreteerbaar en relevant te houden.

- ❖ Er werd met zo recent mogelijke gegevens gewerkt. Hierdoor volgen we de evoluties op de voet en kunnen we de vinger op de wonde leggen. Concreet betekent dit dat de evolutie vanaf 1990 behandeld wordt en dat (waar mogelijk) de stand van zaken voor 2003 of 2004 weergegeven wordt.
- ❖ De gegevens worden gevisualiseerd in tabellen, kaarten en grafieken.
- ❖ De gegevens worden zoveel mogelijk gesitueerd in de tijd (weergave van de recente evolutie) en ten aanzien van andere gebieden (deelgemeentes, arrondissement, provincie, gewest).

- ❖ De gegevens worden op verschillende schaalniveaus behandeld naargelang de relevantie en de beschikbaarheid: gemeente, deelgemeentes, statistische sectoren, stedelijk versus buitengebied.

## 1.4 Relatie met andere documenten

De directe aanleiding voor het opmaken van een woonplan is de wens om de 25% regel m.b.t. sociale huisvesting, opgelegd vanuit het **Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan** (PRS) op een specifieke manier te interpreteren en te vertalen. Van deze 25% regel kan slechts afgeweken worden bij de opmaak van een woonplan. De omgang met sociale huisvesting en een voldoende spreiding en menging over het grondgebied van Waregem is een belangrijk aandachtspunt in dit document.

De **directe aanleiding** werkt als aanzet voor een bredere behandeling van het woonbeleid in de stad Waregem. De kwantitatieve aspecten rond sociale huisvesting zijn een onderdeel van een uitgebreidere analyse, evaluatie en actieplan voor het beleidskader wonen.

Voor de opmaak van het woonplan werd door de provincie aangedrongen in het kader van het BPA Damweg en in het kader van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS).

Het woonplan heeft een nauwe relatie **met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan** op inhoudelijk vlak. De analyses, behoeftestudies, keuzes en visies worden op elkaar afgestemd. Waar in het structuurplan het woonbeleid inherent en verspreid aanwezig is, worden de zaken hier gebundeld, aangevuld, gespecificeerd en operationeel gemaakt. Het woonplan kan als werkinstrument fungeren voor

de realisatie en opvolging van de in het structuurplan geformuleerde taakstellingen. Procedureel worden beide documenten van elkaar los gekoppeld. Het woonplan dient wel opgestart te worden binnen het verloop van het structuurplan. Bovendien wordt de opmaak van het woonplan als bindende bepaling opgenomen in het structuurplan.

Het woonplan heeft ook een nauwe relatie met het **lokaal sociaal beleidsplan** dat door de stad en het OCMW moet worden opgemaakt (decreet lokaal sociaal beleid). Niet alleen de kwantitatieve, maar ook de kwalitatieve aspecten van het woonbeleid komen aan bod (de instrumenten van dienstverlening, de methodiek woonbegeleiding, de mate van samenhang of versnippering, ....). Niet alleen de stad, maar ook het OCMW ontwikkelt plannen in functie van een **woon-zorgbeleid**. Ook dit heeft zijn plaats binnen het woonplan.

## 1.5 Deelgebieden

We onderzoeken de facetten van het woonbeleid op verschillende ruimtelijke schaalniveaus. Enerzijds beschouwen we de fusiegemeente en positioneren we die in een ruimere omgeving. Anderzijds onderzoeken we de situatie per deelgemeente en zo mogelijk per statistische sector. Tenslotte maken we het belangrijke onderscheid stedelijk gebied versus buitengebied duidelijk. Hier omschrijven we de verschillende deelgebieden kort.

**De fusiegemeente Waregem** is gelegen in de 'verstedelijkte Leievallei'. De Leie had vroeger een sterk economische functie voor de ontwikkeling van de stad, die nu aangevuld is met een ecologische en recreatieve functie (bron: GRS).



Waregem is een stedelijk verzorgend centrum op het vlak van handel, onderwijs, gezondheidszorg, cultuur, sport, recreatie, ... en wonen. Waregem functioneert als een verzorgend centrum voor een ruimere omgeving.

Door de aanwezigheid van enkele grootschalige bedrijventerreinen in de stad is Waregem ook een belangrijk tewerkstellingscentrum. Waregem beschikt over een relatief uitgebreid woningpatrimonium en is hiermee groter dan kleinstedelijke gebieden in de omgeving zoals Oudenaarde, Deinze en Tielt.

Waregem bestaat uit de **deelgemeentes** Waregem, Beveren-Leie, Desselgem en Sint-Eloois-Vijve. De deelgemeente Waregem heeft de grootste oppervlakte en het grootste aantal inwoners. Ruimtelijk vormen Sint-Eloois-Vijve en Waregem enerzijds en Beveren-Leie en Desselgem anderzijds één geheel.

De verschillende **statistische sectoren** worden op de kaart gesitueerd. Hun identificatie is van belang voor de gegevensverwerking en interpretatie. De statistische sectoren geven echter ook min of meer ruimtelijk samenhangende gebieden aan. Twee statistische sectoren komen in de tabellen niet voor. Er zijn geen woningen aanwezig.

Een laatste belangrijke indeling in deelgebieden is het onderscheid **stedelijk gebied versus buitengebied**, gemaakt in het PRS.

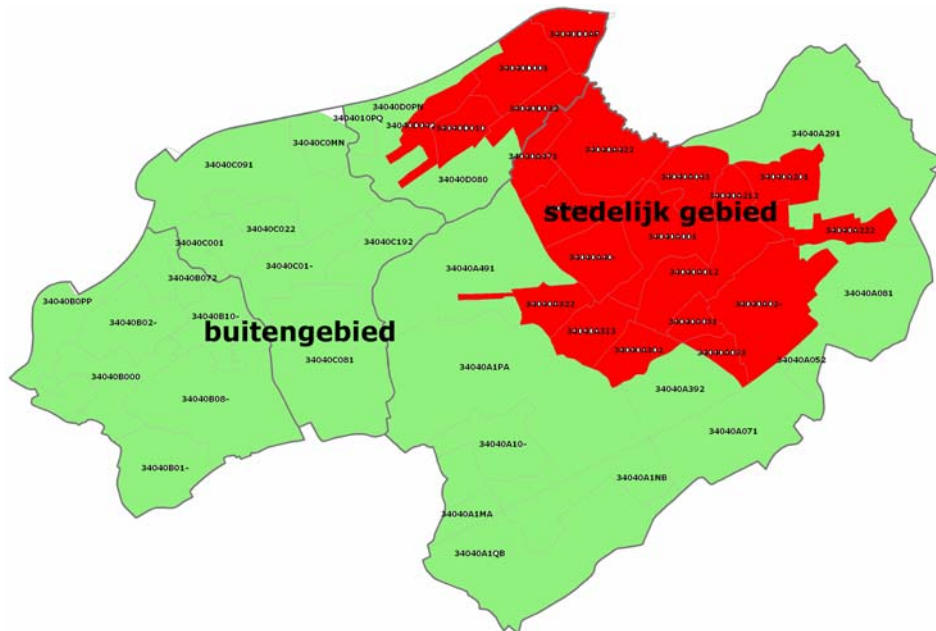
Het bepalen van het kleinstedelijk gebied brengt een aantal **belangrijke beleidsopties** met zich mee.

- ❖ Binnen het stedelijk gebied worden woningen, bedrijvigheid, stedelijke voorzieningen, stedelijke groengebieden geconcentreerd in functie van de beleidsdoelstellingen op Vlaams niveau.
- ❖ Aan stedelijke gebieden wordt een taakstelling toegekend op het vlak van wonen (en bedrijvigheid) om een trendbreuk te realiseren.



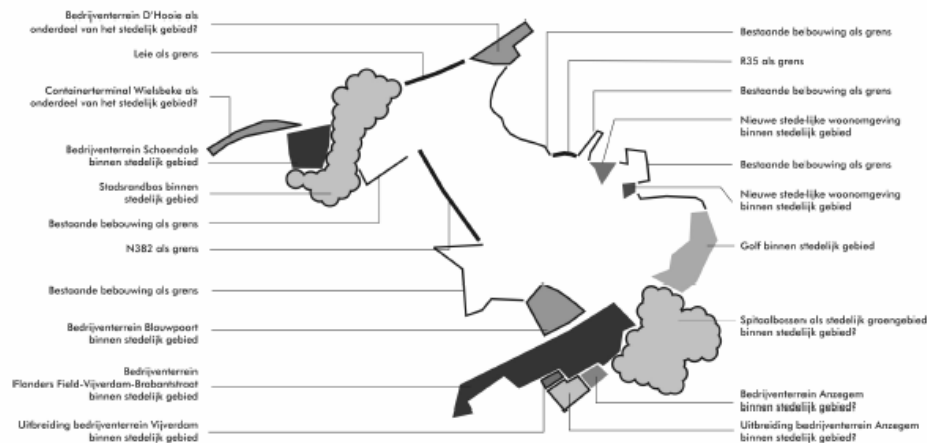
De taakstelling van 2.100 bijkomende woonegelegenheden voor de fusiegemeente Waregem omvatte de planperiode 1991-2007. Dit cijfer is echter al voorbijgestreefd (en overstegen). Voor de verdere toekomst werden nog geen taakstellingen geformuleerd.

- ❖ Voor nieuwe projecten binnen het stedelijk gebied wordt een minimale dichtheid van 25 woningen/ha vooropgesteld tegenover 15 woningen/ha erbuiten.
- ❖ Het kleinstedelijk gebied dient 80% van de woningbehoefte van de fusiegemeente te realiseren aan de hand van een aanbodbeleid. De bedrijfsondersteunende hoofddorpen Beveren-Leie en Desselgem kunnen de woonbehoefte vanuit de eigen bevolking realiseren. Landelijke concentraties ( Nieuwenhove) zijn woonentiteiten in de open ruimte en kunnen enkel het juridisch aanbod realiseren.



Statistische sectoren die tot het stedelijk gebied behoren.

De **afbakening** van dit kleinstedelijk gebied dient te gebeuren door de provincie. De opmaak wordt aangekondigd in het provinciaal structuurplan in de vorm van een minimale afbakening. In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (dat nog niet definitief goedgekeurd werd) wordt een verdere suggestie gedaan i.v.m. de afbakening. De grensbepaling gaat over het algemeen over andere functies dan het wonen. Enkel ten oosten van het gebied suggereert het GRS een nieuw stedelijk woongebied binnen het kleinstedelijk gebied. Deze kadert binnen een mogelijke optie om er compensatie van sociale huisvesting te realiseren in samenhang met het Dompelpark (zie verder).



Schets voor suggestie van afbakening kleinstedelijk gebied zoals opgenomen in GRS

34040A001	WAREGEM - CENTRUM
34040A012	STADION
34040A02-	POTEGEM
34040A031	KORENBLOEM
34040A033	ZAVELBERG
34040A043	MEIWEG
34040A052	KONIJNTJE
34040A071	WAREGEM - INDUSTRIEZONE
34040A081	KARMEEL
34040A10-	NIEUWENHOVE-KERN
34040A1MA	
34040A1NB	T' GOELEN
34040A1PA	SPITAAL
34040A1QB	KLEIN HARELBEKE
34040A212	TORENHOF
34040A222	NOKERSEWEG
34040A291	DE DOMPELS
34040A302	DE BIEST
34040A313	HOOGMOLEN
34040A322	DESSELGEMSEWEG
34040A392	BLAUWPOORT
34040A40-	GAVERKE
34040A411	GROENE WANDELING
34040A422	BILKHAGE
34040A473	BILKHAGE-INDUSTRIEZONE
34040A491	DAMKOUTERS
34040B000	BEVEREN-KERN
34040B01-	DEERLIJKSTRAAT
34040B02-	TOMBERG
34040B072	BEVEREN - INDUSTRIEZONE
34040B08-	STUIVENBERG
34040B0PP	BEAULIEU
34040B10-	TERWEERST
34040C001	DESSELGEM-KERN
34040C01-	SPRIETE
34040C022	IJZERLAND
34040C081	LEEMPUT
34040C091	LEIEKANT
34040C0MN	LEIEKANT - INDUSTRIEZONE
34040C192	KREKEL
34040D001	SINT-ELOOIS-VIJVE-KERN
34040D010	MOLENSTRAAT
34040D032	LINDESTRAAT
34040D042	11 JULWIJK
34040D080	KAUWENHOEK
34040D0AP	OOSTPOORT
34040D0PN	LEIEHOEK



## 2 Analyse van de bestaande toestand

### 2.1 Bevolking

#### 2.1.1 Bevolkingsaantal en evolutie

Bron: gegevens uit NIS, SEE 2004, GRS

Waregem telt in december 2004 bijna 36.000 inwoners. Hiervan woont 60% in de deelgemeente Waregem, 15% in Beveren-Leie en Desselgem en 9,5% in Sint-Eloois-Vijve.

De verhouding van het aantal inwoners in het kleinstedelijk gebied tegenover het buitengebied is 56,5% tegenover 43,5%. Naar aantal inwoners liggen deze twee ruimtelijk gedifferentieerde gebieden slechts 10% uit elkaar.

Waregem kan op zijn minst een dynamische stad genoemd worden. Tussen 1990 en 2005 is de bevolking met 1.364 personen toegenomen, wat een gemiddelde jaarlijkse groei betekent van 0,26%. In vergelijking met het arrondissement Kortrijk (0,05%) en de provincie West-Vlaanderen (0,21%) is dit een grote toename.

Vanaf 1995 stagneert de bevolking min of meer en een eerste negatieve evolutie vindt plaats in 1997. Andere afnames van de bevolking vinden plaats in 2002 en 2004. Vanaf 2000 is de bevolking in Waregem min of meer gelijk gebleven waarbij succesjaren de andere afwisselen.

De periode van grote jaarlijkse groei lijkt verleden tijd te zijn.

Het migratiesaldo maakt het verschil tussen immigratie en emigratie. Een positief saldo wijst op een aantrekkingskracht van een stad. Tussen 2000 en 2004 heeft Waregem (-0,38%), net als het arrondissement Kortrijk (-0,63%), een negatief migratiesaldo. De provincie West-Vlaanderen heeft in dezelfde periode een positief saldo van bijna 1%. Het negatieve migratiesaldo in Waregem wordt echter opgehaald met een grote natuurlijke groei.

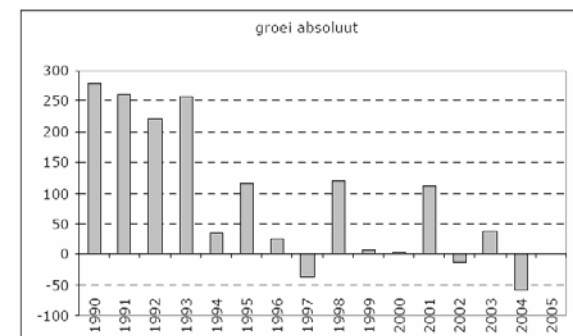
In de periode 2000-2003 merken we dat het Vlaams gewest en de provincie West-Vlaanderen hun groei te danken hebben aan een grote immigratie. Voor het arrondissement Kortrijk en voor Waregem liggen de verhoudingen omgekeerd.

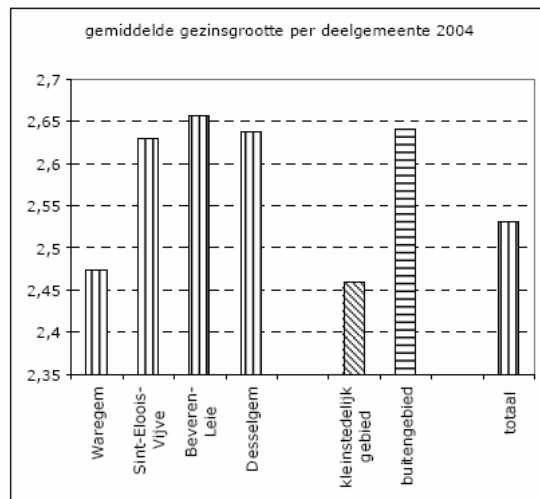
#### 2.1.2 Huishoudens

Bron: gegevens uit NIS, SEE 2001, GRS

In 2001 telt Waregem 14.051 gezinnen. Hiervan is 68% een gezin zonder kinderen. De gemiddelde gezinsgrootte voor de hele fusiegemeente is 2,53. In gezinsgrootte zien we duidelijke verschillen tussen Waregem en de andere deelgemeentes en tussen het kleinstedelijk gebied en het buitengebied (in beide gevallen ongeveer 2,47 tegenover 2,65). Ook het aandeel gezinnen zonder kinderen is in de deelgemeente Waregem en in het kleinstedelijk gebied opmerkelijk hoger dan in de andere gebieden. In absoluut aantal is dit verschil nog groter. 60% van de huishoudens wonen immers in Waregem en bijna 60% in het kleinstedelijk gebied.

Het aandeel gezinnen zonder kinderen ligt zeer hoog in het centrum van Waregem (84%) en zeer laag in de minder dicht bebouwde gebieden langs de Leie en rond de wijk Korenbloem. In deze laatste gebieden is de gemiddelde gezinsgrootte ook relatief hoog.





Gezinsverdunding is op vlak van huisvesting een belangrijk gegeven. Het verklaart waarom er bij een dalend bevolkingscijfer toch een toenemende vraag naar woningen kan zijn. Het verklaart ook de toenemende vraag naar kleinere woningen of appartementen. Algemeen stijgt het aantal gezinnen en daalt de gemiddelde gezinsgrootte.

De toename van het aantal gezinnen is 267 tussen 2002 en 2004 voor de fusiegemeente. Hiervan situeert zich  $\frac{3}{4}$  in de deelgemeente Waregem. Het andere deel komt min of meer gelijkmatig verspreid over de andere deelgemeentes voor. Waar de deelgemeente Waregem in 2001 al een kleinere gemiddelde gezinsgrootte had, zien we dat deze ook nog sneller afneemt dan in de andere deelgemeentes in de periode 2002-2004.

Wat betreft de toename van het percentage gezinnen zonder kinderen kent Beveren-Leie een gelijke toename als Waregem terwijl Sint-Eloois-Vijve en Desselgem min of meer een status quo kennen.

Op 1/1/2004 bestaat bijna  $\frac{1}{4}$  van de Waregemse gezinnen uit alleenwonenden. Dit is laag in vergelijking met het arrondissement, de provincie en het gewest. Tussen 2000 en 2004 is dit aantal met 241 gestegen. Het aantal gezinnen met meer dan twee personen omvat 42% van de bevolking. Hiermee heeft Waregem een opmerkelijk groter aandeel grotere gezinnen dan het arrondissement, de provincie of het gewest. Dit wordt ook duidelijk in de gemiddelde grootte van de huishoudens (2,52) tegenover 2,42 voor het arrondissement en nog lager voor de provincie en het gewest.

### 2.1.3 Leeftijdverdeling

Bron: NIS, GRS

Elke levensfase houdt andere verwachtingen en behoeften in ten aanzien van de woning en de

woonplaats. In deze context worden hier leeftijdscategorieën gekozen en besproken met specifieke aandacht voor starters op de woningmarkt (19-34 jaar) en senioren.

De bevolking van de fusiegemeente Waregem bestaat voor 24% uit jongeren, voor 20% uit jonge starters, voor 41% uit mensen van middelbare leeftijden en voor 15% uit bejaarden.

In het kleinstedelijk gebied ligt het aandeel mensen van middelbare leeftijd 4% hoger dan in het buitengebied en het aandeel senioren 2,5% hoger. Het verschil in jongeren en jonge starters is minder opvallend.

De deelgemeente Waregem heeft een oudere bevolking in vergelijking met de andere deelgemeentes. De meeste jongeren en jonge starters komen voor in Desselgem, gevolgd door Sint-Eloois-Vijve.

Op schaal van de statistische sectoren komen grotere percentages senioren voor in het centrumgebied van Waregem, in Lindetuin (het woongebied in Sint-Eloois-Vijve ten zuiden van de N43) en in verschillende delen van het buitengebied. In absolute aantallen zijn de verschillende kernen duidelijk op te merken. Een groot aandeel jonge starters komt voor in verschillende gebieden van Beveren-Leie en in de Korenbloem.

In 2004 zijn er in Waregem relatief gezien weinig ouderen (64-plussers) en veel jongeren (tot 34 jaar). Deze vergelijking gaat vooral op met de provincie West-Vlaanderen. Maar ook tegenover het arrondissement heeft Waregem een relatief jonge bevolking.

De leeftijdsgroep van **20-34 jarigen** omvat in 2004 19,24% van de bevolking. Het is een bevolkingsgroep die jaarlijks afneemt. Toch ligt het aandeel in Waregem iets hoger dan in het arrondissement, de provincie en zelfs het Vlaams gewest. Wil men de eigen bevolking aan de stad binden, dan moet men

voor deze bevolkingsgroep voldoende woningen voorzien. Er is immers een duidelijke kentering merkbaar ten aanzien van jonge gezinnen.

Algemeen kent de bevolking een evolutie van **ontgroening en vergrijzing**: een afname van het aandeel jongeren en een toename van het aandeel ouderen. Ook Waregem kent deze evolutie.

De kleine bevolkingstoename tussen 2000 en 2004 (0,39%) is te wijten aan een toename van de leeftijdsgroep hoger dan 40 jaar. De groep vanaf 80 jaar is in aandeel sterk toegenomen (+20,5%), de groep 40-59 jaar is in absoluut aantal sterk toegenomen (+846). De afname van de jongeren is manifest aanwezig, zowel in absolute cijfers als procentueel.

In Waregem worden de natuurlijke ontgroening en vergrijzing door de migratie nog versterkt. De groep vijftenzestigplussers heeft immers een positief migratiesaldo. Het migratietekort bij de jongere bevolking betekent dat de stad minder aantrekkelijk is voor jonge gezinnen, maar des te meer voor bejaarden.

De **groene druk** geeft de verhouding weer tussen het aantal jongeren (0-19 jaar) en de actuele beroepsbevolking (20-59 jaar). Het geeft een beeld van de verhouding tussen de toekomstige en de huidige beroepsbevolking. M.a.w.: in welke mate zullen de 20 tot 59-jarigen worden vervangen? Algemeen daalt de groene druk in Vlaanderen. De groene druk in Waregem daalt met gelijke tred als in arrondissement, provincie en gewest. De groene druk blijft er na een inhaalbeweging in 2000 echter hoger liggen dan de andere gemiddelden.

De **grijze druk** geeft de verhouding weer tussen de 60-plussers en de actuele beroepsbevolking (20-59 jaar). Hoe groter de grijze druk, hoe groter de groep ouderen t.o.v de beroepsbevolking. Algemeen stijgt de grijze druk in Vlaanderen. In steden is de grijze druk steeds groter geweest dan in Vlaanderen.

De grijze druk in Waregem ligt een stuk lager dan in het arrondissement, de provincie en het gewest. De toename van de grijze druk is echter groter. Het aandeel 60-plussers in Waregem is gestaag met een inhaalbeweging bezig ten aanzien van het arrondissement, de provincie en het gewest.

#### 2.1.4 Bevolkingsdichtheid

Bron: gegevens uit NIS

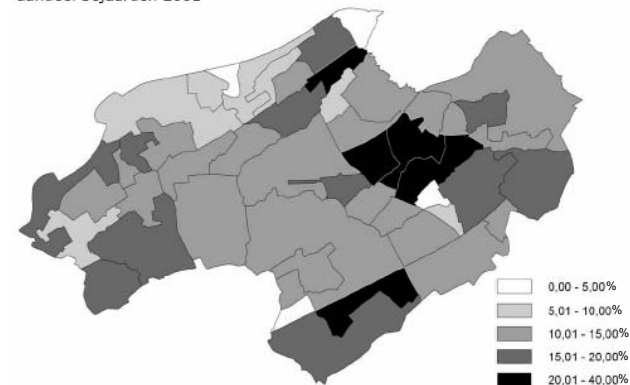
Het arrondissement Kortrijk kent een relatieve hoge bevolkingsdichtheid (688 inw/km<sup>2</sup>) in vergelijking met Vlaanderen (445 inw/km<sup>2</sup>) en West-Vlaanderen (361 inw/km<sup>2</sup>). Waregem hoort bij de koplopers in het arrondissement met een dichtheid van 818 inwoners per km<sup>2</sup>.

De hogere dichtheden worden gehaald in het kleinstedelijk gebied dat een gemiddelde dichtheid van 1.751 inwoners per km<sup>2</sup> haalt. Het buitengebied haalt amper 483 inwoners per km<sup>2</sup>.

De verschillende deelgemeentes hebben een gelijkaardige dichtheid van ongeveer 850 inw/km<sup>2</sup>. De hogere dichtheid van de kern van Waregem wordt geneutraliseerd door het grote minder bebouwde gebied dat ook deel uitmaakt van deze deelgemeente. De kerngebieden van de deelgemeentes halen verschillende dichtheden: Waregem-centrum 2.750 inw/km<sup>2</sup>, Sint-Eloois-Vijve 1.875 inw/km<sup>2</sup>, Beveren-Leie 1.650 inw/km<sup>2</sup>, Desselgem 2.450 inw/km<sup>2</sup>. Buiten de echte stedelijke kernen halen twee excentrische gebieden gelijkaardige dichtheden: Tomberg en de Korenbloem. Dit is onder meer te danken aan de grote (jonge) gezinnen.

De statistische sector waar de hoogbouw van het Torenhof in gesitueerd is, haalt een spectaculaire dichtheid van 5.683 inwoners per km<sup>2</sup>.

aandeel bejaarden 2001



### 2.1.5 Inkomens

Bron: gegevens uit NIS op basis van belastingsaangiftes, F.O.D. Economie-Afdeling statistiek

Waregem heeft een gemiddeld inkomen per aangifte van 26.567 euro en een mediaan van 22.192 euro. De deelgemeentes Waregem, Sint-Eloois-Vijve en Beveren-Leie zitten ongeveer op hetzelfde niveau van mediaan. Desselgem heeft een hoger mediaan inkomen. Het verschil tussen het kleinstedelijk gebied en het buitengebied is niet zeer groot.

De hoogste inkomens situeren zich in de Leievallei en ten noorden en ten zuiden van de kern van Waregem. Sedert 1999 stijgen de gemiddelde inkomens voor de fusiegemeente Waregem met gemiddeld 2,61% per jaar. De inkomens in de deelgemeentes Waregem en Desselgem stijgen sneller dan in Sint-Eloois-Vijve en Beveren-Leie.

De gemiddelde inkomens zijn in Waregem iets lager dan in het arrondissement en iets hoger dan in de provincie. Op basis van deze cijfers kunnen we niet stellen dat Waregem een opvallend 'rijke' stad is.

Het is echter moeilijk zinvolle en betrouwbare conclusies te trekken op basis van deze gemiddelde cijfers.

### 2.1.6 Specifieke doelgroepen

Bron: gegevens uit NIS, rijksregister 2005

In de bevolking zijn een aantal specifieke groepen aanwezig die van belang zijn voor het woonbeleid. We onderscheiden de vluchtelingen en asielzoekers, de mensen met een laag inkomen (leefloon), de personen met een handicap. De senioren, de alleenwonenden,

de starters op de woningmarkt (20-35 jaar) kwamen al vroeger aan bod.

**Eénoudergezinnen** vormen een recente nieuwe doelgroep. In Waregem merken we een hoog aandeel in het stedelijk gebied en meer bepaald in de sociale woonwijken Oostpoort en Torenhof. In het Gaverke en in Tomberg (wijken van voormalige sociale koopwoningen) zijn de absolute aantallen éénoudergezinnen hoog.

Voor **asielzoekers** zijn er 39 opvangplaatsen in Waregem.

Waregem heeft een gemiddeld aantal mensen met een **laag inkomen (leefloon)** in Vlaanderen. In vergelijking met andere steden in Vlaanderen ligt het aantal leefloners laag. Ze komen meer verspreid over de fusiegemeente voor met beperkte concentraties in het Torenhof, Stuifkouter, in de kern van Waregem, Beveren-Leie, Desselgem en Nieuwenhove. Het aantal leefloners evolueerde van 100 in 2000 naar 50 in 2005. Deze evolutie is onder meer te danken aan de tewerkstellingsinspanningen vanuit het OCMW.

### Personen met een handicap

De Provinciale centrale wachtlijst (CLW) voor personen met een handicap (situatie 20/12/2005) levert informatie over het aantal registraties naar (dringende en minder dringende) zorgvragen. Deze informatie moet wel met enige omzichtigheid gehanteerd worden want (1) niet elke zorgvraag wordt aangemeld en (2) de registratie gebeurt op basis van de erkende zorgvormen en niet op basis van initiële zorgvraag. Ondanks deze beperkingen geeft de CWL een zicht op het aantal en het soort vragen.

We beperken ons tot de dringende vragen: Vanuit diverse organisaties werden vragen genoteerd van 37 mensen woonachtig in Waregem (zowel meerderjarigen als minderjarigen): Vraag naar bezigheidstehuis: 12 pers.

Vraag naar beschermd wonen: 3 pers  
Vraag naar thuisbegeleiding: 8 pers.  
Vraag naar persoonlijk assistentiebudget: 2 pers.  
Vraag naar kortverblijf: 1 pers.  
Vraag naar tehuis werkenden: 3 pers.  
Vraag naar begeleid wonen: 4 pers.  
Vraag naar nursingtehuis: 2 pers.  
Onbekend: 2 pers.

De vzw Ten Anker (tehuis werkenden) signaleert de nood aan het wonen onder begeleiding, dicht bij beschikbare dienstverlening en zorg, maar ook met een zekere vorm van zelfstandigheid.

Het project **Kiwanis huis** is een samenwerkingsverband tussen verschillende partners:

- Stadsbestuur Waregem
- OCMW Waregem
- RSVK
- Kiwanis Waregem
- VZW Ten Anker
- Vzw Dominiek Savio
- Participatie bewoners/ouders

Het project wenst in de stad Waregem de mogelijkheid tot wonen te creëren voor mensen met een handicap op een hedendaagse, inclusieve manier. Hiertoe wordt gekozen voor een klein woonproject van een vijftal mensen. De bouw van deze appartementen zou halfweg 2006 afgerond moeten zijn. Dit project fungeert als voorbeeldproject, gelegen dicht bij het centrum.

Ook **jongeren** in een problematische opvoedingssituatie moeten kansen krijgen om hun eerste stappen, weliswaar begeleid op de woningmarkt, te zetten. In Waregem zijn er ons geen projecten bekend die zich op deze specifieke doelgroep focussen. Er wordt doorverwezen naar organisaties vooral werkzaam in de Kortrijkse regio (o.a. CAW Piramide).

Wat betreft de **senioren** kunnen we de gegevens nog aanvullen met volgende wachtlijsten volgens het jaarboek 2004 van het OCMW:  
wachtlijst de Meers RVT fysisch : 5  
psychisch : 19  
wachtlijst dagverzorging : 2  
wachtlijst ROB : 98  
wachtlijsten en wachttijden bij woon-en zorgcentrum De Meers en t'Ware Heem ?  
Wachtlijst serviceflats:31.12.2004  
De Varent: 98 en de Coorenblomme 23

### 2.1.7 Synthese bevolking

Waregem wordt gekenmerkt door een relatief jonge bevolking en grote gezinnen. Tot halfweg de jaren '90 kende Waregem een sterke groei. Recent is deze groei gestagneerd en zelfs negatief geworden. De natuurlijke groei is nog steeds hoog door het groot aantal jonge gezinnen. Het negatieve migratiesaldo getuigt echter van minder aantrekking bij jonge starters. Het blijvend aantrekken van jonge gezinnen blijkt een probleem.

Twee doelgroepen zijn in toenemende mate van belang in Vlaanderen, maar nog sterker in Waregem: de ouderen en de kleine gezinnen. Op beide vlakken scoort Waregem relatief laag, maar is met een inhaalbeweging bezig. Dit heeft grote gevolgen naar het soort woningen waaraan nood is. Het aandeel bejaarden ligt in de kernen van Waregem en Sint-Eloois-Vijve hoog, maar in Beveren-Leie, Desselgem en Nieuwenhove lager.

In het buitengebied wonen slechts 13% minder mensen dan in het stedelijk gebied. De bevolkingsdichtheid in het stedelijk gebied is echter drie keer zo groot als in het buitengebied. Het verschil tussen beide gebieden ligt eveneens in het type gezinnen. In het stedelijk gebied zijn er niet alleen meer gezinnen zonder kinderen, meer alleenwonenden

en meer éénoudergezinnen; deze groepen nemen ook sneller toe dan in het buitengebied.  
Voor de dynamiek van de woonomgeving is het van belang ook in het stedelijk gebied een populatie van jonge gezinnen aan te trekken.



## 2.2 Patrimonium

### 2.2.1 Evolutie en aantal woningen

Bron: GRS , 55, SEE 2001

In 2001 telt de fusiegemeente Waregem 13.486 woningen. Hiervan bevindt zich bijna 60% in het stedelijk gebied.

Waregem omvat 62% van het woningbestand. Beveren-Leie 15%, Desselgem 14% en Sint-Eloois-Vijve heeft een aandeel van 9%.

Van 1991 tot 2002 worden jaarlijks gemiddeld 212 woningen in Waregem gebouwd met twee piekjaren: 1994 (320 woningen) en 2002 (385 woningen). Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse groei van 1,65%. Over de twaalf jaar is het woningpatrimonium in Waregem met 2.849 of bijna 20% toegenomen. In België werd in 2001 een toename van het patrimonium door nieuwbouw van 0,71% vastgesteld. Over de periode 1991-2001 groeide het patrimonium in België door nieuwbouw aan met 6,02%. In vergelijking met deze cijfers kende Waregem tot 2001 een sterke groei van het aantal woningen.

In het kleinstedelijk gebied (deelgemeentes Waregem en Sint-Eloois-Vijve) werd 77,52% van de nieuwe woningen gebouwd. Dit percentage ligt hoger dan de verhouding van de woningvoorraad in de stadskern ten opzichte van de volledige stad (in 2001 58,71% tegenover 41,29%). De voorbije jaren is de woonomgeving van de stad dus duidelijk versterkt (in tegenstelling tot de trend van suburbanisatie in Vlaanderen).

In de verdeling van woningen over het grondgebied vallen twee gebieden op. Het Torenhof heeft een groot aandeel woningen op een kleine oppervlakte. Potegem en de Nokerseweg ligt excentrisch ten aanzien van de kern van Waregem, maar omvat toch heel wat woningen.

### 2.2.2 Woningdichtheden

Bron: gegevens SEE 2001

De gemiddelde woningdichtheid voor de fusiegemeente Waregem bedraagt 3,06 w/ha in 2001.

Geen enkel statistische sector haalt de 25 w/ha, het cijfer dat vanuit de structuurplanning naar voor geschoven wordt voor nieuwe woonprojecten binnen stedelijk gebied. Hiervoor zouden we op een nog kleinere schaal moeten kijken. Een aantal gebieden halen echter een relatief hoge dichtheid van boven de 10 w/ha: het centrum van Waregem met uitbreidingen naar het oosten en de kern van Desselgem. Het Torenhof heeft de hoogste dichtheid met 22 woningen per ha.

Een aantal statistische sectoren heeft een dichtheid tussen 5 en 10 w/ha: de kern van Desselgem, Beveren-Leie rond de N43, Nieuwenhove, de kern van Sint-Eloois-Vijve, de randen rond Waregem. Het gebied rond het stadion heeft een lage dichtheid hoewel het in het centrum gelegen is. Dit gebied draagt met zijn groene inrichting en bundeling van publieke functies bij aan de kwaliteit van heel de stad. De gebieden met een opvallend lage dichtheid (<1w/ha) situeren zich rond de snelweg, in de Leievallei en ten zuiden van de N43.

Waar de provincie West-Vlaanderen een opmerkelijk lagere dichtheid heeft dan het gewest, overstijgt het arrondissement deze gewestelijke dichtheid. Ten aanzien van de 2,68 woningen per ha in het arrondissement scoort Waregem met 3,06

	m <sup>2</sup>	aantal wonin- gen	wonin- gen per ha
Waregem	26.546.592	8.375	3,15
Sint-Eloois-Vijve	3.867.628	1.227	3,17
Beveren-Leie	6.411.314	1.978	3,09
Desselgem	7.232.079	1.906	2,64
Kleinstedelijk gebied	11.596.688	7.918	6,83
Buitengebied	32.460.925	5.568	1,72
<b>Totaal</b>	<b>44.057.613</b>	<b>13486</b>	<b>3,06</b>

woningen/ha goed. Waregem is echter één van de weinige 'verstedelijkte' gebieden in het arrondissement tegenover een groot aandeel landelijke gebieden. In dit licht scoort Waregem dan weer betrekkelijk laag.

### 2.2.3 Kwaliteit van de woningen

Bron: gegevens SEE 2001, GRS  
Onder het item 'kwaliteit van de woningen' wordt de ouderdom, het comfort en de leegstand en verwaarlozing besproken.

#### Ouderdom

De ouderdom van de woningen op zich is geen voldoende indicator voor de kwaliteit. Een groot deel van de oudere woningen zijn ondertussen gerenoveerd, opgeknapt, aangepast. Hier kunnen we met de bestaande gegevens geen zicht op krijgen.

Voor de fusiegemeente Waregem is in 2001 ongeveer 14% van de woningen gebouwd vóór 1945 en 6,5% na 1995.

Het stedelijk gebied telt het grootste aantal oude woningen (952 tegenover 894) maar het buitengebied telt het hoogste percentage oudere woningen (16% tegenover 12%). Ouderdom van woningen is met andere woorden niet enkel een stedelijke materie.

De deelgemeente Waregem telt het meest oude woningen: 1.061. Beveren-Leie en Desselgem hebben slechts een derde hiervan. Deze 300 woningen maken in Beveren-Leie en Desselgem echter wel 15 tot 17% van het woningpatrimonium uit.

Een aantal statistische sectoren tonen een groot percentage aan oude woningen (>20%): het oostelijk deel van Waregem, delen van de kern van Beveren-Leie en Desselgem langs de N-wegen, maar ook heel wat sectoren in het buitengebied ten zuiden van de

N43. De sectoren die meer dan 15% zeer recente woningen hebben, situeren zich ten oosten en ten zuiden van de kern van Waregem en in de Leievallei rond de kern van Desselgem.

In absolute aantallen oude woningen scoren de kernen van de deelgemeentes opvallend hoog. Daarnaast laat het gebied ten zuidoosten van de Hippodroom zich opmerken.

Veel recente woningen zijn aanwezig in een deel van het centrum van Waregem (een uiting van de kernvernieuwing aldaar) en gebieden rond de kern van Desselgem (monofunctionele verkavelingen van alleenstaande woningen).

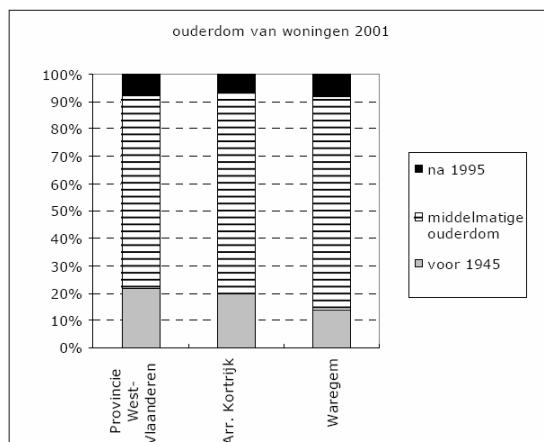
In vergelijking met het arrondissement Kortrijk en de provincie West-Vlaanderen heeft Waregem een klein aandeel oudere woningen en een groot aandeel recente woningen. Algemeen dient echter voor ogen gehouden te worden dat West-Vlaanderen over een problematisch oud woningbestand beschikt. In absolute aantallen zijn er nog steeds heel wat verouderde woningen in Waregem: 1.850.

#### Comfort

Het comfort van de woningen wordt ingeschat op basis van een aantal criteria. Als klein comfort wordt beschouwd: stromend water, wc met waterspoeling, badkamer/douche. Bij middelmatig comfort komt daar centrale verwarming bij, bij groot comfort een keuken (4 m<sup>2</sup>), een telefoon en een auto.

In 2001 beschikten 5% van de woningen of 682 woningen in de fusiegemeente Waregem niet over klein comfort. Tellen we daar de woningen met enkel klein comfort bij dan komen we aan 33% van de woningen of 4.562 woningen.

Inzake comfort van woningen verschillen het buitengebied en het kleinstedelijk gebied niet wezenlijk: 306 woningen in het buitengebied (5,32%) en 376 woningen in het stedelijk gebied (4,87%).



Per deelgemeente zien we voor het comfort een gelijkaardig verschijnsel als bij de ouderdom van de woningen. In absolute aantallen woningen zonder (en met enkel) klein comfort, is Waregem toonaangevend (ettelijke keren de aantallen van de andere deelgemeentes). In percentages zijn vooral Desselgem en Sint-Eloois-Vijve problematisch.

In vergelijking met andere gebieden in het arrondissement beschikt slechts een klein percentage van het woningbestand niet over een adequaat comfort. Algemeen beschikt de provincie West-Vlaanderen over een groot aandeel slechte woningen. In absolute aantallen zijn er echter wel een aantal gebieden die op schaal van het arrondissement om aandacht vragen: het centrum van Waregem en het gebied ten zuidoosten van de Hippodroom, aangevuld met de kernen van de andere deelgemeentes. Een aantal gebieden heeft een opvallend hoog aandeel woningen met het nodige comfort (>60% van de woningen beschikt over groot comfort): de woonwijk Tomberg in Beveren-Leie, de omgeving Leiehoek ten westen van Sint-Eloois-Vijve, ten noordoosten van het centrum van Waregem, de wijk Korenbloem en de woningen ten zuiden van de snelweg.

### Leegstand en verwaarlozing

De vermoedenslijst van leegstand en verwaarlozing van de stad Waregem is gebaseerd op het niet inschrijven in het bevolkingsregister, aangevuld met eigen controles en aanschrijven van de mensen. De gemeente beschikt echter over te weinig personeel en tijd om deze gegevensverwerking op een grondige manier te doen.

Van de vermoedenslijst worden in de inventaris slechts een 10% weerhouden.

Een minimum aandeel leegstand is noodzakelijk voor het goed functioneren van de woningmarkt. Deze frictieleegstand wordt geschat op 3% van de woningen.

Er wordt gestreefd om de helft van de langdurig leegstaande woningen over een periode van 3 jaar in te zetten voor de woningbehoefte (zie GRS). Op woningen die zich op deze inventaris bevinden kunnen de gemeente, het OCMW, de VHM, de sociale huisvestingsmaatschappijen, ... het recht van voorkoop toepassen.

### 2.2.4 Woningtype

Bron: SEE 2001, GRS

In heel Waregem komen in 2001 12,3% appartementen voor. De appartementen situeren zich vooral in de kerngebieden. In deze gebieden dient dan ook bijzondere aandacht uit te gaan naar de inrichting van het publieke domein en publieke groen. Appartementen hebben immers een beperkte private buitenruimte.

Sedert 1991 (of vroeger) zijn de appartementen aan een inhaalbeweging bezig. Ze omvatten gemiddeld 30% van de jaarlijkse nieuwbouwmarkt, wat nog altijd hoger is dan hun aandeel in het woningpatrimonium (12 %).

Dit aanbod aan appartementen situeert zich hoofdzakelijk in deelgemeente Waregem. Daar wordt in het aanbod woningen 50% appartementen voorzien. In de andere deelgemeentes valt dit terug op 15 à 20% of zelfs nul (voor Beveren-Leie). De concentratie van appartementen is nog groter ten aanzien van het stedelijk gebied/buitengebied. Van de nieuwe woningen wordt 77% in het stedelijk gebied voorzien. Bij de nieuwe appartementen is dit 97%.

In 2001 zijn 63,8 % van de woningen in Waregem alleenstaande woningen of koppelbouw, d.w.z. woningen met een lagere dichtheid en een private tuin. Deze suburbane wijken situeren zich tussen de Zuiderlaan en de E17, ten noorden van de spoorlijn in Waregem, ten oosten en westen van het

gebied	4gevels		3gevels		2gevels		appartement	
	abs.	relatief	abs.	relatief	abs.	relatief	abs.	relatief
Vlaams Gewest	831.779	34,78%	469.775	19,64%	520.928	21,78%	457.524	19,13%
Provincie West-Vlaanderen	143.987	31,57%	91.857	20,14%	124.018	27,19%	77.020	16,89%
Arr. Kortrijk	29.274	26,76%	26.948	24,64%	36.159	33,06%	12.493	11,42%
<b>Waregem</b>	<b>4.994</b>	<b>36,63%</b>	<b>3.614</b>	<b>26,51%</b>	<b>2.885</b>	<b>21,16%</b>	<b>1.659</b>	<b>12,17%</b>

centrumgebied van Sint-Eloois-Vijve, verschillende wijken als onderdeel en annex van de kernen Beveren-Leie en Desselgem.

Van een aantal sectoren die deel uitmaken van de kernen (Beveren-Leie, Waregem) zouden we echter verwachten dat deze percentages lager liggen.

De aard van de woningen in de stad Waregem verschilt sterk van de woningtypologie in het arrondissement Kortrijk. Waregem kent een groter aandeel open bebouwing en halfopen bebouwing tegenover het arrondissement: 63% tegenover 51% (in 2001). Het aandeel woningen in gesloten bebouwing ligt in Waregem veel lager dan in het arrondissement: 21% tegenover 33%.

In het aandeel appartementen loopt Waregem gelijk met het arrondissement, maar een stuk achter ten aanzien van het gemiddelde in de provincie en het gewest.

### **2.2.5 Eigenaar/huurder**

Bron: SEE 2001, GRS

Het huren of kopen van een woning is afhankelijk van verschillende factoren: budget, levensfase, de plaats van tewerkstelling, ...

Algemeen wordt Vlaanderen gekenmerkt door een hoog aandeel eigendomswohnungen. Ook in Waregem is dit het geval met 74% eigenaars in 2001. Hiermee overstijgt de fusiegemeente het aandeel van het arrondissement (73,8%) en dat van de provincie West-Vlaanderen (70,97%).

Het percentage eigenaars ligt logischerwijze lager in het kleinstedelijk gebied dan in het buitengebied: 69,5% tegenover 80,75%. De deelgemeentes schikken zich van meer naar minder percentage

eigenaars als volgt: Beveren-Leie, Desselgem, Sint-Eloois-Vijve, Waregem.

Het percentage huurders ligt opvallend hoog in vier statistische sectoren van Waregem (>40%): drie in het centrum van Waregem en één in het uiterste noorden van de gemeente (wijk met sociale huurwoningen).

Het percentage eigenaars ligt opvallend hoog (>85%) in de wijken rond de Korenbloem, in het landelijke gebied ten oosten van Waregem en ten zuiden van de N43, in het gebied tussen Beveren-Leie en Desselgem en in de woonwijk bij Leiehoek (Sint-Eloois-Vijve).

Het is een algemene trend dat de private huurmarkt afneemt ten voordele van de eigenaars. Verklaringen hiervoor zijn o.a. de blijvende waarde van vastgoed, de lage rente van de leningen en het fiscale beleid in België en het woonbeleid in Vlaanderen. Deze schaarste op de private huurmarkt heeft gevolgen voor het stijgen van de huurprijzen en stelt bijgevolg de mensen met de laagste inkomens voor problemen.

### **2.2.6 Verbouwen, reconversie en vervangbouw**

Bron: bouwvergunningen gegevens stad Waregem, eigen verwerking, GRS

Een steeds belangrijker wordend aandeel van de woningbouwactiviteiten situeert zich in het verbouwen, de reconversie en de vervangbouw. Aangezien het aanbod nieuwbouwwoningen beleidsmatig beperkt wordt (woningbehoefte, stedelijk gebied), maakt het aanpassen van het bestaande patrimonium een belangrijk aspect uit. In stedelijke gebieden en centra zijn deze activiteiten van groot belang omdat ze een deel van de oudere woningen neutraliseren.

Het belang (aandeel) van dit soort bouwactiviteiten inschatten, kan in zekere mate door een verwerking

van de bouwvergunningen. Op vandaag bestaat er in Waregem geen methode hiervoor. Deze gegevens zijn dan ook gebaseerd op een beperkte, niet-systematische eigen verwerking.

De interpretatie van de gegevens is van groot belang.

Er werd een onderscheid gemaakt tussen:

- nieuwbouw: bouwen van 1 of meer woningen op een plaats waar vroeger geen woning stond
- verbouwen: allerlei werken en uitbreidingen aan bestaande woningen tot het volledig herbouwen
- slopen: het verwijderen van een bestaande woning of delen ervan zonder die door een andere te vervangen

Kanttekeningen bij de interpretatie van de gegevens:

- ❖ Verbouwen gaat vaak gepaard met slopingswerken. Bovendien gaat het vaak om eenvoudige aanpassingswerken aan de woning zoals gevelwerken, verplaatsen van ramen, een garage of veranda bijbouwen. Slechts in een zeer klein percentage gaat het om het weer bewoonbaar maken van onbewoonbare woningen en dus om een toename van het woningpatrimonium.
- ❖ Met het aantal vergunningen voor nieuwbouw kan geenszins het aantal nieuwe woningen ingeschat worden. Eén vergunning omvat vaak meerdere woningen. Daarnaast worden niet alle vergunningen uitgevoerd.

Met deze kanttekeningen in gedachten kunnen we stellen dat over de periode 2003-2005 67% van de bouwvergunningen betrekking hebben op **verbouwen** van bestaande woningen, 28% op nieuwbouw en 5% op slopen. De jaren '90 en 2002 zouden waarschijnlijk andere resultaten geven aangezien in die periode heel wat nieuwe woonbuurten ontwikkeld werden.

Gelijkaardige gegevens voor heel België laten zien dat het percentage verbouwingen in Waregem relatief hoger ligt en het aandeel nieuwbouw lager. Tussen

2003 en 2005 neemt de nieuwbouw in België gemiddeld 43% in en de verbouwingen 50%.

Ook **reconversie en vervangbouw** zijn in zekere mate in te schatten op basis van de omschrijvingen in de bouwvergunningen.

In het stedelijk kerngebied van Waregem gebeurden al verschillende verdichtingsactiviteiten.

Eengezinswoningen werden door meergezinswoningen vervangen, bedrijfsgebouwen in binnengebieden zijn recent vervangen door woonprojecten. Deze operaties zorgen voor stadsvernieuwing.

In Desselgem gebeurden de meeste verdichtingsactiviteiten langs de Liebaardstraat, de hoofdstraat van de deelgemeente. In Beveren-Leie gebeurden verdichtingsactiviteiten rond het dorpsplein.

Van 2003 tot 2005 zijn door reconversie en vervangbouw minstens 45 woonegelegenheden gecreëerd over de hele fusiegemeente.

Het project Den Olm fungeert als voorbeeldproject wat betreft reconversie. De hedendaagse architectuur dateert van 2002. De voorbereidingen van het project zijn al twintig jaar aan de gang. Het gaat om een samenwerking tussen de WVI (19 koopwoningen), de shm Helpt Elkander (48 sociale huurwoningen en 9 seniorenwoningen) en een pps van Vuylsteke en de stad Waregem (19 appartementen). Men had er te maken met grote complexiteit door de aanwezigheid van een gelokaliseerde vervuiling en de problematiek van de wegenis.

Hierin heeft de stad in eerste instantie het terrein aangekocht en de sloop en sanering doorgevoerd. De verschillende partijen zijn terecht trots op de realisatie.

Waregem wordt nog steeds gekenmerkt door heel wat historische bedrijvigheid in het woonweefsel. De stad beschikt hiermee over grote mogelijkheden in de (verre) toekomst om tegelijk de overlast van deze



leegstaande of verwaarloosde panden weg te werken, de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren, aan verdichting te doen en nieuwe woonomgevingen in het centrum zelf te creëren.

### 2.2.7 Prijzensituatie

Bron: NIS 2001, OK verkoopgegevens

Het is algemeen bekend dat de **verkoopprijs van vastgoed** de laatste jaren sterk gestegen is. In de fusiegemeente Waregem gaat het om een toename van 23,27% voor de appartementen en 27,23% voor de woningen in de periode 2000-2004. Hiermee stijgen de prijzen echter minder snel dan in het arrondissement of de provincie.

De gemiddelde prijs voor een woning of appartement in Waregem ligt een stuk boven het arrondissement en loopt gelijk met de provincie.

De prijzen in Waregem stijgen echter minder snel dan in het arrondissement, waardoor een relatieve stagnatie merkbaar is.

Het arrondissement Kortrijk heeft relatief veel woningen in het laagste segment van de **huurprijs**. Waregem volgt deze situatie niet. Het aandeel in de hogere prijsklassen ligt in Waregem hoger dan in het arrondissement en de provincie.

De gemiddelde prijs per m<sup>2</sup> bouwgrond volgt dezelfde trend als de vastgoedprijs: oorspronkelijk lag de prijs in Waregem een stuk hoger dan het arrondissementsgemiddelde. Door de snellere stijging in het arrondissement in vergelijking met Waregem (factor 3,17 tegenover 2,34 tussen 1990 en 2003) zijn de gemiddelde prijzen nu ongeveer gelijk.

### 2.2.8 Gebieden met een bijzonder statuut

Bron: bundel welzijnsconsortium 1996

Een aantal afbakeningen wijzen erop dat in bepaalde gebieden de huisvestingssituatie een bijzonder aandachtspunt vormt. De geselecteerde gebieden geven een aanzet tot een gebiedsgericht beleid (bv. het versterkt inzetten van stedelijke premies in bepaalde gebieden). Volgende gebieden worden onderscheiden: herwaarderingsgebieden, woonnoodgebied, achtergestelde buurten, volgens de kansarmoedeatlas van professor Kesteloot. We hebben het ook over projecten in het kader van Domus Flandria en Inbreidingsgerichte Projecten in Kansarme Buurten (IKB).

Erkende operationele of geactualiseerde **herwaarderingsgebieden** (M.O. 16.06.1995). De herwaarderingsgebieden zijn ondertussen niet meer operatief, maar hebben voor kleine entiteiten het verschil uitgemaakt. Het besluit creëerde nieuwe mogelijkheden voor een geïntegreerde aanpak van herwaarderingsoperaties in diverse gemeentekernen, om door het subsidiëren van particuliere woningrenovatie en –sanering, door herinrichting van het openbare domein of door het creëren van een nieuw sociaal woningaanbod binnen een afgelijnd gebied. In Waregem werd het gebied Den Olm geselecteerd.

**Woonnoodgebieden** zijn er in Waregem niet aanwezig (in 1996).

**Achtergestelde buurten** volgens de kansarmoedeatlas van prof. Kesteloot zijn er in Waregem niet aanwezig. Dit onderzoek werd gedaan op niveau van de statistische sectoren.

**Inbreidingsgerichte huisvestingsprojecten in kansarme buurten** (B.S. van 19 september 1991). Subsidies kunnen verleend worden aan de VHM of erkende maatschappijen, gemeenten, ocmw's die huurwoningen bouwen in kansarme buurten, m.n. woonnoodgebieden of bestaande woonkern gekenmerkt door leegstand, verkrotting, kansarmen.

De subsidie komt ten goede aan de huurders door een vermindering van de jaarlijkse basishuurprijs. In Waregem werden de volgende projecten goedgekeurd:

- ❖ EV 'Helpt Elkander', 1994, 34 woningen in het Dompelpark, Hongerstraat, huurwoningen
- ❖ EV 'Helpt Elkander', 1995, 13 woningen in Nieuwenhove, huurwoningen
- ❖ EV 'Mijn Huis', 1996, 18 woningen in Beveren-Leie, Koning Albertstraat, huurwoningen

In het arrondissement haalt Waregem op deze manier een groot aandeel van deze subsidies naar zich toe.

In het kader van het **urgentieprogramma Domus Flandria** werden in Waregem geen projecten goedgekeurd (tot 1996). In het arrondissement werden enkel Kortrijk en Menen weerhouden.

**Woningbouwgebieden** (besluit van de Vlaamse Regering dd. 07/04/1998)

Als woningbouwgebieden werden statistische sectoren geselecteerd met minstens 200 inwoners en een bevolkingsdichtheid van minstens 4 inwoners/ha. Dit zijn gebieden waarbinnen de bouw van nieuwe woningen wordt gestimuleerd. Bij de erkenning werd rekening gehouden met de situering ten aanzien van de bestaande woonkernen en de nabijheid van voorzieningen. Alle woonconcentraties worden geselecteerd.

**Woonvernieuwingsgebieden** (besluit van de Vlaamse Regering dd. 07/04/1998).

Als woonvernieuwingsgebied zijn twee statistische sectoren geselecteerd ten oosten van de kern van Waregem.

Woonvernieuwingsgebieden zijn globaal gekenmerkt door een relatief slecht en/of verouderd woningpatrimonium.

Bovenop de voorwaarden van woningbouwgebieden vertoont min. 11% van de woningen één gebrek aan de buitenkant of minstens 20% van de woningen beschikt niet over klein comfort. Ook andere

parameters worden gehanteerd bij de selectie van deze gebieden.

Deze gebieden komen prioritair in aanmerking voor initiatieven ter verbetering van de woonkwaliteit. Deze gebieden worden erkend als 'bijzonder gebied' voor grond -en pandenbeleid, voor huisvestingsdoeleinden in woonkernen.

Hier kan beroep gedaan worden op:

- prioriteit bij subsidie-aanvraag
- mogelijkheid tot samenwerking met andere (niet publieke) initiatiefnemers
- verhoogde subsidiëring
- verbreding van subsidiëringmogelijkheden (bouwrijp maken, infrastructuur, renovatie, ...)

Alle woonvernieuwingsgebieden zijn ook woningbouwgebied. Projectsubsiëring buiten deze gebieden is quasi uitgesloten.

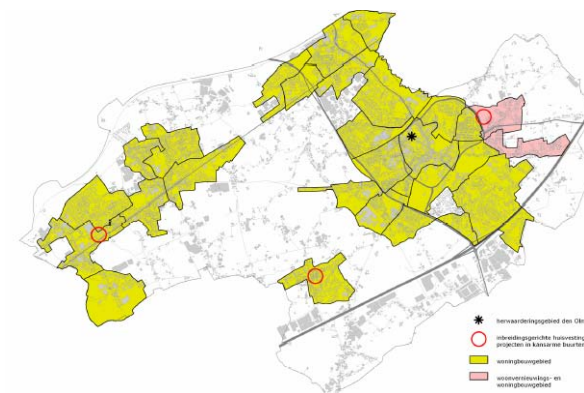
Tenslotte kunnen gemeentes op eigen initiatief '**bijzondere gebieden**' afbakenen.

De minister kan op gemotiveerd voorstel van de gemeente bijzondere gebieden afbakenen. In deze bijzondere gebieden (art.85 VWC) kan door de gemeente, het OCMW, de VHM, de sociale huisvestingsmaatschappijen het recht van voorkoop worden toegepast. Dit is een uitbreiding op de toepassingsmogelijkheden van het recht van voorkoop op woningen die zich op de inventaris van leegstand en verkrotting bevinden.

### 2.2.9 Deelgebieden met eigen identiteit

Bron: GRS, plaatsbezoeken, kaartmateriaal

Waregem bestaat uit een groot aantal verschillende woonmilieus. Het onderscheid heeft te maken met alle voorgaande parameters, maar wordt evenzeer ruimtelijk bepaald. Hier duiden we deze gebieden aan vanuit het ruimtelijke aspect.



De **stedelijke kerngebieden** nemen een belangrijk deel van de woonfunctie in de stad op. Deze gebieden hebben hun eigen voorzieningenniveau en vervullen een verzorgende functie. Ze hebben een hoge dichtheid van woningen en andere functies. Waar het stedelijk kerngebied in Waregem en Sint-Eloois-Vijve gebieden zijn, beperkt het centrumgebied van Beveren-Leie en Desselgem zich tot de ontwikkelingen rond de hoofdstraten: de N43 (Kortrijkseweg – Gentseweg), de Liebaardstraat en de Sint-Jansstraat – Leenakkerstraat.

**Historische verlindingen** zijn lineaire verdichtingen rond een weg. Ze worden gekenmerkt door een multifunctionele rijbebouwing. Ze komen voor als uitlopers van het stedelijk gebied, maar ook als fragmenten in het landschap.

Tussen de stedelijke invalswegen hebben zich **monofunctionele woonomgevingen** ontwikkeld. Ze worden meestal duidelijk afgebakend door spoor, weg, beken, ... Enerzijds zijn er de **residentiële woonwijken**. Ze bestaan meestal uit eengezinswoningen en hebben een lage dichtheid. Het zijn traditionele verkavelingen van alleenstaande woningen. Anderzijds gaat het om **sociale verkavelingen** met een hogere dichtheid en een éénvormig uitzicht.

Tussen de F. Rooseveltlaan (N357) en de Kruishoutemseweg (N437) situeert zich het 'villapark'. Dit is een aaneenschakeling van verschillende dergelijke woonwijken. Door de lage dichtheid heeft de omgeving geen stedelijk karakter. De aanwezigheid van groen in verschillende wijken draagt bij tot de kwaliteit van de woonomgeving. Verspreid in het gebied komen nog onbebouwde gebieden voor. Tussen de Churchillaan/Kruishoutemseweg (N437) en de Zultseweg situeert zich het Torenhof, de grootste sociale woonwijk van de stad. De wijk bestaat zowel uit rijwoningen als meergezinswoningen.

Buiten de ring, langs de N437, situeert zich de wijk De Jager. De wijk bestaat uit voornamelijk open bebouwing en heeft een soort centrum met kerk en wijksschool.

Tussen de Zultseweg en de Stationsstraat (N357) ligt een kleinschalige woonomgeving bestaande uit vooral open bebouwing. De vallei van de Gaverbeek doorsnijdt de woonomgeving als drager van langzaam verkeer.

Tussen de H. Lebbestraat en de spoorlijn ligt de wijk Gaverke. Het gebied bestaat uit twee zones met hogere dichtheid: Tjollenshoek in het noorden en Nieuwhuizen in het zuiden. Daartussenin bevindt zich een woonwijk van alleenstaande woningen. Het gebied wordt doorsneden door een oude spoorwegbedding die nu ingericht is als langzame verkeersas.

Een vrij grootschalige woonomgeving wordt begrensd door de N382, de N43 (en de bedrijvigheid ten zuiden ervan), de spoorlijn en de N357 (Vijfseweg). De wijk Bilkhage bestaat voornamelijk uit open en halfopen bebouwing, met uitzondering van de wijk Stuifkouter. Ten zuiden van de N382 situeert zich de Biestwijk. De wijk kan beschouwd worden als een zelfstandige entiteit en is wat geïsoleerd van het centrum door de barrièrewerking van de N382.

Tussen de Deerlijkseweg en de Desselgemseweg situeert zich de Hoogmolenwijk. Binnen een kader van historische bebouwing situeert zich een sociale woonwijk.

Ten westen van de N382 situeert zich de woonwijk Leiehoek met hoofdzakelijk open bebouwing. De wijk wordt begrensd door de N382, de N43 en de Leiebeek in het noorden. Slechts via één straat (de Schoendalestraat) wordt deze wijk met de rest van de kern verbonden.

Tussen de meer historische ontwikkelingen langs de Nieuwstraat, de Desselgem-Dries en de N43 ontwikkelden zich verschillende woonwijken in Desselgem. Het geheel is een menging van kleinere entiteiten van sociale woonwijken en residentiële bebouwing. In het gemengde bebouwingspatroon



komen ook sociale appartementen voor (Kasteelstraat).

In Beveren-Leie komt een gelijkaardig gemengd gebied voor van sociale wijken met residentiële wijken. Het gebied (Tomberg) is gelegen ten noorden van de Kleine Heerweg.

Tenslotte bestaat Nieuwenhove uit een aantal bij elkaar aansluitende woonwijken, deels sociale wijken, deels residentiële verkavelingen.

### **2.2.10 Synthese patrimonium**

De versterking van het stedelijk gebied is opmerkelijk en dient verder volgehouden te worden. Dit kan door het bebouwen van nog resterende binnengebieden, door reconversie, maar ook door extra aandacht voor de typologieën.

Het percentage gesloten bebouwing in Waregem ligt opmerkelijk lager dan in het arrondissement. De relatief hoge woningdichtheid in Waregem heeft dus minder te maken met een verdichte typologie dan met een beperkte open/onbebouwde ruimte in de fusiegemeente.

Hier dient een inspanning gedaan te worden in de nieuwbouw om een trendbreuk teweeg te brengen.

De relatief goede kwaliteit van de woningen in Waregem komt voor een stuk voort uit de grote groei van Waregem in de jaren '90. Het groot aantal recente woningen trekt het totaal percentage van woningen met slechte kwaliteit (ouderdom, comfort of leegstand) naar beneden. De recente evolutie wijst op een kentering en een noodzaak tot aandacht voor de kwaliteit van de woningen. Om de koppositie binnen arrondissement en provincie naar kwaliteit van de woningen te handhaven, is een blijvende aandacht nodig. Vervangbouw en reconversie bieden een antwoord op het oude patrimonium. Private initiatieven wat betreft renovatie vullen de nieuwbouwwoningen aan.

Percentages verdoezelen echter de absolute aantallen. In de fusiegemeente Waregem zijn 1.850 woningen

van vóór 1945, 682 woningen voldoen niet aan het klein comfort.

Het aandeel appartementen neemt jaarlijks toe door een aandeel van 30% in de nieuwbouw. De concentratie van de appartementen in het stedelijk gebied is disproportioneel. De doelgroepen komen immers ook voor in de andere kernen.

De prijzensituatie in Waregem is gelijklopend met de provincie, maar hoog in vergelijking met het arrondissement. De prijsstijging is echter minder dan in het arrondissement. De beperkte leegstand laat een onevenwicht in de markt vermoeden.

Een aantal gebieden verdienen bijzondere aandacht vanuit vroegere afbakeningen (woningbouwgebieden en woonvernieuwingsgebieden) en vanuit de gegevens rond patrimonium. De aandacht gaat naar de kwaliteit van de woningen, verdichting, specifieke doelgroepen, huisvesten, ... Het bijzonderste is het kleinstedelijk gebied, aangevuld door de kernen van Beveren-Leie en Desselgem.

## 2.3 Sociale huisvesting

### 2.3.1 Streefdoelen in omringende documenten

Bron: GRS, VHM, woonplan Harelbeke

Hierin worden niet de streefdoelen in dit woonplan uitgelegd, maar wel deze in de verschillende al bestaande documenten. Deze dienen immers als insteek. De daadwerkelijke doelstellingen van het woonplan rond sociale huisvestingen worden in deel 4.1 beschreven.

Algemeen worden twee zaken vooropgesteld:

- een voldoende aanbod aan sociale woningen
- een voldoende menging

De streefdoelen variëren in hun formulering: aandeel in het totale woningpatrimonium, aandeel in het aanbod, aandeel in de nieuwbouw, aandeel in de nieuwbouw voor terreinen groter dan 1 ha, huurwoningen versus sociale patrimonium, ... Een vergelijking van de verschillende streefdoelen is niet zo eenvoudig.

In dit document vertrekken we van de twee duidelijke opties genomen in het GRS. Daartegenover plaatsen we streefdoelen en cijfers vanuit andere documenten/gebieden. De percentages worden verder verfijnd in dit document.

#### **10% sociaal patrimonium realiseren in het aanbod**

In het richtinggevend deel van het GRS wordt dit percentage nagestreefd als een geheel van sociale huurwoningen, koopwoningen en kavels.

In het informatief gedeelte wordt in raming van de woningbehoefte gerekend met een streefcijfer van 15% sociale woningen in het aanbod. Beide kencijfers worden hier overgenomen en verder gespecificeerd.

De Vlaamse gemeenschap - AROHM West-Vlaanderen hanteert een aandeel van 15% sociale huurwoningen in het totaal patrimonium.

#### **25% sociale woningen in het aanbod van de woongebieden groter dan 1 ha per deelgebied**

In het richtinggevend deel van het PRS West-Vlaanderen wordt een na te streven aandeel sociale huisvesting van 25% vastgelegd bij elke ontwikkeling van een nieuwe woonzone groter dan 1 ha. De doelstelling is enerzijds kwantitatief (inhaalbeweging sociale woningen bewerkstelligen) en anderzijds kwalitatief (goede menging van sociale huur- en koopwoningen en kavels met private woningen voor zover de schaal van de bebouwde omgeving dit toelaat).

Omwillen van het zeer grote aandeel eigendommen van de sociale bouwmaatschappijen in woongebieden van het stedelijk gebied (48 %) wordt de ontwikkeling van minimaal 25% sociale woningen in de overige binnengebieden om kwantitatieve aspecten niet opportuun geacht. De doelstellingen in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan worden dan ook vertaald naar een realisatie van 25% sociale woningen op niveau van het stedelijk gebied, de dorpen Beveren-Leie en Desselgem samen en de concentratie Nieuwenhove. Hierdoor wordt een spreiding/menging gerealiseerd per deelgebied.

Het GRS wijkt hierin af van het PRS, maar beantwoordt wel aan de geest ervan. Deze strategie voor menging worden in de doelstellingen verder uitgewerkt.

Er dient opgemerkt te worden dat Vlaanderen momenteel gemiddeld slechts 6% sociale huurwoningen heeft. Bepaalde gemeenten scoren zeer

hoog, andere hebben helemaal nog geen sociale huisvesting. Alle streefcijfers omvatten dus een **inhaalbeweging** die zeer groot is. Waregem beschikt echter al over een relatief hoger aandeel sociale huurwoningen (7,27%).

Een verfijning van de 10% (en 15%) van het GRS dient een voldoende hoog aandeel huurwoningen voorop te stellen. De huurwoningen bereiken immers het sterkst de doelgroep met beperkte financiële middelen. In veel studies worden sociale koopwoningen en kavels enkel voor een termijn van 20 jaar na verkoopdatum bij het sociale patrimonium gerekend.

Uit de doelstellingen zal blijken dat de 10% van het richtinggevend deel als enkel huurwoningen geïnterpreteerd wordt. De koopwoningen en kavels vullen dit percentage aan tot 15%.

De evaluatie van deze streefcijfers gebeurt in het deel behoeftes, waar de confrontatie tussen ontwikkelingsmogelijkheden en behoeftes (streefdoelen) gemaakt wordt.

### 2.3.2 Huisvestingsmaatschappijen, WVI en gemeente

Bron: GRS, gegevens van gemeente, eigen bewerking, gegevens uit plaatsbezoeken, [www.vhm.be](http://www.vhm.be), wachtlijsten bouwmaatschappijen

Onder de term 'sociale huisvesting' verstaan we hier zowel huurwoningen, koopwoningen als kavels. Bij het toewijzen van deze huisvesting geldt een eigendomsvoorwaarde en een inkomstenbeperking. Telkens worden beschouwingen gemaakt, enerzijds voor het totaalpakket sociale huisvesting, anderzijds voor de huurwoningen afzonderlijk.

De gegevens voor de verwerking van het patrimonium sociale huisvesting van de bouwmaatschappijen zijn

volledig gebaseerd op de informatie die we verkregen van de respectievelijke maatschappijen Mijn Huis, Helpt Elkander en de Zuid-West-Vlaamse. De gegevens rond de WVI en de gemeente zelf werden bij de stadsdiensten bekomen.

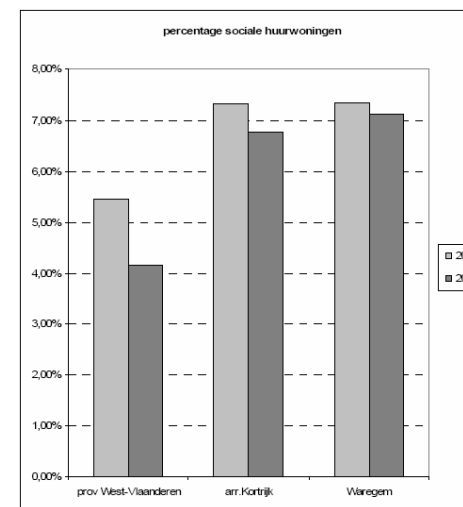
Informatie rond sociale huisvesting is ook ter beschikking bij de stad Waregem. Deze aantallen en projectbenamingen verschillen echter wezenlijk van deze van de huisvestingsmaatschappijen. Het bijhouden en actualiseren van correcte informatie rond sociale huisvesting is één van de uitdagingen voor de stad.

Om de cijfers te kunnen positioneren in het algemeen patrimonium (2.3.2.2) gebruikten we de gegevens van de SEE 2001. Kleine correcties werden gedaan om het verschil in I (2005 tegenover 2001) te corrigeren. De grote toename van het patrimonium in 2001 en 2002 werd in een coëfficiënt verrekend. Nadien zijn de woningaantallen weinig veranderd. De conclusies kunnen representatief geacht worden.

#### In Waregem zijn drie sociale huisvestingsmaatschappijen actief:

- Mijn Huis is gevestigd in Harelbeke en beperkt zich tot de deelgemeentes Beveren-Leie en Desselgem.
- Helpt Elkander is in Waregem zelf gevestigd en ontwikkelde gebieden in Sint-Eloois-Vijve en de deelgemeente Waregem.
- De Zuid-West-Vlaamse huisvestingsmaatschappij, in Kortrijk gevestigd, is actief in de deelgemeente Waregem en Desselgem.

De huisvestingsmaatschappij 'Helpt Elkander' houdt er een strategie op na om na een periode van 20 jaar de bewoners de kans te geven om de woning aan te kopen. Zo zijn er op basis van hun cijfers al 495



huurwoningen verkocht. Op vandaag zijn ze de enige huurmaatschappij die nog patrimonium verkoopt. De categorie verkochte huur omvat dit soort woningen.

De verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen van het arrondissement hebben al vijftien jaar maandelijks **contacten**. Het doel daarvan is een uitwisselen van praktische ervaringen en problemen. Hierin wordt de omgang met de regelgeving, de huurachterstal, administratie, inschrijvingsformulieren, ... besproken. Deze bijeenkomst wordt momenteel in een meer formeel statuut gegoten.

Tot 1991 werden door **de stad Waregem zelf en door de WVI woonprojecten gerealiseerd**. Het gaat daarbij om sociale projecten in de vorm van gemeentelijke verkavelingen.

De stad Waregem heeft wel nog de wens om op een dergelijke manier actief in te grijpen in het woningbestand, maar dit blijkt tegenwoordig niet meer haalbaar vanwege de hoge grondprijzen. De gemeente heeft geen gronden voor woonprojecten meer in eigendom.

Op acute huisvestingsproblemen kunnen bouwmaatschappijen niet inspelen. Deze rol is aan het RSVK toebedeeld terwijl het OCMW instaat voor crisisopvang.



### **2.3.2.1 Gegevens per site: huur/koop/kavel, aantal, actor, type**

Dit deel wil een overzicht geven van de initiatieven rond sociale huisvesting in het verleden en de projecten die in uitwerking zijn.

Op vandaag zijn er in Waregem 71 sites waar sociale huisvesting ontwikkeld werd. Over het algemeen komen deze sites relatief verspreid over het grondgebied voor. Iedere deelgemeente is bedeed, zowel het stedelijk als het buitengebied. Voor de

deelgemeentes Waregem en Sint-Eloois-Vijve situeren de sites zich in een band rond het werkelijke centrum. Voor de andere deelgemeentes is de nabijheid van het centrum veel groter.

Hoewel we elk project een afzonderlijk nummer en naam gegeven hebben, sluiten ze vaak ruimtelijk bij elkaar aan.

Hoewel de gemiddelde grootte per project 33 woningen omvat, wordt de grootschaligheid van de sites duidelijk als we de aansluitende zones optellen. De grootste site is uiteraard het Torenhof met ongeveer 500 huurwoningen. Daarbij sluit bovendien nog een grote eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij aan (Dompelpark).

Ook de verschillende fases van het gebied Tomberg omvatten samen zo'n 130 woningen. Het gebied Leiekant zal na realisatie van de projecten ongeveer 80 woningen bevatten, evenals Oostpoort in Sint-Eloois-Vijve. Het gebied rond de Kasteelwijk in Desselgem omvat alles samen 250 woningen, zowel huur- als koopwoningen. Tenslotte werd in het westen van Nieuwenhove een sociale wijk van koopwoningen van 67 woningen gerealiseerd.

Vanuit de Vlaamse overheid worden impulsen gegeven (met betrekking tot de subsidies) om ten minste een **menging** van sociale huur- en koopwoningen of kavels te realiseren. Hierdoor merken we in Castorwegel in Nieuwenhove, in Dompelpark in Waregem en in Leiekant in Desselgem een wijziging in de strategie bij de nieuwe projecten. De verschillende maatschappijen werken er samen aan een gedifferentieerd project.

Deze menging wordt vaak uitgevoerd door een grondruil of -verkoop tussen de verschillende bouwmaatschappijen. Een integrale samenwerking in inrichting van het globale gebied zou een kwalitatieve meerwaarde kunnen geven.

Huur- en koopwoningen of kavels hebben een ander publiek. Zo kunnen we Tomberg en het gebied in Desselgem (2 grote zones sociale huisvesting) anders

waarden aangezien er zowel huur- als koopwoningen aanwezig zijn. Hier is al een menging van woontypes en bewonersprofielen aanwezig.

Naar directe **ontwikkelingsmogelijkheden** omvat het Dompelpark het grootste potentieel. Naast de kern van Waregem kunnen ook Nieuwenhove en Desselgem nog sociale huisvesting ontwikkelen op grond die al in eigendom is. Opvallend is wel dat de gronden in eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappijen zeer groot zijn en altijd aansluiten bij al bestaande sociale ontwikkelingen. Dit heeft te maken met het gefaseerd ontwikkelen van grotere terreinen in eigendom.

In de toekomst is een belangrijke rol weggelegd voor sociale huisvesting (en huisvesting in het algemeen) in **reconversieprojecten**. De ervaringen met reconversieprojecten zijn beperkt. In Waregem werd het project Den Olm in een samenwerkingsverband met 'Helpt Elkander' uitgevoerd. De Zuid West-Vlaamse huisvestingsmaatschappij heeft in Kortrijk met TSA en Prado-park al ervaring opgedaan in reconversieprojecten. Reconversieprojecten kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen echter niet alleen aan. Een samenwerking met een andere publieke actor is noodzakelijk. In het kader van een goede menging en spreiding zijn dergelijke projecten noodzakelijk. Ze positioneren sociale huisvesting temidden van een bestaand (privaat) woonweefsel.

Naast nieuwbouw is een belangrijke activiteit van de bouwmaatschappijen het goed **beheren en renoveren** van hun patrimonium. Vooral Helpt Elkander, maar ook Mijn Huis beschikt over een relatief oud patrimonium. Veel middelen zullen in de toekomst besteed dienen te worden aan het opwaarderen van het bestaande patrimonium. Een overweging van een eigen technische dienst is hierbij relevant. Deze kan financieel haalbaar zijn als er een samenwerkingsverband bestaat tussen verschillende bouwmaatschappijen. Vandaag besteden de

bouwmaatschappijen onderhoudswerken aan de private sector uit. Voor de uitbouw van een gezamenlijke technische dienst kan ook onderzocht worden welke mogelijkheden er zijn binnen de sociale economie.

In uitvoering zijn onder meer renovaties van gevels, mazouttanks, platte daken, ... voor de residenties Ter Dompel en Ter Beke in het Torenhof.

Door de bouwmaatschappijen Mijn Huis en Helpt Elkander worden sociale kavels ontwikkeld; zeer recent nog door de bouwmaatschappij 'Helpt Elkander' aan 75 euro per m<sup>2</sup>. Hiermee komt men tegemoet aan de vraag naar betaalbare grond voor de realisatie van een eigen woning.

### 2.3.2.2 Typologische verdeling bouwmaatschappijen

**Mijn Huis** verkoopt bijna uitsluitend eengezinswoningen met drie slaapkamers. In hun huurpatrimonium zit meer diversiteit en bevinden zich ook appartementen. De kleinere gezinnen komen aan bod. In hun huurpatrimonium bevinden zich 70 appartementen tegenover 90 woningen.

Bij **Helpt Elkander** ligt de nadruk bij huurwoningen met drie slaapkamers. Er is echter een grote spreiding aanwezig in het aantal slaapkamers. Bij de appartementen bestaat de grootste groep uit 2 slaapkamers, gevolgd door 1 slaapkamer.

De **Zuid West-Vlaamse huisvestingsmaatschappij** richt zich (nog steeds) vooral op gezinswoningen met drie slaapkamers. Het doelpubliek omvat immers vooral jonge gezinnen. De bouwmaatschappij bouwt specifieke woningen/flats voor bejaarden, maar tot nog toe niet in Waregem.

In het totaal sociaal patrimonium omvatten appartementen (enkel in de huursector aanwezig) 774 woonegelegenheden of 35%. In het totale (privé en sociaal) patrimonium van Waregem nemen de appartementen slechts 12,3% in. Het aantal appartementen in de sociale sector volgt de ontwikkeling naar kleinere gezinnen.

In de sociale huurwoningen nemen over het algemeen de eengezinswoningen met drie slaapkamers en de appartementen met twee slaapkamers de grootste plaats in.

De woningen met drie slaapkamers komen voort uit een historisch gegroeide realiteit. Vroeger waren de gezinnen immers groter.

In Beveren-Leie is het aandeel appartementen opvallend hoog (50%), gevolgd door Waregem en Desselgem. In Sint-Eloois-Vijve zijn er zo goed als geen sociale huurappartementen. Deze deelgemeente vormt echter ruimtelijk één geheel met de deelgemeente Waregem.

In Desselgem komt een groot aandeel grote ééngezinswoningen voor.

Het onderscheid tussen het stedelijk gebied en het buitengebied voor wat betreft het aandeel appartementen is in het sociaal patrimonium (voor beide rond de 40%) minder sterk dan algemeen (17,6% tegenover 4,6%).

In de koopsector komen geen andere types voor dan eengezinswoningen met drie of vier slaapkamers. Appartementen komen helemaal niet voor.

CVBA Mijn Huis stelde de **profielen van de huurders** ter beschikking. Daaruit blijkt dat de maatschappelijke trends van gezinsverdunding en vergrijzing in de sociale huisvesting nog sterker aanwezig zijn. Kleine gezinnen en senioren vormen specifieke, hedendaagse doelgroepen voor de sociale huisvesting.

### 2.3.2.3 Wachtlijsten sociale huisvestingsmaatschappijen

Bron: jaarverslagen huisvestingsmaatschappijen, [www.vhm.be](http://www.vhm.be)

Uit de gegevens van de VHM blijkt dat er in 2003 in Waregem 320 kandidaat-huurders waren bij de erkende sociale bouwmaatschappijen.

De gemiddelde wachttijd in Waregem was 497 dagen in 2003. Dit is relatief weinig vergeleken met steden als Kortrijk (972 dagen) en Menen (1430 dagen). Er werden in Waregem 90 dossiers toegewezen in 2003, waarmee ze gelijk lopen met Kortrijk (109) en Menen (113). Algemeen kunnen we stellen dat de wachttijden in Waregem kort zijn, zeker in bepaalde wijken met een slecht imago te hebben bij de kandidaat-huurders (Torenhof, Mussekouter, Oostpoort). Deze signalen geven mogelijke leefbaarheidsproblemen aan in deze wijken.

Beleidsmatig worden door **CVBA Mijn Huis** lijsten gemaakt met het aantal kandidaten t.o.v. het aantal woonegelegenheden per type en per gemeente. Dit geeft informatie over welk type woonegelegenheden tekort of verzadigd zijn. De types in het rood zijn types met verzadiging. Groen duidt een tekort aan van het type.

In het kader van de gezinsverdunding is er een tekort vast te stellen bij de kleinere woningen met 2 slaapkamers, zowel voor woningen als voor appartementen. Bij de drie-slaapkamer woningen blijft echter eveneens een grote vraag.

Ook naar de profielen van de kandidaten voert de sociale huisvestingsmaatschappij CVBA Mijn Huis een analyse uit. Dit zijn cijfers voor alle gemeentes waar Mijn Huis werkzaam is. Het algemeen beeld is echter ook bruikbaar voor Waregem.

Twee leeftijdsgroepen omvatten samen bijna 60% van de kandidaten: tussen 30 en 44 jaar en ouder dan 65 jaar. Het gaat met andere woorden om een

belangrijke vraag naar woningen voor jonge starters en voor bejaarden.

Het overgrote deel van de kandidaten (70%) zijn gezinnen bestaande uit 1 of 2 personen. Kleinere woningen worden dus veel gevraagd.

10% van de kandidaten zijn buitenlanders van buiten de EU. Dit is een niet te verwaarlozen aandeel.

De leeftijdsklasse onder de 30 jaar neemt af sedert 1997. De alleenstaanden met kinderen nemen toe de laatste 8 jaar.

De sociale huisvestingsmaatschappij **Helpt Elkander** had eind 2005 een (geupdate) wachtlijst van 469 gezinnen, ten aanzien van een totaal verhuurd patrimonium van 885 woonegelegenheden.

De wachttijd bedraagt gemiddeld 3 à 4 maanden, wat relatief weinig is. Er is een grote huurdersrotatie van 10% van het patrimonium per jaar.

Ook Helpt Elkander houdt gegevens bij over de profielen van de kandidaat-huurders. We merken er een opmerkelijk lager aandeel senioren ten aanzien van een hoger aandeel jongeren.

Ook naar gezinstypes verschilt de verdeling wezenlijk. De gezinsgroottes en nationaliteitsverdeling komen min of meer overeen.

Het verschil in senioren tussen Mijn Huis en Helpt Elkander kan verklaard worden door het kleine aanbod bejaardenwoningen in Beveren-Leie en Desselgem, het werkterrein van Mijn Huis.

Helpt Elkander voert voor het bouwen van een project een prospectie uit naar de potentiële kandidaten. De bouwmaatschappij doet zoveel mogelijk rationele toewijzing (iedere huurder in de meest gepaste woning).

Mutatie (interne verschuiving naar een beter aangepaste woning) heeft in de toewijzing volstrekte voorrang.

De **Zuid West-Vlaamse huisvestingsmaatschappij** start pas een wachtlijst na een goedgekeurd

voorontwerp. De wachtlijsten zijn dan ook specifiek per project.

Een haalbaarheidsonderzoek wordt niet echt uitgevoerd. De maatschappij speelt in op opportuniteiten. De woningen liggen in de markt altijd goed.

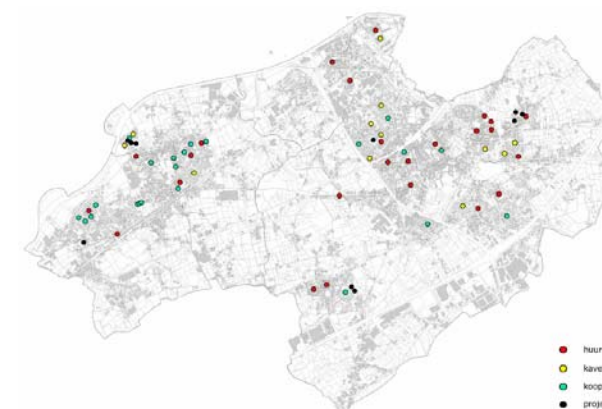
Het profiel van kandidaten en huurders voor de koopwoningen is vooral de jonge één- of tweeverdieners. Deze starters zijn nog beperkt naar middelen en kunnen aanspraak maken op deze goedkopere woningen gekoppeld aan een sociale lening.

### 2.3.2.4 Subtotalen

De totale gemeente telt 3.077 sociale woningen, waarvan 1.048 huurwoningen zijn. Sociale huur- en koopwoningen en kavels samen omvatten 21% van het totaal woningbestand. Sociale huurwoningen alleen omvatten 7,27% van het patrimonium. Dit ligt boven het Vlaams gemiddelde van 6%. Deze percentages liggen relatief hoog. Zeker als je het aandeel sociale huurwoningen in de totale huurmarkt bekijkt: 30,58%. Dit percentage heeft echter ook te maken met de kleine huurmarkt in Waregem (22,67%) ten aanzien van de provincie (25,17%).

Het aandeel sociale woningen in het stedelijk gebied ligt dubbel zo hoog als in het buitengebied (27,54% tegenover 12,51%). Het verschil in huurwoningen is nog groter: 10,44% in het stedelijk gebied tegenover 2,75% in het buitengebied. De projecten op til versterken echter het buitengebied, zeker wat huurwoningen betreft.

Beveren-Leie lijkt onderbedeeld wat sociale woningen betreft. Het aandeel sociale woningen in het totaal patrimonium is amper 9%, het aandeel sociale huurwoningen op het totaal patrimonium slechts 2%. Desselgem heeft de toppositie met 25% sociale woningen in het totaal patrimonium. Daarna volgt



Waregem met 23,8% en Sint-Eloois-Vijve met 19%. In Sint-Eloois-Vijve en Waregem zijn er echter procentueel meer huurwoningen dan in Desselgem.

Helpt Elkander heeft het grootste aandeel in sociale huisvesting in Waregem. Ze neemt meer dan 80% van de huurwoningen voor haar rekening, 70% van de kavels en 25% van de koopwoningen.

Voor heel de fusiegemeente is ongeveer 1/3 van het sociaal patrimonium huurwoning, voor het buitengebied is dit slechts 1/5. Enkel voor Sint-Eloois-Vijve halen de huurwoningen de helft van het sociaal patrimonium. Beveren-Leie en Desselgem beschikken hoofdzakelijk over koopwoningen.

In de nieuwe projecten merken we een verdubbeling van het patrimonium van de Zuid-West-Vlaamse huisvestingsmaatschappij. Er zijn verder een 60-tal sociale kavels gepland en een 100-tal nieuwe huurwoningen. De nieuwe kavels situeren zich vooral in het stedelijk gebied, de nieuwe huur-en koopwoningen vooral in het buitengebied.

### **2.3.2.5 Ruimer kader**

In sociale huisvesting hinkt Vlaanderen met een gemiddeld marktaandeel sociale huurwoningen in het totale woningpatrimonium van 6% achterop ten aanzien van het Europees gemiddelde van 17%. Dit cijfer dient genuanceerd te worden, aangezien in Vlaanderen ook heel wat sociale koopwoningen, verkochte huurwoningen, kavels, sociale leningen, ... voorhanden zijn. Daarom worden deze andere sociale woningen in dit discours ook mee opgenomen. Ook na een langere periode blijven deze gebouwen deel uitmaken van het straatbeeld met hun welbepaalde typologie.

In de Vlaamse context van vooral eigenaars van woningen betekenen koopwoningen en kavels een belangrijke aanvulling bij huurwoningen. Over een verdeling tussen huurwoningen, koopwoningen of kavels wordt in de streefcijfers bijna niet gesproken.

Waregem scoort met zijn 7,27% sociale huurwoningen relatief hoog ten aanzien van 6% in het gewest en 5,2% in de provincie.

In de periode 1991-2002 bestond ongeveer 9% van de nieuwe woningen uit sociale huisvesting. Deze initiatieven verdelen zich niet gelijkmatig over de verschillende jaren, maar komen voor in pieken. Bepaalde jaren wordt geen enkele nieuwe sociale woning gerealiseerd, andere jaren omvat dit 34% (1994) of 21% (1999) in de nieuwbouwactiviteit. Een beoordeling van het aandeel sociale huisvesting in de nieuwbouw kan dus geenszins op jaarbasis gebeuren.

Naast het realiseren van voldoende kwaliteitsvolle woningen is binnen de sociale huisvesting ook voldoende aandacht nodig voor informatie en participatie van de huurders en leefbare woonwijken. Hiervoor bestaan diverse mogelijkheden o.a. buurtwerking.

### **2.3.3 Regionaal sociaal verhuurkantoor (RSVK)**

Bron: gesprek met RSVK

De vzw RSVK werd opgericht in 2004 door de stad Waregem, de gemeente Deerlijk, de OCMW's van Deerlijk en Waregem en de sociale huisvestingsmaatschappij Helpt Elkander. De vereniging heeft volgens artikel 4 van de statuten de bedoeling om 'kwalitatieve en betaalbare huisvesting te verschaffen in haar werkingsgebied aan alleenstaanden en gezinnen die door hun financiële en/of maatschappelijke situatie minder kansen hebben



op de bestaande huisvestingsmarkt. Hiervoor huurt het RSVK woningen op de huurmarkt of neemt ze in erfpacht om ze zo nodig na renovatie of verbeteringswerken aan een redelijke prijs te verhuren. Ze sluit daarvoor contracten af voor negen jaar. Deze acties worden gekoppeld aan een specifiek tewerkstellingsprogramma.

Onder bepaalde voorwaarden (onder andere min. 30 woningen) krijgen RSVK's subsidies. Bovendien kunnen de eigenaars die verhuren aan het RSVK aanspraak maken op verbeteringspremies.

#### **Inbreng van de partners in het RSVK:**

- Stad Waregem: 7 woningen
- OCMW Waregem: detachering van 1 personeelslid en 1€/inwoner
- OCMW Deerlijk: 1 €/inwoner
- Helpt Elkander: éénmalige bijdrage van 5.000 € en het ter beschikking stellen van 2-tal woningen

#### **Patrimonium:**

- 26 woningen op private huurmarkt
- 2 woningen via de sociale huisvestingsmaatschappij Helpt Elkander
- 7 woningen via de stad
- 5 woonegelegenheden Kiwanishuis (op het ogenblik van de opmaak van dit woonplan is hier geen uitsluitel over)

Enkel de woningen gehuurd op de private markt komen in aanmerking voor een gewestelijke **subsidie** indien er **minimum 30** zijn. Het aantal woningen is al een aantal jaar status quo gebleven.

Het verwerven van nieuwe woningen gebeurt niet pro-actief. De belangrijkste aanbiedingen die op het RSVK af komen zijn woningen van bejaarden die naar instellingen verhuizen.

Van de 26 woningen zijn er 14 in Deerlijk gelokaliseerd. Over Waregem gespreid komen 3

woningen voor in Desselgem, 2 in Beveren-Leie, geen enkel in Sint-Eloois-Vijve en 7 in de deelgemeente Waregem. De 7 woningen van de stad situeren zich in Waregem.

#### **Renovatiecapaciteit:**

Het RSVK huurt voornamelijk woningen met lage huurprijs, waardoor er ook veel renovaties nodig zijn. Er is 1 technisch instructeur en 6 à 7 werknemers via het art.60 statuut. Het aantal renovaties hangt sterk af van de aard van renovatie en beschikbaarheid van werkkrachten. Gemiddeld worden zo'n 2 à 3 woningen per jaar gerenoveerd.

Rekening houdend met het besluit van de Vlaamse regering houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren (februari 2004) komen we tot een aantal vaststellingen. De vzw RSVK Waregem:

- Heeft geen erkenning. De RSVK-werking van het O.C.M.W. werd wel erkend op 18/06/1998.
- Is niet gesubsidieerd.
- Huurt 26 woningen op de private markt art. 11 punt 7 stelt dat, indien het rsvk ook aan de andere voorwaarden voor subsidiëring voldoet, er minstens 30 woningen op de private huurmarkt gehuurd moeten worden.
- Werkt nauw samen met de sociale bouwmaatschappij Helpt Elkander. De bouwmaatschappij is partner van de vzw. Er is een gemeenschappelijk kantoor in de site Den Olm ingericht waar het RSVK een halve dag in de week aanwezig is. Ook het behandelen van kandidaten, het doorverwijzen van huurders gebeurt gemeenschappelijk.
- Heeft een beperkte personeelsbezetting.

De werking van een éénmanszaak heeft positieve en negatieve kanten. Het beleid van het RSVK is samenhangend, het aanspreekpunt is duidelijk. De werking blokkeert echter bij afwezigheid van deze ene persoon. De taken zijn soms moeilijk te combineren. Een opdeling van de taken onder verschillende

personen zou een efficiënter functioneren met zich mee brengen en een betere dienstverlening. Er is immers een groot potentieel in huis, onder meer naar methodiek.

- Het een beperkte renovatiecapaciteit.
- De tot op heden nog weinig beroep op de provinciale premie voor de renovatie van woningen.
- Het profiel van de huurders van de vzw RSVK omvat vooral alleenstaanden. Dit is duidelijk een aanvulling op het publiek van de sociale huisvestingsmaatschappijen van jonge gezinnen en senioren.
- Neemt er een aantal taken bij. De huurproblematiek wordt er behandeld. De inschrijvingen voor de bouwmaatschappijen vinden er plaats.

### 2.3.4 Woonprojecten OCMW

Bron: jaarverslag OCMW 2004

Het OCMW verhuurt geen eigen sociale woningen. Ze hebben wel een aanbod voor specifieke doelgroepen.

Het **lokaal Opvanginitiatief** (LOI) bestaat uit vier opvanginitiatieven:

- d'Hagewinde (alleenstaande mannen en vrouwen): 14
- Koningin Fabiolalaan (gezin): 10
- Sint-Eloois-Vijve (gezinnen): 8
- Beveren-Leie (gezinnen): 7

In totaal is er een capaciteit van 39 erkende opvangplaatsen.

Het **opvangcentrum voor daklozen** huisvesten 19 alleenstaande mannen en 11 vrouwen (en 7 kinderen). Het aantal aanvragen oversteeg in 2004 de mogelijkheden.

Er is slechts één functionerende **doorgangswoning**. Deze is gesitueerd in Desselgem.

In 2006 verhuizen de laatste bewoners van **'t Ware Heem** naar het nieuwe rust- en verzorgingstehuis. De erkenning van het OCMW loopt in 2008 teneinde. De herbestemming van deze site biedt voor het OCMW (dat eigenaar is) veel kansen. Dit betekent niet alleen een geldelijke instroom, maar ook de kans om nieuwe projecten deels te richten naar sociale initiatieven. Het incorporeren van bv. begeleid wonen, kangourou-woningen, ... kan ook een meerwaarde voor het sociale woonbeleid vormen. Er dient echter vanuit het OCMW nog een grondig onderzoek te gebeuren naar welke initiatieven nodig en haalbaar zijn. Ondertussen is vanuit de stad het initiatief genomen om het bestaande BPA te herzien.

Een verdere detaillering van de initiatieven van het OCMW is uitgewerkt in deel 3.

### 2.3.5 Synthese sociale huisvesting

Het goed beleid m.b.t. sociale woningen wordt duidelijk in het relatief hoge aandeel sociale woningen en in de grote eigendommen nog in handen van de sociale bouwmaatschappijen die in de toekomst ontwikkeld kunnen worden.

Net als in de private bouwsector wordt de nood aan woningen voor kleine gezinnen heel sterk gevoeld. De vraag naar kleinere woningen wordt hoofdzakelijk opgevangen met appartementen. De grondgebonden woningen bevatten bijna uitsluitend drie slaapkamers.

De verschillende projecten van de sociale bouwmaatschappijen zijn relatief groot, sluiten aaneen en worden aangevuld door grote terreinen nog in eigendom van een sociale huisvestingsmaatschappij. Op grote schaal is de spreiding toereikend. Door de grote terreinen dreigen de principes rond vermenging

te verwateren. In Waregem stelt deze vraag zich specifiek. Aandacht moet uitgaan naar ruiloperaties, compensaties, ...

De rol voor sociale huisvesting verschuift naar kleinere projecten, renovatie, ... Dit komt voort uit het belang van menging, maar ook uit het gevaar voor opgebruiken van de terreinen die nu nog voor handen zijn. Verdere lange-termijnplanning is noodzakelijk. Reconversieprojecten blijken echter moeilijke projecten, zowel voor private ontwikkelaars als voor sociale huisvestingsmaatschappijen. Daarnaast is een blijvende aandacht vereist voor de kwaliteit van het bestaande patrimonium. In Waregem is dit een aanzienlijke opdracht. Via renovatie, aandacht voor het publieke domein, ... kunnen de woonomgevingen aantrekkelijker gemaakt worden.

De lokalisatie van de dienstverlening binnen de sociale sector is zonder meer interessant. Alle diensten zijn gesitueerd in een cluster gelegen in het centrum van Waregem. Het is praktisch interessant deze zaken ook ruimtelijk te bundelen.

In Waregem wordt het 'traditionele' aanbod aan sociale huisvesting van de maatschappijen en het OCMW aangevuld door de huurwoningen van het RSVK en de initiatieven in het verleden van de WVI en de stad zelf. De verschillende initiatieven vullen elkaar aan naar doelgroep en naar werkterrein.

Binnen de sociale huisvesting dient ook voldoende aandacht uit te gaan naar het betrekken van de bewoners via informatie en participatie. Dergelijke structuren zijn in Waregem niet echt aanwezig. Goede praktijkvoorbeelden in deze richting vinden we in het project '2-zijdig' van De Mandel en het begeleidingsproject in Kuurne.

## 2.4 Actoren en instrumenten

### 2.4.1 Actoren en hun dienstverlening

Om een woonbeleid te kunnen voorbereiden en uit te voeren, is het noodzakelijk dat lokale huisvestingsstructuren goed uitgebouwd worden. Op die manier kunnen ze een antwoord bieden aan de behoeften en vragen van de burgers.

De dienstverlening moet uitgebouwd worden op maat van de gemeente/stad. Vanuit het Vlaams Gewest worden geen standaardnormen vastgelegd. De regisserende rol wordt echter wel bij de gemeentes gesitueerd. Uit de praktijk blijkt dat steden meestal beschikken over een stedelijke huisvestingsdienst, bij kleinere gemeenten is dit minder het geval. Alles hangt af van de mate waarin hierin geïnvesteerd wordt zowel qua middelen als personeel.

Volgens de 'Handleiding lokaal woonbeleid' hebben de ambtenaren van de lokale huisvestingsdiensten volgende taken:

- Beleidsvoorbereiding en het uitwerken van dossiers die dit beleid kunnen ondersteunen. Hiervoor is een zo volledig mogelijk inzicht nodig in de lokale woonsituatie.
- Optreden als vertrouwensfiguur voor bewoners en de huisvestingsinstanties, in het bijzonder voor die bewoners die erg kwetsbaar zijn. Zij kunnen bij hem/haar terecht met hun vragen om informatie, advies en dienstverlening.
- Coördinatie van het beleid, met de mogelijkheid om actief en creatief op te treden.

- Uitbouw van een beleidsnetwerk "wonen", met oog op samenwerking en onderlinge afstemming met andere huisvestingsactoren.

In wat volgt worden de verschillende actoren die van belang zijn voor de huisvesting in Waregem toegelicht. Er is aandacht voor hun structuur, taken, knelpunten, ...

#### 2.4.1.1 Stedelijke diensten

Dienst Stedenbouw en Gebouwen:

- behandeling van de bouw- en verkavelingsdossiers
- behandeling van de stedenbouwkundige attesten
- behandeling van de aanvragen tot het bekomen van toelagen inzake huisvesting
- geeft inlichtingen over diverse stedenbouwkundige voorschriften en staat in voor het secretariaat van de GECORO (Gemeentelijke Commissie van Advies voor de Ruimtelijke Ordening.)
- is verantwoordelijk voor de administratieve ondersteuning van het huisvestingsbeleid
- coördineert de opmaak van het structuurplan en de plannen van aanleg
- is bevoegd voor het onderhoud van de stedelijke gebouwen
- geeft inlichtingen omtrent de ontwerpen van de stedelijke gebouwen
- geeft informatie betreffende aanbestedingen voor werken aan stedelijke gebouwen

Dienst patrimonium:

- behandeling aankoop en verkoop gronden gemeente
- recht van opstal
- onteigeningen in het kader van bestemmingsplannen
- beschikt over een eigen begroting

Sociale dienst:

- voert de opdrachten uit die inzake de sociale voorzieningen door de hogere overheid zijn opgelegd inzake pensioenwetgeving, tegemoetkomingen voor gehandicapten, sociale premies
- is ombudsdienst ivm alle sociale tussenkomsten voor gehandicapten, senioren en gezinnen in het algemeen
- staat in voor de opvolging van een nieuw initiatief 'het Kiwanishuis', een inclusief woonproject voor personen met een handicap in samenwerking met diverse actoren: OCMW, RSVK, Kiwanis Waregem, VZW Ten Anker, VZW Dominiek Savio, bewoners en ouders.
- heeft nauwe contacten met het OCMW en andere sociale dienstverlening in de gemeente
- coördineert de verschillende mogelijkheden van kinderopvang
- doet het secretariaat van:
  - de seniorenadviesraad
  - lokaal overleg kinderopvang
  - adviesraad voor gehandicapten
  - stuurgroep Waregem Gezond
  - begeleidingscommissie en adviesgroep gelijke kansen

Opvallend voor de stad Waregem is het feit dat er geen huisvestingsdienst is.

Dit betekent niet dat er geen dienstverlening is op vlak van wonen, maar dat deze gekneld zit binnen de andere opdrachten van de dienst stedenbouw en gebouwen of beperkt blijft tot administratieve ondersteuning zoals de behandeling van de premieaanvragen en het geven van informatie over de premies van het Vlaams Gewest en de Provincie. Er werd voor de inwoners wel een overzichtelijke brochure opgemaakt 'Waregem woonwijzer'.

Andere activiteiten/instrumenten kunnen wegens tijdsgebrek niet of nauwelijks door de dienst

stedenbouw en gebouwen worden toegepast. We denken aan de mogelijkheden voor het bewaken van de woonkwaliteit, het opvolgen van de leegstand, het uitwerken van stimulansen ten aanzien van particulieren, het begeleiden van eigenaars en huurders in hun woonvragen, intensief contact met de woonactoren; voorbereiding van diverse subsidieaanvragen bij andere overheden in functie van woonprojecten, woonregie,...

De stedelijke sociale dienst neemt tot op heden geen opdrachten inzake lokaal woonbeleid.

#### 2.4.1.2 OCMW

**Elke inwoner van de stad** kan beroep doen op het OCMW. Het recht op maatschappelijke dienstverlening staat ingeschreven in de organieke wet van 1976 op de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn. Specifieke dienstverlening op vlak van wonen door het OCMW:

- Financiële dienstverlening:
  - verwerken aanvragen borgbrieven (schriftelijke huurgarantie) en
  - verwerken aanvragen huurwaarborg (cash huurgarantie)
- Niet-financiële dienstverlening:
  - opstart van de vzw RSVK met het OCMW Deerlijk in 2004
  - lokaal opvanginitiatief
  - het opvangcentrum: daklozenbeleid
  - woonbegeleiding

Specifieke projecten van het OCMW:

- Uitbouw van een zorgkruispunt: centralisatieproces naar 1 woon-zorgcentrum
- Uitbreiding van het zorgondersteunend thuis wonen: poetsdienst, maaltijden, vervoersdienst
- Trekker uitbouw lokaal sociaal huis en loket.

### 2.4.1.3 Provincie West-Vlaanderen

- Premies voor particulieren: renovaties: dak - en vochtbestrijding en bestrijding co-vergiftiging
- Opleiding huisvestingsconsulenten
- Actieve partner voor de opmaak van het woonplan
- De provincie organiseert in de Kortrijkse regio een regionaal overleg wonen, waaraan het OCMW van Waregem deelneemt

Eind 2002 opteerden de provincie en Leiedal voor de oprichting van de "regionale cel woonbeleid", een samenwerkingsinitiatief ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid in Zuid-West-Vlaanderen. Binnen deze context neemt de provincie een actieve rol op bij de opmaak van het woonplan door:

- (1) het ter beschikking stellen van cijfermateriaal (via het steunpunt sociale planning),
- (2) het ter beschikking stellen van expertise m.b.t. instrumenten lokaal woonbeleid en
- (3) contacten leggen met de diverse actoren in functie van de opmaak van het woonplan en tijdelijke deelname aan het lokale woonoverleg.

### 2.4.1.4 Vlaams Gewest

- Uitzetten van Vlaams woonbeleid
- Decreet Vlaamse Wooncode
- Inzet technisch controleur AROHM: uitvoeren woningonderzoeken
- Verstreken particuliere renovatiepremies en huursubsidies
- Gratis verzekering gewaarborgd wonen
- Toekennen van projectsubsidies voor realisatie sociale huisvestingsprojecten
- Eigen premiestelsel

Het meest belangrijke beleidsdocument is de Vlaamse Wooncode, waarin de gemeente een regisserende rol toebedeeld krijgt, weliswaar zonder bijkomende middelen vanuit Vlaanderen.

Voor de volledigheid dient hier ook de Federale overheid genoemd te worden. De federale overheid bepaalt immers de spelregels op de private huurmarkt via de huurwetgeving en het fiscaal beleid.

### 2.4.1.5 Immobiliensector

- Verkoop en verhuur van woningen in opdracht van particuliere eigenaars
- 46 erkende vastgoedmakelaars in Waregem (bron BIV)

De immobiliensector doet aan dienstverlening voor eigenaars, huurders, kopers (info en advies) en biedt woonpatrimonium op de private markt aan. Naast de immobiliensector zijn ook de individuele private eigenaars-verhuurders belangrijke actoren op de woningmarkt. De helft van de huurwoningen worden immers rechtstreeks door private eigenaars verhuurd.

Deze markt beweegt zich volgens de principes van vraag en aanbod. De prijszetting is vrij. De huurmarkt wordt geregeld door de (federale) private huurwet.

### 2.4.1.6 Sociale huisvestingsmaatschappij Helpt Elkander

- Sociale huisvestingsmaatschappij, erkend door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij
- Actief in 10 (deel)gemeenten van West-Vlaanderen (Waregem, Sint-Eloois-Vijve, Sint-Baafs-Vijve, Wielsbeke, Oeselgem, Dentergem, Aarsele, Kanegem, Egem, Koolskamp)

- Biedt sociaal woonpatrimonium aan
- Verlenen van info en advies aan (potentiële) huurders: procedures inschrijving en wachtlijst, rechten en plichten
- Heeft zijn hoofdzetel in Waregem

#### **2.4.1.7 Sociale huisvestingsmaatschappij Mijn Huis**

- Sociale huisvestingsmaatschappij, erkend door de Vlaamse huisvestingsmaatschappij (VHM)
- Actief in 8 gemeenten van West-Vlaanderen
- Biedt sociaal woonpatrimonium aan
- Heeft zijn hoofdzetel in Harelbeke

#### **2.4.1.8 Zuid-West-Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappij**

- Sociale huisvestingsmaatschappij, erkend door de Vlaamse huisvestingsmaatschappij
- Actief in het arrondissement Kortrijk
- Biedt sociaal woonpatrimonium en leningen aan, gespecialiseerd in de bouw van koopwoningen
- Heeft zijn hoofdzetel in Kortrijk

#### **2.4.1.9 Project woonbegeleiding CAW Stimulans en CAW Piramide**

Het project Begeleid Wonen – Woonbegeleiding van het CAW Stimulans is een Vlaams pilootproject sinds 2002 ingebed in de werking van het Centrum Algemeen Welzijnswerk CAW Stimulans.

De werking situeert zich in het arrondissement Kortrijk en wordt uitgebouwd in samenwerking en overleg met CAW Piramide.

#### **Doel**

- Hulpverlening en begeleiding aanbieden om gericht een aantal woonproblematieken van kwetsbare doelgroepen aan te pakken
- Samenwerking en overleg uitbouwen met diensten –voorzieningen en beleidsverantwoordelijken om door samenwerking en afstemming zwakke groepen op de huisvestingsmarkt van ondersteuning te voorzien.

#### **Werkvorm**

- **Intensieve begeleiding aan huis**
- **Integraal werken:** alle levensdomeinen komen aan bod.
- **Netwerkgedachte** : samenwerking met tal van diensten en voorzieningen die mee ondersteunend kunnen werken bij woonproblemen. We willen de maatschappelijke integratie van mensen bevorderen en mensen opnieuw aansluiting laten vinden bij de netwerken die van belang zijn in hun situatie.
- **Vrijwillige begeleidingen**
- **Teamwerk**

#### **2.4.1.10 Regionaal sociaal verhuurkantoor Waregem-Deerlijk vzw**

- Opgestart in 2004 door het OCMW Waregem, OCMW Deerlijk, de sociale huisvestingsmaatschappij Helpt Elkander CVBA, de stad Waregem, de gemeente Deerlijk
- Maakt 9-jarige contracten met eigenaars voor onderverhuur van de woningen op de sociale markt
- Erkend, maar niet gesubsidieerd volgens het Vlaams erkennings en subsidiebesluit van 6 februari 2004)

- Biedt woonpatrimonium aan, zowel op de private huurmarkt als in samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappij Helpt Elkander als met de stad
- Combineert huisvesting, renovatie, tewerkstellingsprojecten

#### **2.4.1.11 Huurdersbond West-Vlaanderen vzw**

- Verleent juridisch advies aan huurders
- Het OCMW is lid van de huurdersbond
- Door het OCMW en het RSVK wordt doorverwezen naar de huurdersbond
- Geen zitdag in Waregem, wel in Kortrijk, Brugge, Oostende

#### **2.4.1.12 Vlaams Woningfonds**

- Huisvestingsmaatschappij, erkend door het Vlaams Gewest
- Actief in de sociale huur- en koopsector: renovatie/verhuur van sociale woningen en verstrekken van sociale leningen
- Specifiek gericht op grote gezinnen

#### **2.4.1.13 Intercommunale Leiedal**

- Intergemeentelijk samenwerkingsverband van de twaalf gemeenten van het arrondissement Kortrijk, dat de socio-economische en ruimtelijke ontwikkeling van de aangesloten gemeenten en de regio begeleidt
- Odrachthouder van het GRS Waregem en het woonplan Waregem

#### **2.4.1.14 West-Vlaamse intercommunale**

- Partner van de stad in functie van de realisatie van concrete projecten

- Realiseerde onder meer een deel van Den Olm
- Realiseerde in het verleden heel wat sociale verkavelingen
- Ontwikkelt momenteel het reconversie-project Sint-Hubert (Stationsomgeving – Weverstraat)

#### **2.4.1.15 Vzw Ten Anker**

De vzw Ten Anker (tehuis werkenden) werkt aan het wonen van personen met een handicap onder begeleiding, dicht bij beschikbare dienstverlening en zorg, maar ook met een zekere vorm van zelfstandigheid.

- Verlenen van huisvesting en begeleiding aan werkbekwame personen met een lichte tot matige verstandelijke handicap
- Gedifferentieerde woonvormen voor 30 personen: gemeenschapswoonvorm met individuele kamers en studiwonen
- De meeste gebruikers werken in een beschutte werkplaats. Voor gebruikers die tijdelijk niet werken of gepensioneerd zijn, wordt voorzien in een aangepaste dagbesteding.



## 2.4.2 Instrumenten van het lokaal woonbeleid

Bron: woonwijzer, [www.waregem.be](http://www.waregem.be), gesprekken

### Stand van zaken inzake uitvoering van het woonbeleid

De Vlaamse Wooncode stelt de gemeente als regisseur van het woonbeleid en van alle wooninitiatieven op haar grondgebied.

Ook binnen het lokaal sociaal beleid (decreet 2004) zijn er dwarsverbanden en raakpunten met het woonbeleid.

De actoren van het lokaal woonbeleid zijn de stad, het OCMW, het RSVK, de sociale huisvestingsmaatschappijen en de private woningmarkt.

#### 2.4.2.1 Woonloket: versnippering

De loketfunctie op vlak van wonen zit verspreid over diverse actoren: zowel de stad, het OCMW en het RSVK staan in voor informatie en advies en woonbeleid. Elk doet dit vanuit zijn eigen invalshoek en specialiteit. De afstemming gebeurt op basis van individuele dossiers.

- Dienst stedenbouw (stedelijke premies)
- OCMW (financiële ondersteuning en specifieke projecten)
- RSVK (SVK werking en woonbegeleiding)
- Anderen: huurdersbond, CAW, ...

Goede doorverwijzing en opvolging van de vraag vanuit 1 centraal loket is noodzakelijk in functie van:

- Dienstverlening t.a.v. alle burgers (lokaal sociaal beleid)
- Woonbegeleiding en aandacht voor prioritaire doelgroepen

In functie van de opmaak van het woonplan werd aan de verantwoordelijke van het sociaal verhuurkantoor gevraagd om alle woonvragen te registreren. Enkel aan de hand van registratie kan verduidelijkt worden, welke de noden zijn.

In de periode van 25/01/2006 tot en met 21/02/2006 (1 maand) kwamen maar liefst 52 personen over de vloer met diverse woonvragen: vragen m.b.t. informatie over mogelijkheden van sociale huisvesting, huren (contracten, rechten en plichten), informatie over de renovatiemogelijkheden bij een sociale woning (rechten en plichten), wooncultuur, ...

Het grootst aantal van de personen komen uit Waregem, maar uit de registratie blijkt dat ook mensen van Deerlijk, Wielsbeke, Zulte, Kuurne, Anzegem en Deinze de weg vinden naar het svk-loket in Waregem.

De capaciteit om op deze vragen te antwoorden is beperkt. Er wordt zoveel mogelijk informatie en advies gegeven, maar er is geen mogelijkheid om intensieve woonbegeleiding te voorzien. Vanuit het loket wordt ook doorverwezen naar de huurdersbond voor specifieke vragen m.b.t. rechten en plichten van het huren.

De plaats waar het woonloket kan worden uitgebouwd is afhankelijk van diverse factoren (organisatorische opportuniteit stad/OCMW, concretisering loketten lokaal sociaal beleid, ingezette middelen,...).

Een greep uit de diverse mogelijkheden uit andere regio's:

- de uitbouw van een stedelijk woonloket te situeren bij de dienst stedenbouw (Harelbeke) of bij de sociale dienst (Roesselare)
- de uitbouw van een aparte juridische structuur met de voornaamste partners (stad/OCMW/huisvestingsmaatschappijen) (Izegem)

- de participatie aan een bovenlokale structuur (Ledegem)
- samenwerking tussen een stedelijke dienst huisvesting en een stedelijke dienst grond en pandenbeleid (Oostende)

#### 2.4.2.2 Bevorderen kwaliteit

	Waregem (35.969 inw)	Roeselare (55.248 inw)	Izegem (26.510 inw)	Ledegem (9.255 inw)
Aantal aanvragen	63 (alle premies)	129 (enkel stedelijke renovatiepremie)	82 (alle premies)	13 (alle premies)
Begroting 2005	50.000€	175.960€	158.864€	15.610€ Wegens vernieuwde reglementering en reclamecampagne is in 2006 een budget van 75.000€ voorzien

De stad Waregem werkte drie stedelijke premies uit: de aankooppremie, de bouwpremie en de renovatiepremie en geeft daarenboven een aanvullende premie ten aanzien van de bestaande reglementeringen van het Vlaams Gewest en de provincie. Daartegenover staat echter een zeer beperkt budget (cfr. vergelijking met andere steden en gemeenten).

De stad benut tot op heden nog weinig de mogelijkheden om regulerend op te treden ten aanzien van leegstand, onbewoonbaarheid en ongeschiktheid. Nochtans zijn er een aantal wettelijke instrumenten ter beschikking. Praktijkvoorbeelden uit andere gemeenten en steden leren dat de combinatie van een stimulerend en regulerend woonbeleid het meeste 'rendement' biedt.

#### 1. Stimulerend

De stad heeft drie eigen stedelijke premies ingevoerd: de aankooppremie, de bouwpremie en de renovatiepremie. Daarbovenop geeft zij een aanvullende premie van 625 € aan die personen die een aanpassingspremie hebben gekregen van het Vlaams Gewest (in 2002 werd deze premie door de provincie afgeschaft). De stad voorziet eveneens een aanvullende premie van 375 € op de verbeteringspremie van het Vlaams Gewest en de provincie.

Voor de volledigheid vermelden we hier eveneens de premies voor het plaatsen en aanwenden van alternatieve energiebronnen en de stedelijke subsidie voor hemelwaterputten en/of infiltratievoorzieningen.

Uit de cijfers van de laatste 5 jaar blijkt dat er op de begroting een beperkt budget ingeschreven staat voor de stedelijke en de aanvullende premies, 50.000 € voor alle premies.

In Waregem halen we tussen 1995 en 2005 een gemiddeld aantal uitbetaalde premies per jaar van 63 of een totaal jaarlijks bedrag van 37.000 euro.

Een vergelijking is altijd indicatief. Elke stad/gemeente kan in haar reglementering eigen accenten leggen. Toch geeft volgende vergelijking aan dat Waregem beperkt investeert in dit stimulerend woonbeleid, alhoewel zij beschikken over een aantal uitgewerkte reglementeringen.

Dit doet vermoeden dat een grondige evaluatie van de bestaande premierereglementen aan de orde is, misschien omdat bepaalde bepalingen (inkomen,....) niet voldoen aan de behoeften, vragen van de bevolking of omdat de administratieve ondersteuning te weinig intensief kan worden opgenomen. Misschien volstaat een informatiecampagne (de stad Roeselare zag het aantal aanvragen verdubbelen na een intense informatiecampagne via diverse kanalen). Misschien is er een te grote versnippering in het aanbod (zowel renovatiepremie, als aankooppremie. Daarenboven laat een gericht premiestelsel ook territoriale differentiatie toe (aandachtsgebieden). Deze veronderstellingen vergen nader onderzoek. De cijfers in de tabel (zie cijferbundel) hebben betrekking op het jaar 2005.

Bij de premies en de juridische bepalingen ervan gaat voldoende aandacht uit naar:

- gezondheid van de woningen
- veiligheid van de woningen
- minimum comfort
- milieu-eisen
- mensen met beperkte financiële mogelijkheden
- het nastreven van hogere dichtheden

We gaan kort in op de belangrijkste bepalingen van de stedelijke premiereglementen:

- **De stedelijke renovatiepremie**

De inwoners van stad Waregem kunnen een renovatiepremie aanvragen bij de dienst stedenbouw. Wie voldoet aan de gestelde voorwaarden kan een maximale tussenkomst krijgen van 1.000 € te verhogen met 250 € per persoon ten laste.

Na de werken moet de woning een minimaal comfort hebben en moet de woning vrij zijn van grondvocht. Er zijn inkomensvoorwaarden (hogere inkomensgrenzen dan het Vlaams Gewest) en het niet-geïndexeerd K.I. mag niet meer bedragen dan 1.000 €.

De renovatiepremie kan enkel worden aangevraagd door eigenaars -bewoners (eigenaars -verhuurders zijn uitgesloten).

- **De stedelijke aankooppremie**

Ook deze premie is aan te vragen bij de dienst stedenbouw. Wie voldoet aan de gestelde voorwaarden kan een maximale tussenkomst krijgen van 500 € te verhogen met 250 € per persoon ten laste.

De aankooppremie kan enkel worden aangevraagd voor half-open en gesloten bebouwingen en het niet-geïndexeerd K.I. mag niet meer bedragen dan 1.000€. De woning moet door de premie-aanvrager zelf betrokken worden. De inkomensvoorwaarden zijn dezelfde als bij de renovatiepremie en liggen bijgevolg ook hoger dan die van het Vlaams Gewest.

- **De stedelijke bouwpremie**

Wie in Waregem een nieuwe woning bouwt, een nieuwe woning of appartement aankoopt (onder BTW-stelsels van nog nooit bewoonde woongelegenheden), een woning van een sociale huisvestingsmaatschappij aankoopt kan mits te voldoen aan de gestelde voorwaarden een bouwpremie krijgen van 500 € (te verhogen met 250 €/persoon ten laste) en met 500 € indien een eengezinswoning wordt gebouwd na

afbraak van een bestaande woning). De bouwpremie kan enkel worden aangevraagd voor half-open en gesloten bebouwing en er zijn beperkingen aangaande de grootte van de bouwpercelen. De inkomensvoorwaarden zijn dezelfde als bij bovenstaande premies.

## 2. Regulerend

### **Belasting op leegstand, verwaarlozing en verkrotting**

Stad Waregem opteert verder (na de fundamentele wijziging van de Vlaamse wetgeving terzake) voor de toepassing van het Vlaams heffingsreglement. Door de fundamentele wijziging van de Vlaamse wetgeving blijkt het vestigen van opcentiemen voor 2004 tot 2007 echter niet mogelijk. De inventarisatie geeft slechts na drie jaar aanleiding tot een effectieve belastingsaanslag. De dienst stedenbouw beschikt niet over de nodige middelen (personeel, software) om te vermijden dat woningen lang leegstaan, verkrot of verwaarloosd blijven.

In Waregem wordt aan de leegstandslijsten geen heffing gekoppeld. De acties van de stad blijven beperkt. Klachten rond verwaarlozing worden doorgegeven aan AROHM afdeling huisvesting. In de laatste drie jaar zijn twee panden onbewoonbaar verklaard via de gemeentewet. De bewoners werden geherhuisvest.

In de cijferbundel wordt een modelreglement van de VVSG opgenomen. Dit document duidt op een aantal keuzemogelijkheden naargelang de doelstelling (huisvestingsreglement of belastingsreglement).

Steden en gemeenten maken zelf de keuze hoe om te gaan met leegstand, verwaarlozing en verkrotting. Alvorens een reglementering uit te werken kan men best vertrekken vanuit een duidelijke visie waarbij men met dergelijke reglementering vooral het voorkomen van leegstand, verwaarlozing en

verkrotting beoogt (en niet het innen van zoveel mogelijk belastingen).

Op die manier wordt dit een instrument voor woonbeleid.

In functie van de opmaak van de woonstudie voor de stad Roeselare maakte de West-Vlaamse Intercommunale en de provincie een vergelijking van een 5-tal bestaande belastingsreglementen. Bij wijze van voorbeeld nemen we in de cijferbundel de overzichtstabel over.

#### **Belasting op onbebouwde percelen**

De stad heft geen belasting op onbebouwde percelen (gelegen langs uitgeruste wegen en in goedgekeurde verkavelingen). In dit woonplan werd een grondige inventaris opgenomen van de onbebouwde percelen die potentieel op de woningmarkt gebracht kunnen worden.

De onbebouwde percelen worden in Waregem bijgehouden in een databank. De lijst is echter niet operationeel. Bepaalde verwerkingen dienen nog te gebeuren vooraleer er een heffingsstelsel aan gekoppeld kan worden.

Nog in het kader van de woonstudie Roeselare analyseerden de WVI en de provincie 8 belastingsreglementen op onbebouwde percelen. Het gaat over de reglementen van Roeselare, Oostende, Kortrijk, Brugge, Zottegem, Mechelen, Antwerpen en Leuven. Uiteraard heeft elke stad/gemeente de keuze om een aantal accenten al dan niet te leggen in het belastingsreglement. In de tabel (zie cijferbundel) nemen we volgend voorbeeld: een perceel van 600 m<sup>2</sup> met 20 m straatbreedte.

#### **2.4.2.3 Conformiteitsattest**

Elke eigenaar-verhuurder kan bij de gemeente/stad een conformiteitsattest<sup>1</sup> aanvragen. Dit attest bevestigt dat de woning aan de Vlaamse kwaliteitsnormen voldoet. De verhuurder is hiertoe niet verplicht maar het kan als een bewijselement in een strafrechterlijk onderzoek bevrijdend werken. Het conformiteitsattest blijft tien jaar geldig. Het kan wel ten allen tijde ingetrokken worden als bij een controle blijkt dat de woning of de kamer niet langer conform is.

Aangezien conformiteitsattesten voor het vergunnen van woningen niet verplicht zijn en de eigenaar zelf initiatief dient te nemen, komt dit zelden voor. Ook in Waregem is dit het geval.

Eigenaars die kamers verhuren moeten volgens de Vlaamse wetgeving terzake<sup>2</sup> wel over een conformiteitsattest beschikken.

Indien na controle blijkt dat de woning ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond verklaard moet worden, komt de woning op de inventaris terecht en wordt de eigenaar heffingsplichtig.

#### **2.4.2.4 Grond- en pandenbeleid**

Het **bijhouden en verwerken van de nodige gegevens** schept moeilijkheden door een gebrek aan capaciteit. Hierdoor is de lijst van leegstand, onbebouwde percelen, het bestand van bouwvergunningen, de inventaris van sociale huisvesting, ... niet operationeel.

---

<sup>1</sup> Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen art.19-art.23.

<sup>2</sup> Besluit van de Vlaamse regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, art.7-art.14.

Een effectieve dienst huisvesting ontbreekt. Deze is weliswaar beperkt, tot op heden een onderdeel van de stedenbouwkundige dienst.

In het verleden realiseerde de stad zelf sociale verkavelingen. Dit is op vandaag moeilijk geworden door grondspeculatie. Er bestaan ideeën om een autonoom gemeentebedrijf op te richten. Onderzoeken hieromtrent dienen nog te gebeuren.

De gemeente heeft een actieve inbreng in twee sociale huisvestingsprojecten van Mijn Huis gehad in de vorm van een **recht van opstal**. Het gaat om een project in Desselgem en één in de Koning Albertstraat in Beveren-Leie.

**Voorkooprecht** is een instrument dat gebruikt kan worden in het kader van RUP's, leegstand of bij de afbakening van bijzondere gebieden. In de stad Waregem zijn nog geen RUP's gemaakt, noch bijzondere gebieden afgebakend. Het voorkooprecht is er nog nooit toegepast.

De ervaringen met **pps constructies** zijn beperkt. Een belangrijk voorbeeld hierin is echter de ontwikkelingen rond Den Olm. Gezien de grote potenties voor reconversie en de zware vervuilingproblematiek hierrond, ligt hierin een grote rol voor de stad weggelegd.

Om bepaalde gebieden op de markt te brengen gebruikt de gemeente het instrument van **onteigeningen**. Hierdoor worden private eigenaars 'wakker' gemaakt en ondernemen ze zelf initiatieven vooraleer een daadwerkelijke onteigening doorgevoerd dient te worden. Dit is een indirecte manier om stimulerend op te treden.

Het **inschrijven van bepaalde voorwaarden in BPA's** (RUP's) is een goed middel om als stad inspraak te hebben in de woningmarkt.

In de voorbereiding van het BPA Zonneveld (nooit goedgekeurd) werd een bestemming voor sociale huisvesting ingeschreven. In het BPA Castorwegel werd groepswooningbouw of een realisatie door een openbare instantie en een dichtheid van 15 w/ha vastgelegd. In het BPA Kleine Heerweg werd een minimale woondichtheid van 25 w/ha vastgelegd. De initiatieven hierin zijn echter beperkt. Eenmaal er RUP's zullen worden opgemaakt worden de mogelijkheden ruimer (bv. tijdsbepalingen). Twee andere instrumenten waarmee indirect aan een grond- en pandenbeleid gedaan wordt, zijn de **verordeningen en contracten**. Hierin streeft de stad naar een realisatie van 5% groen bij private ontwikkelingen groter dan 1 ha. De concrete vertaling naar een werkbaar juridisch kader is niet evident.

#### 2.4.2.5 Lokaal woonoverleg heropgestart

In het verleden bestond een lokaal woonoverleg die het doel had aan een geïntegreerd huisvestingsbeleid te werken. Dit was operatief tot 2000. Het overleg is stilgevallen door een uitputting van de 'dringende' onderwerpen. De coördinatie en administratieve en inhoudelijke voorbereiding ervan bracht de nodige problemen met zich mee. Tussen 2000 en 2005 was de communicatie tussen de verschillende actoren beperkt. Recent (eind 2005) werd dit woonoverleg in het kader van de opmaak van dit woonplan terug opgestart. In het overleg werden uitgenodigd: de stad Waregem als initiatiefnemer, de intercommunale Leiedal en de provincie West-Vlaanderen als ontwerpers en ondersteuners van het woonplan, het OCMW, het RSVK, de shm Helpt Elkander, Mijn Huis en de Zuid-West-Vlaamse huisvestingsmaatschappij, CAW, WVI, welzijnsconsortium, ... als actoren in het woonbeleid. De opzet bestaat erin deze groep mensen minstens twee keer per jaar samen te brengen rond diverse

onderwerpen. De stad Waregem dient hierin initiatiefnemer en trekker te zijn.

Structureel overleg zorgt voor de nodige afstemming en coördinatie. Het laat de partners toe te anticiperen op mogelijkheden en opportuniteiten. Het laat aan de stad toe om een overzicht te behouden op de diverse activiteiten door de diverse actoren én te sturen waar nodig en mogelijk.

De stad kan voor de realisatie van haar woonbeleid beroep doen op diverse woon-en welzijnsactoren. Ook in het kader van het lokaal sociaal beleid (concretisering samenwerkingsprotocol stad-OCMW november 2003) zullen de stad en het OCMW hun dienstverlening en individuele hulpverlening op vlak van woonbeleid op elkaar moeten afstemmen.

Daarnaast moet vanuit het lokaal woonoverleg ook de nodige linken met de GECORO voorzien worden. Ruimtelijke keuzes staan niet los van het gevoerde woonbeleid en vice versa.

## 2.5 SWOT analyse

### Sterktes:

- ❖ bestaan van woonwijzer Waregem: geeft totaaloverzicht
- ❖ groot aandeel sociale huisvesting
- ❖ goede onderlinge verstandhouding tussen verschillende sociale bouwmaatschappijen
- ❖ bestaan van RSVK
- ❖ heropstart van het woonoverleg, gecoördineerd door de stad
- ❖ link tussen het OCMW en de vzw RSVK
- ❖ Ten Anker: private vzw: 30 plaatsen voor mensen met een handicap

### Zwaktes:

- ❖ ontbreken van een dienst huisvesting
- ❖ te weinig structurele communicatie tussen de verschillende actoren
- ❖ geen of beperkte coördinatie door de stad van diverse wooninitiatieven i.s.m. sociale huisvestingsmaatschappijen en/of private sector
- ❖ onbenut laten van een aantal instrumenten voor lokaal woonbeleid
- ❖ detectie en opvolging leegstand en verkrotting
- ❖ premiestelsel: sterk versnipperd en geen extra stimulansen voor aandachtsgebieden
- ❖ beperkte aandacht voor sociale huurders als medebeheerders

### Kansen:

- ❖ geen opvallend oud patrimonium of weinig comfort
- ❖ hoog aandeel mogelijkheden in reconversie
- ❖ de stimulans tot menging die voortkomt uit de 25% regel
- ❖ afbakenen van prioritaire gebieden m.b.t. sociale huisvesting, renovatie, ... en daaraan premies koppelen
- ❖ potenties RSVK
- ❖ woonzorgbeleid van het OCMW: woonprojecten met ondersteuning voor doelgroepen
- ❖ link lokaal sociaal beleid en GRS
- ❖ concretisering van het woonplan

### Bedreigingen:

- ❖ Sociale huisvestingsmaatschappij heeft grote aaneengesloten reserveterreinen in eigendom: bedreiging
- ❖ opgebruiken van de eigendommen van sociale huisvestingsmaatschappijen
- ❖ te weinig aangepaste woningen en te hoge concentraties voor onder meer senioren en kleine gezinnen
- ❖ te weinig rekening gehouden met de mogelijkheden van de sociale huisvestingsmaatschappijen als partner in de realisatie van woonprojecten
- ❖ beperkte coördinatie van het lokaal woonbeleid
- ❖ voldoende aandacht naar renovatie en de leefbaarheid van de bestaande sociale woonbuurten

## 3 Specifieke onderzoeken

### 3.1 (Financieel) ondersteuningsbeleid van het OCMW

In het jaarverslag 2004 krijgen we een overzicht van het ondersteuningsaanbod uitgebouwd door het OCMW Waregem op vlak van wonen.

Het gaat om:

1. financiële en niet-financiële dienstverlening vanuit de sociale dienst
2. intramurale dienstverlening via de uitbouw van het rust-en verzorgingstehuis De Meers, het dagverzorgingscentrum, kortverblijf en serviceflats
3. extramurale dienstverlening via de uitbouw van maaltijdbedeling, poetsdiensten, dienstencentrum

In het kader van dit woonplan kunnen niet alle aspecten van het aanbod even grondig belicht worden. We gaan wel dieper in op de financiële en niet-financiële dienstverlening op vlak van wonen vanuit de sociale dienst, maar houden de bespreking van de extramurale en intramurale dienstverlening beperkt.

#### **Extramurale en intramurale dienstverlening**

Uit gesprekken met de OCMW-voorzitter noteerden we de visie dat de uitbouw van extramurale dienstverlening het (langer) thuis wonen ondersteunt en stimuleert. Dit heeft een weerslag op de behoefte

(aantal en soort) naar residentiële en semi-residentiële woonvormen.

Het OCMW streeft naar een evenwichtige investering in beide vormen van ondersteuning, nl. extramuraal waar kan, intramuraal waar nodig.

Daarenboven zorgen wetgevingen vanuit andere overheden ook voor de uitbouw van een aanbod voor een specifieke doelgroep. Denken we aan de federale wetgeving omtrent opvang van asielzoekers en het aanbod dat het OCMW hieromtrent uitwerkte.

Uit het OCMW -jaarverslag pikken we het volgende op:

- Het proces om te komen van 3 lokaties rust-en verzorgingstehuis tot 1 woon-en zorgcentrum De Meers is volop in uitvoering. Eind 2003 werd de verhuis van De Zonne en d'Hagewinde naar De Meers voltooid. Vóór het einde van de erkenning (eind 2008) van het Ware Heem moet ook deze verhuisbeweging gebeuren.
- In totaal tellen De Meers en het Ware Heem 158 bewoners waarvan 69% vrouwen. 69% van de bewoners zijn ouder dan 80 jaar en 4% is jonger dan 60 jaar. Op de totaliteit van de bewoners is 63,4% zwaar zorgbehoevend. Er worden diverse overkoepelende werkgroepen uitgebouwd.
- Het dagverzorgingscentrum telde in 2004, 51 gebruikers, waarvan evenveel mannen (25) als vrouwen(26). Het zorgprofiel van de gebruikers ligt vrij hoog; 70% is zwaar zorgbehoevend. 72% van de gebruikers doet beroep op de ophaaldienst van de dagverzorging.
- In 2004 deden 47 gebruikers beroep op het kortverblijf. Bepaalde gebruikers komen zeer regelmatig voor een korte periode, anderen komen eenmalig voor een aantal maanden.
- De bezetting van de serviceflats De Varent (98,11%) en de Coorenblomme (99,69%) is zeer hoog.



- In 2004 werden 29.771 maaltijden aan huis geleverd, dit voor 219 cliënten (een stijging met 10 t.o.v. 2003).
- -De poetsdienst 'aan huis' presteerde in 2004 462 uren meer dan in 2003 en kwam op een totaal van 20.268 uur.

### **Financiële en niet-financiële dienstverlening vanuit de sociale dienst op vlak van wonen**

#### **Financieel:**

##### -Aanvragen huurwaarborg en aanvragen borgbrief.

De schriftelijke huurgarantie is een schriftelijke waarborg, afgeleverd ten voordele van de cliënt aan een eigenaar. Het OCMW stelt zich hiermee garant voor een bedrag gelijk aan de huurwaarborg. De cliënt dient het bedrag in te schijven en aan het OCMW terug te betalen. Indien de cliënten er niet in slagen om binnen de afgesproken termijn het bedrag samen te sparen, staat het OCMW dus altijd garant t.o.v. de eigenaar. Wanneer de borg volledig is samengespaard door de cliënt, wordt de borgbrief omgezet op een geblokkeerde rekening tussen verhuurder

De huurgarantie is dus een tegemoetkoming voor de huurder op de private huurmarkt én op de sociale woningmarkt. Uit bevraging bij het OCMW en de sociale huisvestingsmaatschappij Helpt Elkander blijkt dat er over dit instrument nog misvattingen bestaan. In 2003 werden 12 schriftelijke huurgaranties gegeven, in 2004 waren dat er 13.

Ook particuliere eigenaars en immobiliënkantoren hebben vaak weinig vertrouwen in dit instrument. Wat de drempel op de woningmarkt moest verlagen, blijkt dan op een bepaald moment eerder een tegenovergesteld effect te hebben!

Het OCMW betaalde ook cash-garanties uit, 8 in 2002; 14 in 2003 en 11 in 2004.

-Leefloners: 127 in 2004; het jaarverslag meldt dat een opvallend groot aantal van de leefloners tussen de 17 en 25 jaar is. Wellicht is dit net ook de groep van jonge starters op de woningmarkt die nood heeft aan een zekere begeleiding bij het zelfstandig wonen. Dit laatste is een veronderstelling en op basis van de cijfers uit het jaarverslag hebben we hier geen uitsluitel over (zie 2.1.6 specifieke doelgroepen: jongeren).

-Ingevolge de hoge mazoutprijs werd vanaf 1.10.2004 een verwarmingstoelage goedgekeurd. Vanaf oktober tot december 2004 zijn er 66 aanvragen goedgekeurd.

-Budgetbeheer: 80 nieuwe aanvragen in 2004. Er zijn in het jaarverslag geen gedetailleerde gegevens opgenomen met betrekking tot de oorzaken van de schulden. We kunnen op basis van die gegevens enkel vermoeden dat een aantal van deze schulden ook verband houden met gestegen woon -en huurkosten.

#### **Niet-financieel:**

-Het lokaal opvanginitiatief bestaat uit 4 bestaande lokale opvanginitiatieven voor asielzoekers met een totaal van 39 opvangmogelijkheden:

D'Hagewinde: 14 (voor alleenstaande mannen en vrouwen)

Sint-Eloois-Vijve: 10

Beveren-Leie: 8

K.Fabiolalaan: 7

##### -Het opvangcentrum

Het opvangcentrum kan zowel alleenstaande mannen als alleenstaande vrouwen, al dan niet met kinderen opvangen en is ook ingeschakeld in het regionaal crisisnetwerk.

In 2004 kregen 19 alleenstaande mannen een onderdak in combinatie met een intensieve woonbegeleiding (attitudevorming, huurschade, praktische tips). In 2003 waren dit er 10. Er werden ook 11 vrouwen opgenomen. Voor de andere aanvragen moest er een andere oplossing gevonden worden of werd er doorverwezen. Het opvangcentrum was in totaal 2.995 dagen bezet in 2004. Opvallend is de regionale functie van het opvangcentrum (1.722

dagen werden ingevuld door Waregemnaars en 1.273 door niet-Waregemnaars).

-De inbreng van het OCMW in het RSVK Waregem-Deerlijk via de detachering van een personeelslid; dit personeelslid staat in voor de woonbegeleiding (atitudedevorming, huurschade, praktische tips) en huisbezoeken bij de huurders van de RSVK-woningen. In 2004 werden 35 huisbezoeken afgelegd.

Het RSVK heeft in 2004, 41 woningen in beheer. 86% van de huurders zijn ofwel alleenstaand (60%) ofwel een eenoudergezin (26%).

-Gerechtelijke uithuiszetting

Sinds 1999 wordt het OCMW door het vrederecht en de gerechtsdeurwaarders op de hoogte gebracht van nakende uithuiszettingen. Telkens worden alle personen (aantal) uitgenodigd op de burelen van de sociale dienst. De reactie op deze uitnodigingen is echter minimaal. Indien de cliënten dan toch langskomen, is tussenkomst vaak onmogelijk of niet gewenst. Het administratief luik van de procedure weegt niet op ten aanzien van de oplossingen. Het OCMW probeert via haar ondersteuningsbeleid deze uithuiszettingen zoveel mogelijk te vermijden.

## 3.2 Ontwikkelingsmogelijkheden

Dit tekstdeel omvat een korte bespreking van wat in de deelbundel 'ontwikkelingsmogelijkheden' aangereikt wordt.

De bundel 'ontwikkelingsmogelijkheden' is een inventaris van mogelijke projecten rond woningbouw voor Waregem in de toekomst. Er wordt een aanzet gedaan voor een opstart van een grond-en pandenbeleid, voor een coördinerende rol voor de stad Waregem.

De bundel is enerzijds opgebouwd uit fiches per project, anderzijds uit tabellen en grafieken die totalen weergeven. Er wordt onderscheid gemaakt tussen woongebieden, reconversieprojecten, woonuitbreidingsgebieden, vervangbouw en slapende percelen.

De bundel 'ontwikkelingsmogelijkheden' is bovenal een werkdocument. Per project kunnen plannen, schetsen, verkavelingen, foto's, ... worden toegevoegd. Nieuwe opportuniteiten kunnen aanleiding geven tot nieuwe fiches. Na het volledig afronden van een project verdwijnt de fiche uit de bundel. Het corrigeren en aanvullen van de gegevens is een continue opgave.

De oppervlaktes en aantal woningen dienen beschouwd te worden als indicatief. Op basis van de bestaande documenten, de wenselijkheid tot bermen, een bestaand verkavelingsplan, ... werd voor het aantal woningen zo goed mogelijk het werkelijk te realiseren aantal gegeven. Voor sites waar nog geen plannen voor bestaan, werd de oppervlakte vermenigvuldigd met 25 w/ha voor het stedelijk gebied en 15 w/ha voor het buitengebied. Bij de lange termijn-projecten zijn een

aantal projecten opgenomen waarvan de ontwikkeling nog onzeker is.

De gegevens in deze studie kunnen enigszins afwijken van deze in het structuurplan. Hier zijn dan ook de meest recente (cijfer)gegevens in rekening gebracht.

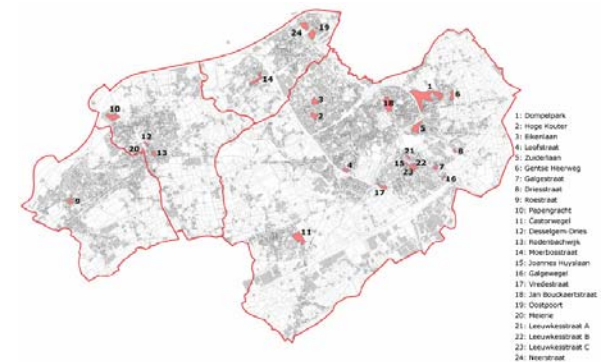
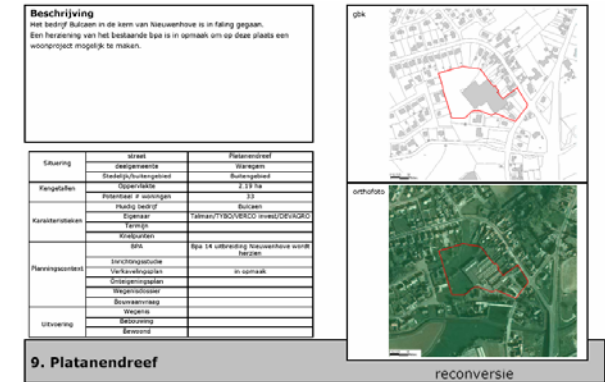
### 3.2.1 Mogelijkheden in woongebieden

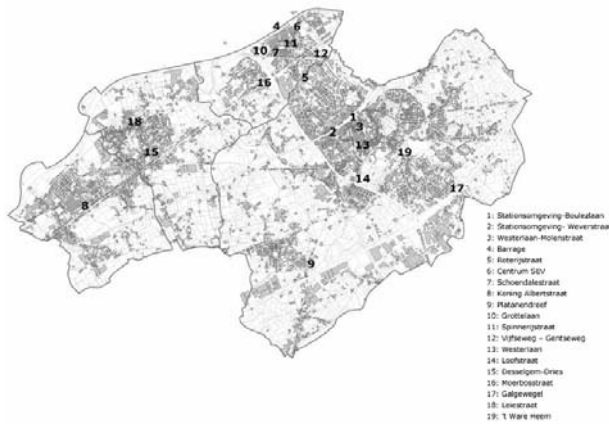
Bron: gegevens stad Waregem, eigen verwerking

Over de hele fusiegemeente werden 25 gebieden gedetecteerd die als bestemming woongebied hebben, nog onbebouwd zijn en niet door een blijvende publieke functie (sportvelden, park, ...) werden ingenomen. Deze hebben een totale oppervlakte van 42,87 ha. Rekening gehouden met een bruto-woningdichtheid van 25 w/ha in het kleinstedelijk gebied en 15 w/ha in het buitengebied betekent deze oppervlakte een theoretisch potentieel van 978 woningen. Voor een aantal projecten is al duidelijk hoeveel/welke woningen er zullen/kunnen komen. Vandaar een doorrekening naar een reëel aantal woningen van 925. Op een aantal sites kan er een hogere dichtheid gerealiseerd worden, een aantal sites zijn niet realiseerbaar.

80,3% van de reële woningen bevinden zich in stedelijk gebied. Moest de realiseerbaarheid van alle terreinen even hoog zijn, dan zou het stedelijk gebied er merkbaar op versterken.

Beveren-Leie heeft slechts een beperkte woningcapaciteit in reserve: 31 woningen. Waregem beschikt over een groot aantal kleinere binnengebieden in een band rond de kern. Daarnaast zijn er twee gebieden (Jan Bouckaertstraat en Zuiderlaan) die grotere oppervlaktes hebben en waar de ontwikkeling al in gang gezet werd door private ontwikkelaars.





Veruit het belangrijkste gebied voor de deelgemeente Waregem en voor de hele fusiegemeente is het Dompelpark, een gebied van netto 8,51 ha groot of een reële woningcapaciteit van 217 woningen, een groengebied van 2 ha in rekening gebracht. Dit Dompelpark omvat echter een specifieke problematiek. Het hele gebied is momenteel in eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij Helpt Elkander. De woningcapaciteit van 217 woningen overschrijdt ruimschoots de behoefte aan sociale woongelegenheden voor het stedelijk gebied (145).

Eenzijds is door de schaal van het gebied een sterk gefaseerde uitwerking essentieel. Anderzijds is een dergelijke grote schaal van sociale woonwijk niet wenselijk vanuit de optie tot vermenging. Onderhandelingen m.b.t. ruiloperaties met private ontwikkelaars en andere sociale bouwmaatschappijen zijn noodzakelijk.

Het is echter niet wenselijk de eigendom van de sociale sector zomaar prijs te geven op de private markt. Het oppervlakteverlies dient gecompenseerd te worden.

Een voorstel voor compensatie wordt aangereikt in het gebied tussen de Nokerseweg en de Kruishoutemseweg. De realiseerbaarheid van dit gebied is echter nog onzeker. De bestemming is tot nog toe landbouwgebied en de afbakening van het regionaalstedelijk gebied staat voor deze site nog niet vast.

Interne onderhandelingen met de Zuid-West-Vlaamse huisvestingsmaatschappij werden wel al gevoerd. Hierdoor zullen op het terrein naast huurwoningen ook koopwoningen en kavels worden ontwikkeld.

In het GRS werd al gewezen op de grote capaciteit van de binnengebieden in eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij (18,03 ha of 400 woningen) tegenover de private eigendommen (24,84 ha of 525 woningen).

De ontwikkelingsmogelijkheden in woongebieden in het stedelijk gebied zijn ongeveer gelijk voor private

als sociale partijen. In het buitengebied zijn de mogelijkheden voor de sociale sector 4 keer groter. Deze verhoudingen geven een zeer specifieke context aan het woonbeleid van Waregem.

### 3.2.2 Reconversieprojecten

Bron: gegevens stad Waregem, eigen verwerking

Over de hele fusiegemeente worden 20 gebieden erkend als potentiële reconversiegebieden. Dit omvat een oppervlakte van 28,88 ha. Dit betekent een woningcapaciteit van 681 woningen. Deze cijfers laten zien dat reconversieprojecten een groot belang hebben in Waregem ten opzichte van de woongebieden. Reconversieprojecten zijn echter over het algemeen moeilijkere en langere processen waarbij een samenwerking tussen verschillende partijen noodzakelijk is. Er zijn zeer weinig gebieden die op korte termijn realiseerbaar lijken. De problematiek van bodemverontreiniging is er hangende.

Nieuwenhove en Beveren-Leie beschikken elk over een groot bedrijf in de kern dat op termijn zal verdwijnen: Bulcaen en Interlin. Dit biedt voor beide gebieden mogelijkheden om aan kernversterking te doen.

Een aantal kleinere sites in Desselgem zijn op lange termijn inzetbaar. De bedrijven zijn er echter nog steeds werkzaam.

Alle overige mogelijkheden situeren zich in het stedelijk gebied (Waregem en Sint-Eloois-Vijve). Veel van deze projecten zijn zeer belangrijk voor de toekomstige ontwikkelingen van Waregem. Een viertal projecten in de stationsomgeving maken een volledig nieuw beeld ervan mogelijk.

Het hele gebied tussen het centrum van Sint-Eloois-Vijve en de Leie is van essentieel belang om de relatie met het water te leggen. Hoewel deze sites op

verschillende termijnen ontwikkeld kunnen worden, dienen ze in een samenhangend ontwikkelingsbeeld te passen.

Sint-Eloois-Vijve neemt een groot aandeel van de te realiseren woningen voor zijn rekening. Het gaat hierbij echter om een (zeer) lange termijn. Het is echter noodzakelijk voldoende ver vooruit te kijken. 42% van de woningen zal niet op korte tijd realiseerbaar zijn.

Op vandaag zijn er slechts beperkte aanzetten om de sociale huisvesting in de reconversiegebieden te schakelen. Een project van de WVI kan sociaal beschouwd worden en de reconversie van het Ware Heem opent mogelijkheden voor sociale projecten. Zekerheden of duidelijke keuzes zijn echter nog niet gemaakt. Bovendien zal het werkelijke aantal woningen op deze gebieden waarschijnlijk een stuk hoger liggen dan hier ingeschat. Door de grote investeringen zijn hogere dichtheden aan te raden.

### 3.2.3 Woonuitbreidingsgebieden

Bron: gegevens stad Waregem, eigen verwerking

De woonuitbreidingsgebieden kunnen als ontwikkelingsmogelijkheid beschouwd worden, maar dan enkel op een lange of middellange termijn. Deze kunnen slechts aangesneden worden als er een behoefte aangetoond wordt die het huidige aanbod in de woongebieden overstijgt. Volgens de behoefteberekening in het GRS kan dit niet vóór 2017.

In het structuurplan werd het ontwikkelen van een aantal gebieden sterk afgeremd: in de Leievallei in Desselgem, Driesstraat en Waregemstraat.

In oktober 2005 werd door het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap een atlas van de woonuitbreidingsgebieden uitgegeven. Dit document heeft geen juridische waarde, maar bundelt een aantal gegevens. Hieruit blijkt dat het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden in Desselgem en Beveren-Leie nog nader dient onderzocht te worden. Enkel het gebied De Mote kan volgens de Atlas ontwikkeld worden. De gebieden in Sint-Eloois-Vijve en de deelgemeente Waregem kunnen eventueel na 2007 aangesneden worden, afhankelijk van de afbakening van het kleinstedelijk gebied.

Veel van de woonuitbreidingsgebieden volgens het gewestplan zijn ondertussen bebouwd. In de ontwikkelingsmogelijkheden worden enkel de onbebouwde, resterende gronden opgenomen. Ook de gebieden die als een onbebouwd perceel langs een uitgeruste weg kunnen worden beschouwd, werden niet mee opgenomen.

De totale oppervlakte aan woonuitbreidingsgebieden bedraagt 52,94 ha of 849 potentiële woningen voor de hele fusiegemeente. Dit overstijgt de mogelijkheden op korte termijn in de woongebieden ruimschoots. Het grootste deel (34,46 ha) situeert zich in het buitengebied, waarvan de ontwikkeling hoogst onwaarschijnlijk is. De ontwikkelingsmogelijkheden op lange termijn voor het stedelijk gebied zijn m.a.w. beperkt voor woonuitbreidingsgebieden.

De kern Nieuwenhove heeft helemaal geen gebieden meer in voorraad. De twee woonuitbreidingsgebieden in Sint-Eloois-Vijve onmiddellijk naast de N382 (samen 11,44 ha), vormen een belangrijke uitdaging. Het grootste aandeel komt Desselgem en Beveren-Leie toe. Drie belangrijke gebieden situeren zich in de Leievallei. Een belangrijk aspect bij het ontwikkelen ervan zal ongetwijfeld de landschappelijke waarde zijn.

De woonuitbreidingsgebieden hadden oorspronkelijk het karakter van grote reserveterreinen voor



woningbouw aansluitend bij de kernen. Door de aansnijding van bepaalde delen ervan blijven vaak enkel restgronden over. Deze hebben een beperkte omvang en eerder het karakter van een inbreidingsproject.

Bovendien kunnen delen van woonuitbreidingsgebieden die langs uitgeruste wegen liggen altijd ontwikkeld worden voor groepswoningbouw. Op bepaalde plaatsen is dit echter niet wenselijk. Een kader hiervoor werd nog niet gecreëerd.

Geen enkel woonuitbreidingsgebied is op vandaag eigendom van een sociale huisvestingsmaatschappij. Voor de Spoorweglaan in Sint-Eloois-Vijve bestond bij de aanzet tot een BPA wel de wens om de site voor te behouden voor sociale initiatieven. Elders werden hier nog geen (voorbarige) uitspraken over gedaan.

### 3.2.4 Vervangbouw

Bron: GRS

Onder vervangbouw wordt verstaan het vervangen van woningen door appartementen. Verdichtingsprojecten komen tegemoet aan de vraag naar kleinere woningen en appartementen. Hiermee wordt ingespeeld op de behoefte van specifieke doelgroepen (starters, alleenstaanden, bejaarden, ...). Door verdichting worden nieuwe wooneenheden gerealiseerd zonder bijkomend ruimtebeslag.

Verdichting gebeurde voornamelijk in de gemengde woongebieden van de stadskern van Waregem (in centrumgebied en langs stedelijke invalswegen). In deze gebieden is het wenselijk/toelaatbaar deze trend verder te zetten.

Een aandeel van 15% van de woningbehoefte wordt vooropgesteld in het GRS of een gemiddelde jaarlijkse realisatie van 18 woningen. Dit betekent ongeveer een

gelijk tempo als tussen 2003-2005 gerealiseerd: min. 15 woningen per jaar.

Over een periode van vijf jaar kan vervangbouw zo bijdragen tot een aangroei van 90 woningen.

Op vandaag bestaat er geen overzicht voor wat betreft de vervangbouw: waar zijn projecten aan de gang, waar zijn opportuniteiten?

Een mogelijk instrument om ontwikkelingen van de publieke sector in de vervangbouw en reconversie te stimuleren, is het voorkeepsrecht. Tot nog toe werd daar geen gebruik van gemaakt.

In het GRS (p. 159-161) worden een aantal zones aangeduid waar het wenselijk is om meergezinswoningen te situeren. Het gaat om de kern van Waregem en Sint-Eloois-Vijve en om een centrumgebied te paard tussen Beveren-Leie en Desselgem rond de straten Kortrijkseweg en Liebaardstraat.

Vervangbouw (groepswoningbouw) moet een minimale grootte hebben om realiseerbaar te zijn. Vanaf een negental woongelegenheden<sup>3</sup> is het haalbaar om een lift te voorzien, waarmee tegelijk een grote doelgroep aangesproken wordt. Dergelijke projecten blijken ook voor de sociale huisvestingsmaatschappijen interessant in het kader van menging.

### 3.2.5 'Slapende percelen'

Bron: gegevens stad Waregem, GRS

Tenslotte komen er nog heel wat percelen voor die bouwrijp en voldoende uitgerust zijn, maar onaangeroerd blijven. Deze zogenoemde 'slapende percelen' komen voor in goedgekeurde verkavelingen en langs uitgeruste wegen.

<sup>3</sup> op basis van gesprekken met bouwmaatschappijen

In Waregem gaat het in totaal over 708 percelen (2003). Hiervan situeren zich 378 of 53% zich in het stedelijk gebied.

Over het algemeen komen ze zeer verspreid voor. In de kern van Nieuwenhove en Sint-Eloois-Vijve komen echter duidelijk concentraties voor, evenals in de woonwijken ten zuidoosten van Waregem.

Dit theoretische aanbod dient echter gecorrigeerd te worden op basis van realisatiegraden. Voor percelen in goedgekeurde verkavelingen wordt een realisatiegraad van 40% over 5 jaar nagestreefd. Voor bouwmogelijkheden langs uitgeruste wegen is dit percentage 15% over 5 jaar.

De bouwmogelijkheden van 2003 omvatten allemaal percelen langs uitgeruste wegen.

Op basis hiervan kunnen in de periode 2006-2011, 106 woningen gerealiseerd worden.

### **3.2.6 Synthese ontwikkelingsmogelijkheden**

De vervangbouw en slapende percelen worden niet in rekening gebracht. Ook het aanbod door het wegwerken van de leegstand werd niet in rekening gebracht. Het gaat hier immers slechts om enkele woningen per vijf jaar volgens het GRS. Bovendien is de langdurige leegstand zeer beperkt.

In totaal zijn op lange termijn theoretisch nog 126 hectaren te ontwikkelen voor woningbouw. De grootste oppervlaktes bevinden zich in woonuitbreidingsgebied en zijn dus niet in korte termijn te ontwikkelen: 53 ha. In binnengebieden en reconversiesites gaat het respectievelijk om 44 en 29 ha.

Binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden omvatten beiden ongeveer 900 woningen of 1/3 van het aanbod. De reconversiegebieden omvatten 681 woningen.

Het kleinstedelijk gebied omvat 68% van het totaal potentieel aan woningen. Het aandeel binnengebieden is in het kleinstedelijk gebied bovendien veel groter (44% tegenover 23% in het buitengebied). Een verdere versterking van het stedelijk gebied lijkt haalbaar; zeker op korte termijn.

De verdeling van de ontwikkelingsmogelijkheden per deelgemeente op lange termijn komt ongeveer overeen met de huidige verdeling in het patrimonium. Een kleine versterking van Sint-Eloois-Vijve ten aanzien van Waregem en Desselgem is merkbaar. Deze is echter in sterke mate afhankelijk van de realiseerbaarheid van reconversieprojecten.

Op korte termijn heeft de deelgemeente Waregem nog zeer veel ontwikkelingsmogelijkheden in binnengebieden. Op (zeer) lange termijn kan Desselgem veel woningen voorzien in woonuitbreidingsgebieden.

De sociale sector omvat bijna 25% van de potentiële woningen. Hiervan situeert zich 65% in de deelgemeente Waregem, gevolgd door Sint-Eloois-Vijve, Desselgem en Beveren-Leie. De verhoudingen zijn vooral positief voor de sociale sector in de binnengebieden, de ontwikkelingen op korte termijn. In de binnengebieden neemt de sociale sector zelfs 66% voor zijn rekening. Van de 608 potentiële woningen kunnen 400 woningen op korte termijn worden ontwikkeld. Dit wijst op het belang van pro-actief projecten te zoeken voor de sociale huisvesting op lange termijn.

23% van het potentieel aantal woningen is in uitvoering. Op korte termijn worden nog eens 748 bijkomende woningen verwacht. Een groot deel van de woningen voor de lange termijn omvatten sites die hoogstwaarschijnlijk nooit aangesneden zullen worden voor woningbouw: tuinen, andere functies, landschappelijk waardevol woonuitbreidingsgebied, ...

### 3.3 Behoeftes volgens GRS

Bron: GRS

De stad Waregem beschikt niet over een goedgekeurde gemeentelijke woningbehoeftestudie. In 2000 is wel een ontwerp van woningbehoeftestudie opgemaakt maar dit is niet formeel goedgekeurd.

In het GRS wordt een woonbehoefteberekening uitgevoerd die voldoende verregaand en recent (2003) is om hier overgenomen te worden. De berekening spitst zich specifiek toe op bepaalde doelgroepen en kijkt verder dan 2007, de planhorizon van het provinciaal structuurplan. De behoefteberekening in het GRS werd gedaan op basis van de demografische ontwikkelingen en de gezinsverdunding en volgens de 'gesloten prognose'.

#### **Totale woningbehoefte 2003-2016**

1.772 bijkomende woningen of  
127 woningen per jaar

#### **Woningbehoefte per deelperiode**

2003-2006: 590  
2007-2011: 658  
2012-2016: 524  
(rekening gehouden met een frictieleeftijd van 1,03)

#### **Woningbehoefte volgens gezinstype**

Door de toenemende gezinsverdunding zal in de toekomst de vraag naar kleinere wooneenheden toenemen. Toch blijft er in belangrijke mate nood aan woningen voor jonge gezinnen. Per vijfjaarlijkse periode zijn er ongeveer **700-750 nieuwe gezinnen** (starters). Deze kunnen terecht op de bestaande woningmarkt en op de nieuwbouwmarkt.

#### **Sociale huur-en koopwoningen**

15% van de woningbehoefte  
2003-2016: 265 wooneenheden (huur en koop)

#### **Bejaardenwoningen**

Het aantal gezinshoofden ouder dan 80 jaar zal in de periode 2003-2016 stijgen met 780. Beleidsmatig wordt er naar gestreefd om voor een derde van deze toename te voorzien in een aangepaste bejaardenwoning. Dit is een behoefte van **260 wooneenheden**.

Dit aantal kunnen we verdelen volgens de verhouding van inwoners, in rekening gebracht dat er procentueel overal evenveel bejaarden dienen te wonen. Dit betekent 160 woningen in Waregem, 25 in Sint-Eloois-Vijve, 36 in Desselgem en 39 in Beveren-Leie. We kunnen echter de vraag stellen naar wat voor ogen gehouden wordt met 'aangepaste bejaardenwoning'. Zijn dit betaalbare flats in het centrum van de stad, luxe-appartementen toegankelijk voor een rolstoel, het aanpassen van bestaande woningen naar noden van senioren, kamers in het verzorgingstehuis, ... ? Accurate gegevens kunnen we verwachten na het voltooiën van het seniorenbehoefte-onderzoek dat momenteel door het OCMW uitgevoerd wordt.

#### **Woonvernieuwingsbehoefte**

Op basis van een studie van 1994-1995 (een uitwendig onderzoek naar de kwaliteit van de woningen in Vlaanderen, Verslag van de Survey) en de sindsdien uitgevoerde verbeteringswerken wordt de woningverbeteringsbehoefte becijferd op **1.400 wooneenheden of 93 woningen per jaar in de periode 2003-2016**.

#### **Verdeling van de behoefte per deelgebied**

Aannames:

- ❖ Bestaande verhouding tussen stedelijk gebied (Waregem + Sint-Eloois-Vijve) en buitengebied wat betreft aandeel woningen wordt minstens behouden



- ❖ Woningbehoefte-aandeel stedelijk gebied = aandeel Waregem + Sint-Eloois-Vijve + verspreide bebouwing
- ❖ Volgens PRS West-Vlaanderen dient minimaal 80% van de nieuwe wooneenheden in het stedelijk gebied gerealiseerd te worden tot 2007

Op deze manier wordt de behoefte voor heel Waregem verder verdeeld over de verschillende deelgebieden.

	<b>2003-2006</b>	<b>2007-2011</b>	<b>2012-2016</b>	<b>Totaal</b>
<b>Stedelijk gebied</b>	472	482	385	1.339
<b>Beveren-Leie</b>	53	79	62	194
<b>Desselgem</b>	48	72	57	177
<b>Nieuwenhove</b>	17	25	20	62
<b>Totaal</b>	590	658	524	1.772

Behoeftte aan woningen voor fusiegemeente Waregem per jaar: 127 woningen  
*tegenover nu een gemiddelde toename van 210 woningen per jaar (over periode 1991-2002)*

Behoeftte aan sociale huur-en koopwoningen voor fusiegemeente Waregem: 19 per jaar  
*tegenover nu een gemiddelde realisatie van 20 per jaar (over periode 1991-2002)*

Bejaardenwoningen: 19 per jaar  
*We hebben geen zicht op het totale aanbod voor bejaarden vandaag, noch op het jaarlijkse bijkomende aanbod*

Woonvernieuwingsbehoefte: 93 woningen per jaar  
*Van de 181 bouwvergunningen per jaar die betrekking hebben op verbouwingen omvatten slechts een 10-tal gevallen het effectief weer op de markt brengen van verwaarloosde woningen.*

Behoeftte aan woningen in stedelijk gebied per jaar: 96  
*tegenover nu een gemiddelde realisatie van 142 woningen per jaar (over periode 1991-2002)*

Behoeftte aan woningen in Beveren-Leie per jaar: 14  
*tegenover nu een gemiddelde realisatie van 16 woningen per jaar (over periode 1991-2002)*

Behoeftte aan woningen in Desselgem per jaar: 13  
*tegenover nu een gemiddelde realisatie van 25 woningen per jaar (over periode 1991-2002)*

### **3.4 Confrontatie behoeftes - aanbod**

#### **3.4.1 Per deelgebied volgens GRS**

In het GRS wordt een confrontatie tussen behoefte en aanbod (slapende percelen, verdichting en leegstand) gedaan. Deze wordt hier niet overgedaan, maar overgenomen uit het GRS, hoewel de cijfergegevens van de ontwikkelingsmogelijkheden in zekere mate verschillen.

In het stedelijk gebied is een resterende behoefte (na wegwerken leegstand en onbebouwde percelen) van 260 woningen voor de periode 2003-2016.

De ontwikkelingsmogelijkheden zijn:

- Binnengebieden: 372 woningen
- Reconversie: 677 woningen

Deze gebieden kunnen ontwikkelen volgens een fasering en opportuniteiten. Het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden is niet noodzakelijk.

In Beveren-Leie is een resterende behoefte (na wegwerken leegstand en onbebouwde percelen) van 26 woningen voor de periode 2003-2016.

De ontwikkelingsmogelijkheden zijn:

- Binnengebieden: 20 woningen
- Reconversie: 98 woningen

Deze gebieden kunnen ontwikkelen volgens een fasering en opportuniteiten. Het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden is niet noodzakelijk.

In Desselgem is geen resterende behoefte (na wegwerken leegstand en onbebouwde percelen) van woningen voor de periode 2003-2016. De resterende ontwikkelingsmogelijkheden in binnengebieden (75

woningen) evenals de woonuitbreidingsgebieden zijn in principe niet noodzakelijk. Reconversiemogelijkheden zijn er in deze deelgemeente niet.

Ook in Nieuwenhove volstaat het aanbod van slapende percelen, verdichting en leegstand om aan de behoefte te voldoen.

Tot het ontwikkelen van woongebieden of reconversiegebieden dient echter niet enkel besloten te worden vanuit een naakte confrontatie met de behoefte.

Andere redenen (realiseren van sociale huisvesting, bejaardenwoningen, stadskernvernieuwing, hinderende bedrijvigheid vervangen, ...) kunnen leiden tot het ontwikkelen van deze gebieden.

Zo worden reconversieprojecten uitgevoerd zodra de kans zich aanreikt omwille van de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Op deze manier wordt belastende, verkeersgenererende bedrijvigheid in een woongebied vervangen door wonen en/of andere functies. Deze ontwikkelingen dienen echter wel bij het aanbod geteld te worden bij de overweging om woonuitbreidingsgebieden aan te snijden. Bovendien wordt het vervangen van bedrijven door wonen niet aangegrepen om nieuwe (herlokalisatie) bedrijventerreinen in de open ruimte aan te snijden.

#### **3.4.2 Sociale huisvesting**

In de streefcijfers bij sociale huisvesting werden twee zaken voorop gesteld:

- 10% sociaal patrimonium in het totale aanbod
- 25% sociale woningen in het aanbod van de woongebieden groter dan 1 ha per deelgebied

Uit de cijfergegevens blijkt dat een aandeel van bijna 25% sociale huisvesting in het totale aanbod voor de hele fusiegemeente aanwezig is, dus een heel stuk boven de vooropgestelde 10%.

Het stedelijk gebied haalt met de ontwikkeling van het Dompelpark (en eventuele ruiloperaties) zeker 25% sociale huisvesting in het totale aanbod.

Nieuwenhove wordt hier niet afzonderlijk beschouwd, maar voldoet met het project van de zuid-west-vlaamse ook aan de vooropgestelde 25%.

Beveren-Leie en Desselgem samen hebben een beperkter aanbod in sociale woningen in absolute waarde. Maar ook het totale aanbod aan woningen is eerder beperkt. Dit geeft een aandeel sociale huisvesting van 12% op het totale aanbod.

Woongebieden groter dan 1 ha in private handen zijn er niet aanwezig. De 25% voor gebieden groter dan één hectare wordt er dus ook vervuld.

Het totaal van alle woongebieden groter dan 1 ha die nog niet in ontwikkeling zijn, omvat 19,13 ha. Hiervan is slechts 1,26 ha in privé eigendom. De vraag van 25% sociale huisvesting stelt zich niet voor de binnengebieden.

De twee doelstellingen uit het GRS worden duidelijk met gemak gehaald, althans voor de korte termijn. Deze percentages worden verder verfijnd in het deel 4: doelstellingen.

Enkel **op korte termijn** beschouwd kan ongeveer 35% van het totale aanbod als sociale huisvesting gerealiseerd worden. Dit hoge percentage komt vooral voort uit de woongebieden.

De enige projecten die niet binnen korte termijn op het programma staan zijn 144 woningen in het Dompelpark en 6 in Oostpoort.

In middellange termijn zijn ontwikkelingen in woonuitbreidingsgebieden denkbaar, na de afbakening van het kleinstedelijk gebied.

Een verdeling tussen huur-en koopwoningen is moeilijk in te schatten. Dit kan enkel gebeuren aan de hand van de concrete projecten. De op vandaag gekende projecten wijzen op 1/3 huurwoningen tegenover 2/3 koopwoningen en kavels. De 107 sociale huurwoningen die op korte termijn op het

programma staan omvatten een aandeel van ongeveer 8,25% op het totale woningaanbod op korte termijn.

Het grote aandeel realisaties op korte termijn is positief. We moeten echter verder durven kijken. De ontwikkelingsperspectieven op langere termijn zijn beperkt. Vooral in de reconversieprojecten is de rol van de sociale sector onduidelijk.

Het lage aandeel in Beveren-Leie, Sint-Eloois-Vijve en Desselgem op lange termijn heeft te maken met de grote percelen woonuitbreidingsgebied en reconversiegebied waarvan de ontwikkeling (privé of sociaal) nog zeer onzeker is. Toch zou ook voor deze projecten een sociale inbreng wenselijk zijn om het aanbod op lange termijn te verzekeren.

Het grootste aandeel sociale huisvestingsprojecten gaat naar Waregem. Daar worden binnen korte termijn heel wat sociale woningen gerealiseerd.

Op het aanbod aan nieuwe bejaardenwoningen is op vandaag geen zicht. Niettegenstaande zou, volgens de behoefteberekening op korte termijn, voorzien moeten worden in 160 woningen in Waregem, 25 in Sint-Eloois-Vijve, 36 in Desselgem en 39 in Beveren-Leie.



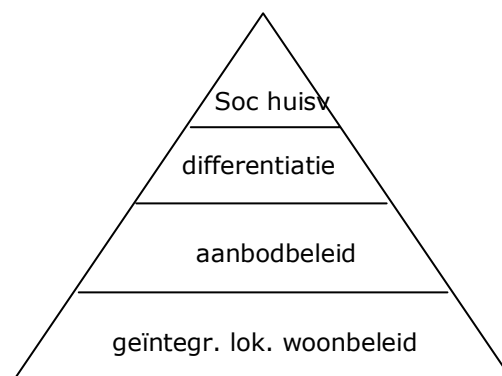


## 4 Doelstellingen

De algemene doelstelling is het realiseren van een betaalbaar, gedifferentieerd, toereikend en kwaliteitsvol woningbestand en dit binnen een kader waarin de stad een actieve rol speelt.

Uit deze algemene doelstelling en uit de analyse stellen we vier overkoepelende doelstellingen voor:

- **sociale huisvesting**: streven naar gemengde projecten op verschillende schaalniveaus en naar garanties voor sociale huisvesting op lange termijn
- **differentiatie woningaanbod**: toezien op en uitwerken van een voldoende differentiatie in woningtypes en doelgroepen
- **aanbodbeleid**: stimuleren van het effectief realiseren van voldoende, kwaliteitsvolle woningen
- coördinatie, voorbereiding en uitvoering van het stedelijk woonbeleid: verschillende taken van het woonloket uitbouwen



Deze doelstellingen vormen een steeds verdere verruiming van het kader. Een geïntegreerd stedelijk woonbeleid met communicatie en coördinatie vormt de basis voor alle andere doelstellingen. Een voldoende aanbod woningen is een voorwaarde om aan differentiatie van het aanbod te kunnen werken. Binnen de differentiatie gaat specifieke aandacht uit naar sociale huisvesting.

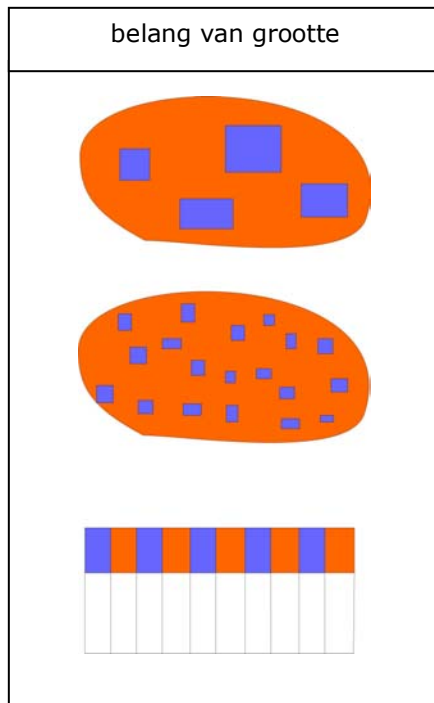
Ieder item vertaalt zich in een aantal doelstellingen die specifiek zijn voor de Waregemse context. Ze zijn gerelateerd aan de vaststellingen in de analyse en de SWOT.

## 4.1 Sociale huisvesting: menging/ spreiding en lange termijn

Waregem beschikt over relatief veel sociale (huur)woningen. Ook de ontwikkelingskansen (op korte termijn) zijn aanzienlijk.

De grote eigendommen van sociale huisvestingsmaatschappijen die vaak aansluiten bij bestaande sociale wijken creëren een specifieke situatie waar het waken over **menging en spreiding** van sociale huisvesting aan de orde is.

Menging en spreiding kunnen op verschillende schaalniveaus nagestreefd worden. Het schema aan de linkerkant maakt dit duidelijk. De bovenste figuur laat min of meer de bestaande toestand zien: een menging/spreiding op schaal van de ganse gemeente. Ook de woonprojecten die in ontwikkeling zijn bewerkstelligen deze grote schaal. De onderste figuur laat een extreme doelstelling zien: menging/spreiding op kavelniveau. Dit kan gerealiseerd/benaderd worden in kleine projecten van sociale huisvestingsmaatschappijen en vooral in de werking van het RSVK. Tenslotte toont het centrale schema een werkbare doelstelling. We moeten streven naar een menging/spreiding op kleinere schaal. Dit lijkt mogelijk voor de projecten op lange termijn (woonuitbreidingsgebieden) en reconversieprojecten. Deze menging/spreiding op verschillende schaalniveaus wordt in de volgende doelstellingen uitgewerkt. De drie schaalniveaus komen er aan bod.



Naast de vraag naar menging/spreiding die in Waregem specifiek aan de orde is, bestaat er een grote nood aan ontwikkelingsmogelijkheden voor sociale huisvesting op **lange termijn**.

Alle eigendommen van de sociale huisvestingsmaatschappijen zijn in ontwikkeling of worden binnenkort opgestart. Het veilig stellen van de lange termijn situeert zich op het vlak van de woonuitbreidingsgebieden en reconversiegebieden. Dit wordt in de doelstellingen vertaald. De toekomst van de (sociale) huisvestingssector ligt voor een groot stuk in verdichtingsprojecten, in het bijzonder reconversie en vervangbouw. Daar wordt dan ook veel aandacht voor gevraagd.

Menging/spreiding en lange termijn zijn de twee grote peilers voor sociale huisvesting in Waregem. Deze hoofddoelstellingen worden in verschillende facetten vertaald: van doelstellingen op schaal van een deelgebied tot de schaal van één project. De aandacht wordt gevestigd op de sociale huisvestingsmaatschappijen, maar ook op het RSVK en de gemeente/intercommunale als actor in deze sociale huisvesting. Het Dompelpark wordt als specifieke uitdaging naar voor geschoven, waar de doelstellingen voor het eerst uitgetest dienen te worden en waar extra energie dient geïnvesteerd te worden.

#### **4.1.1 Projecten in de steigers in woongebied en reconversiegebied: 25% voldoet aan de normen van sociale huisvesting**

Wat betreft de 25%-doelstelling wordt een onderscheid gemaakt tussen projecten die al in ontwikkeling zijn of waar plannen voor bestaan (woongebied en reconversieprojecten in ontwikkeling) enerzijds en projecten die zich eerder op de lange termijn situeren (woonuitbreidingsgebied en 'vage' reconversieprojecten) anderzijds. Voor de tweede groep woonprojecten dient een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt te worden, wat de mogelijkheid schept om 25% sociale huisvesting hard te maken. Op de eerste groep woonprojecten heeft de stad minder impact. Daar wordt dan ook de regel voorop gesteld dat 25% van de woningen dient te voldoen aan de normen van sociale huisvesting. Deze doelstelling dient hard gemaakt te worden in een stedenbouwkundige verordening of een overeenkomst per project.

Onder 'voldoen aan de normen van sociale huisvesting' worden verschillende elementen begrepen. Dit dient verder uitgewerkt te worden binnen een juridisch kader.


De algemene doelstelling uit het GRS (25% sociale huisvesting per deelgebied voor woongebieden groter dan 1 ha) blijkt met gemak gehaald te worden. Daarom wordt dit hier niet hernomen.

Door de schaal van het Dompelpark wordt deze site, hoewel woongebied, als een afzonderlijke projectsite behandeld.


De kaart hiernaast somt de gebieden op korte termijn op, waarvoor geen 25% sociale huisvesting door de bouwmaatschappijen te realiseren opgelegd wordt. In de bundel ontwikkelingsmogelijkheden kan verdere informatie over deze gebieden gevonden worden.

Overzicht: projecten op korte termijn:  
 Geen 25% door sociale bouwmaatschappijen  
 Wel 25% 'bescheiden woningen'

Alle woongebieden  
 Selectie van reconversiegebieden

 sociale huisvesting

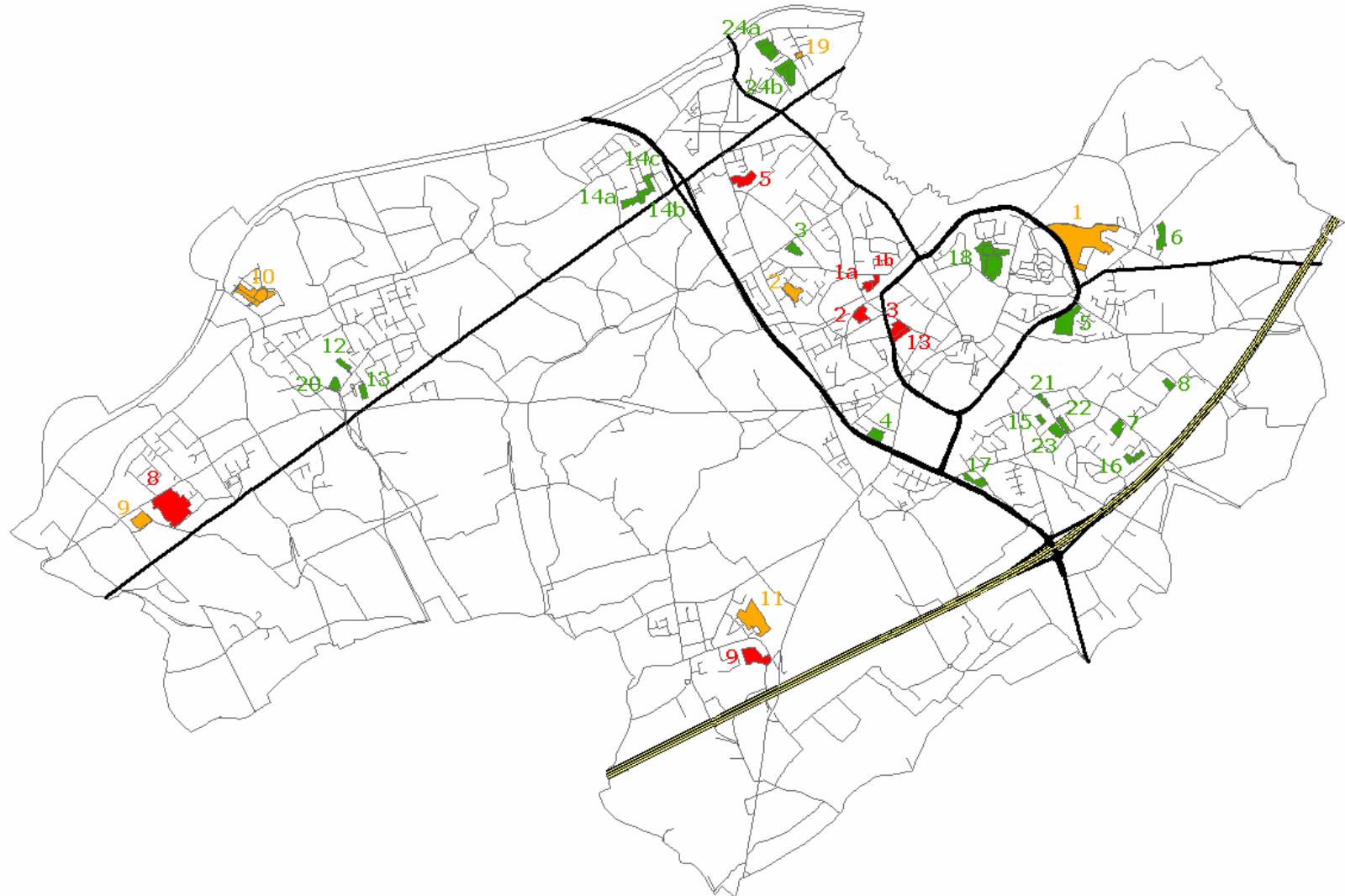
- 1: Dompelpark
- 2: Hoge Kouter
- 9: Roestraat
- 10: Papengracht
- 11: Castorwegel
- 19: Oostpoort

 private sector: reconversie (selectie GRS)

- 1: Stationsomgeving-Boulezlaan
- 2: Weverstraat
- 3: Westerlaan
- 5: Roterijstraat
- 8: Koning Albertstraat
- 9: Goelevenweg
- 13: Westerlaan

 private sector: woongebieden

- 3: Eikenlaan
- 4: Loofstraat
- 5: Zuiderlaan
- 6: Gentse Heerweg
- 7: Galgestraat
- 8: Driesstraat
- 12: Desselgem-Dries
- 13: Rodenbachwijk
- 14: Moerbosstraat
- 15: Joannes Huyslaan
- 16: Galgewegel
- 17: Vredestraat
- 18: Jan Bouckaertstraat
- 20: Meierie
- 21: Leeuwkesstraat A
- 22: Leeuwkesstraat B
- 23: Leeuwkesstraat C
- 24: Neerstraat
- 25: Konijnenveld





#### **4.1.2 lange termijn (WUG en reconversie): 25% sociale huisvesting door SHM veilig stellen**

De ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden is nog onzeker en niet op korte termijn mogelijk. De aansnijding is afhankelijk van de behoeftes en de afbakening van het kleinstedelijk gebied. Toch is het nodig delen ervan te reserveren voor de sociale huisvesting op lange termijn. Bij eventuele realisatie dient binnen dezelfde site ¼ sociale huisvesting gerealiseerd te worden. De menging op projectniveau beantwoordt eerder aan het tweede schaalschema.

Waregem heeft zeer veel mogelijkheden om vroegere bedrijvensites te herbestemmen tot woongebied. In de toekomst zullen zich nieuwe opportuniteiten voordoen. Door de algemene optie van het verdichten van bestaande kernen en daaruit voortvloeiende beperking in het aansnijden van nieuwe gebieden, worden deze projecten steeds belangrijker.

In het kader van ontwikkelingsmogelijkheden op lange termijn, maar ook voor een menging/spreiding op kleinere schaal zijn deze projecten voor de sociale sector onontbeerlijk.

De recent gerealiseerde site Den Olm kan als voorbeeld fungeren.

Binnen deze reconversieprojecten leggen we een minimaal percentage van 25% sociale huisvesting te realiseren door een SHM, de stad, de intercommunale, het OCMW, ... per project op.

De kaart hiernaast somt de potentiële gebieden op lange termijn op, waarvoor wel 25% sociale huisvesting door de bouwmaatschappijen opgelegd wordt. In de bundel ontwikkelingsmogelijkheden kan verdere informatie over deze gebieden gevonden worden.

Binnen deze groep van projectsites wordt prioritair gezocht naar mogelijke ruiloperaties met het Dompelpark.

De aard en schaal van deze projecten geeft aanleiding tot nieuwe samenwerkingsverbanden tussen de private en publieke sector. Verschillende opties kunnen worden genomen.

Publiek-private samenwerkingsverbanden opzetten, is slechts één van de mogelijkheden.

In verordeningen, RUP's of andere instrumenten kunnen verplichtingen voor sociale huisvesting ingeschreven worden.

Een belangrijk element is het starten van gesprekken tussen verschillende partners.

Deze projecten/opportunities moeten op de voet gevolgd worden om zo vroeg mogelijk in het proces in te kunnen grijpen.

**reconversie**

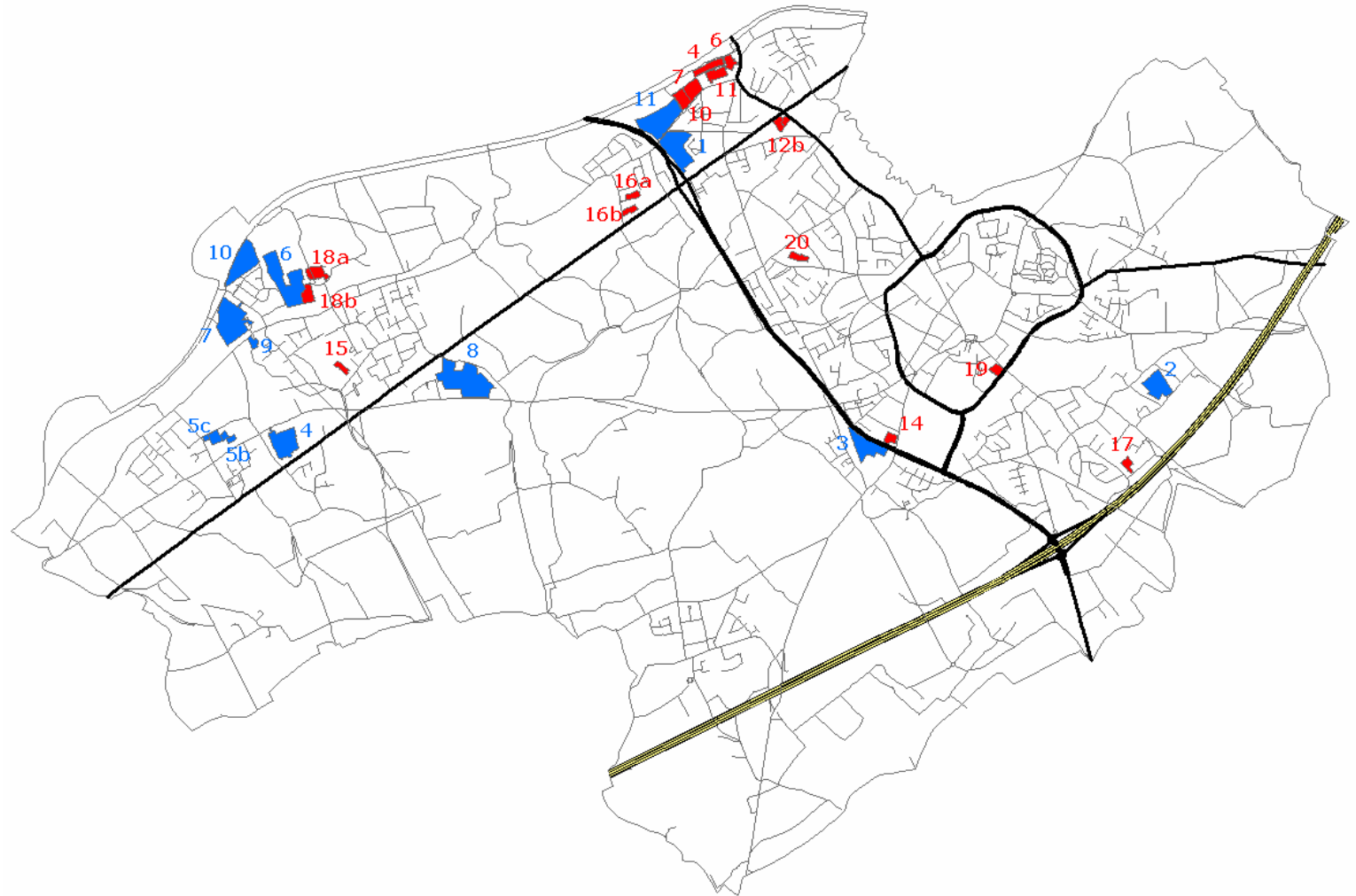
- 4: Barrage
- 6: Kerkplein
- 7: Schoendalestraat
- 10: Grottelaan
- 11: Spinnerijstraat
- 12: Vijfseweg – Gentseweg
- 14: Lebbestraat
- 15: Desselgem-Dries
- 16: Moerbosstraat
- 17: Galgewegel
- 18: Leiestraat
- 19: Holstraat
- 20: Fikenlaan

**woonuitbreidingsgebied**

- 1: Spoorweglaan
- 2: Driesstraat
- 3: Stijn Streuvelslaan
- 4: Nijverheidsstraat
- 5: Deken De Bostraat
- 6: Nieuwstraat
- 7: Ooigemstraat-Grote Heerweg
- 8: Waregemstraat
- 9: Mote
- 10: Tienbunder
- 11: Schoendalestraat

Overzicht: projecten op lange termijn:  
wel 25% door sociale bouwmaatschappijen

alle woonuitbreidingsgebieden  
selectie van reconversiegebieden



Voor deze zaken kan het RSVK samenwerken met de bouwmaatschappijen, het CAW, ...

#### 4.1.3 Mogelijkheden scheppen in vervangbouw

Kleinschalige initiatieven dienen gestimuleerd te worden. Ze benaderen het extreme mengschema op kavelniveau. Hierbij houden we het vervangen van een aantal verkrotte, kleine woningen door groepswoningbouw met sociale aspecten voor ogen. Als voorbeeldproject kunnen de bejaardenflats in het centrum van Desselgem aangewezen worden. Op vandaag is er niet echt een zicht op het belang van vervangbouw en de mogelijkheden ervan in de toekomst. Het signaleren van opportuniteiten en het bijhouden ervan in een inventaris kunnen stimulerend werken ten aanzien van actoren.

Voor dit soort projecten is het voorkeurecht een belangrijk instrument. Dit kan werkbaar gemaakt worden door het afbakenen van bijzondere gebieden.

#### 4.1.4 Regionaal sociaal verhuurkantoor versterken

Het RSVK is de uitgelezen werkvorm die menging/spreiding van 'sociale' huisvesting in samenwerking met de private huurmarkt én op de kleinste schaal bewerkstelligt.

Het bestaande RSVK biedt veel kansen, maar heeft te weinig capaciteit. Zowel op vlak van coördinatie, op vlak van woonbegeleiding en op vlak van renovatiemogelijkheden ontbreekt de capaciteit. Het beperkt aantal woningen laat voorlopig geen gewestelijke subsidie toe (65.600 € basissubsidie). Er dient zo snel mogelijk gestreefd te worden naar de 30 woningen. Dit streefdoel lijkt gehaald te kunnen worden tegen eind 2006.

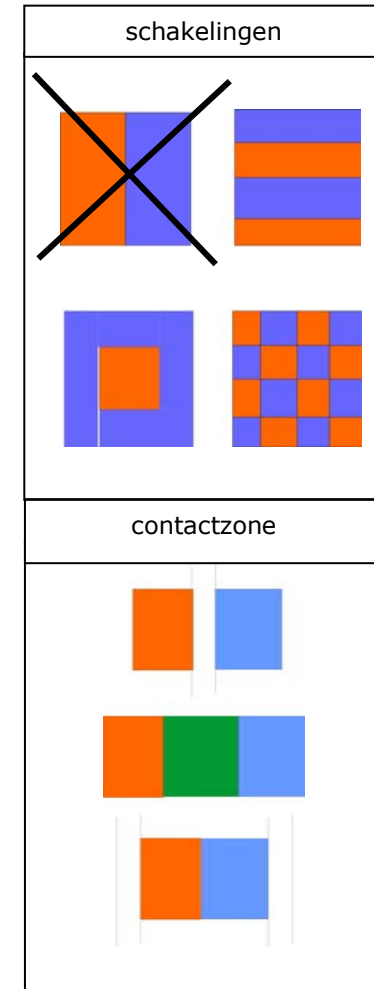
Door de subsidies zou het RSVK immers heel wat meer mogelijkheden krijgen: personeel voor renovatiewerken, begeleiding huurders, uitbreiding woningbestand, ...

#### 4.1.5 10% huurwoningen aangevuld met koopwoningen en kavels tot minimum 15%

Binnen het sociaal patrimonium nemen huurwoningen duidelijk een andere positie in dan koopwoningen en kavels. Koopwoningen en kavels spreken een andere doelgroep aan en komen na ongeveer 20 jaar buiten de sociale huisvesting terecht. Een menging binnen de sociale huisvesting tussen huur, koop en kavels werkt even zeer mee aan een menging op projectniveau.

In dit kader dient er vooral over gewaakt te worden dat er voldoende huurwoningen gerealiseerd worden. Een streefcijfer van 15% sociale huisvesting (huur + koop + kavel) wordt gespecificeerd naar 10% huurwoningen. Dit streefdoel wordt gehanteerd over een voldoende grote tijdsspanne (niet jaarlijks te evalueren) en op schaal van de hele gemeente. Het betekent duidelijk bijkomende inspanningen ten aanzien van de bestaande 7,25% huurwoningen van het patrimonium en ten aanzien van de gekende ontwikkelingsmogelijkheden (8,25% huurwoningen). Menging op projectniveau wordt immers binnen de sociale huisvesting zelf voldoende gestimuleerd.

Deze verhouding dient jaarlijks opgevolgd te worden. Bij een dreigend tekort dienen specifieke oplossingen gezocht te worden binnen de sociale sector. In dit kader is de communicatie en het maken van afspraken binnen het woonoverleg van belang.



#### **4.1.6 Mengschema's vooropstellen**

Bij de vorige doelstellingen werd voor woonuitbreidingsgebieden en reconversiegebieden een menging op projectniveau voorgesteld.

In de praktijk leidt dit vaak tot een opdeling zoals in het eerste schema. Een deel van de grond wordt afgestaan en elke actor ontwikkelt verder onafhankelijk van elkaar.

Om deze menging verder van schaalniveau te verlagen en om ze in een stedenbouwkundig plan te verankeren, stellen we een aantal andere mengstrategieën voor. Deze openen nieuwe mogelijkheden, andere schakelingen, meer contact. Voor woonuitbreidingsgebieden en reconversieprojecten leggen we deze en andere variaties op in de menging. Dit kan in een globaal inrichtingsplan van de site worden opgenomen. Dit geldt zowel voor de mening privaat/sociaal als voor de menging tussen huurwoningen, koopwoningen en kavels.

Specifieke aandacht dient besteed te worden aan de positionering ten aanzien van de omgeving, in het bijzonder de bestaande sociale woonwijken. De contactzones tussen bestaande en nieuwe sociale huisvesting, tussen private en sociale huisvesting dragen heel wat potenties. Bij het uitwerken van projecten dient hierop gefocust te worden. De verschillende types kunnen gescheiden/gekoppeld worden door een straat, een gemeenschappelijke groenzone of via hun 'achterkanten'.

#### **4.1.7 Leefbare sociale woonwijken**

In een samenwerkingsverband tussen de stad en de sociale huisvestingsmaatschappijen wordt onderzoek verricht naar de leefbaarheid van sociale woonwijken. In samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappijen alsook met derden

(opbouwwerk) worden projecten opgezet ter bevordering van de leefbaarheid.

#### **4.1.8 Dompelpark als specifieke uitdaging**

Het dompelpark is woongebied en dus theoretisch vlot te ontwikkelen. Het gebied heeft echter de schaal van de woonuitbreidingsgebieden. Bovendien is een gefaseerde ontwikkeling aangewezen door de capaciteit die de totale behoefte aan sociale woningen voor het stedelijk gebied op korte termijn overstijgt. Een menging met sociale koopwoningen en kavels is al aan de gang en is zeker positief. De vraag stelt zich echter naar een inbreng van de private sector en naar het uittesten van de nieuwe principes rond menging. Voor het resterende gebied dient een intensief proces opgezet te worden.

Het is van belang verschillende partners rond de tafel te brengen. Om de terreinen die verloren gaan te compenseren dienen (naast het voorstel in het GRS) verschillende opties onderzocht te worden: inbreken in reconversieprojecten, woonuitbreidingsgebieden, ... Hiervoor fungeren de projecten op lange termijn (zie 4.1.2) als prioritaire zoekzones.

## 4.2 Differentiatie woningaanbod naar types en doelgroepen

Waregem bevat heel wat verschillende woonbuurten. Dit is een positief element. Een verdere differentiatie naar dichtheden, woningtypes, doelgroepen, woonsferen, ... is wenselijk. Enerzijds moeten we vermijden dat de minimale dichtheden van 15 en 25 woningen per hectare leiden tot overal dezelfde homogene verkavelingen. Welke dichtheden en types woonomgevingen men waar wil, is op vandaag niet overzichtelijk. Keuzes hieromtrent komen verspreid voor in verschillende documenten. Anderzijds dient de stad erover te waken dat de verschillende doelgroepen aan bod komen en evenwichtig verdeeld worden over de deelgebieden. Deze twee insteken komen samen in de doelstelling tot een differentiatie van het woningaanbod. Ze worden verder in verschillende facetten vertaald.

### 4.2.1 Gebiedsspecifiek en doelgroepspecifiek corrigerend optreden op de markt

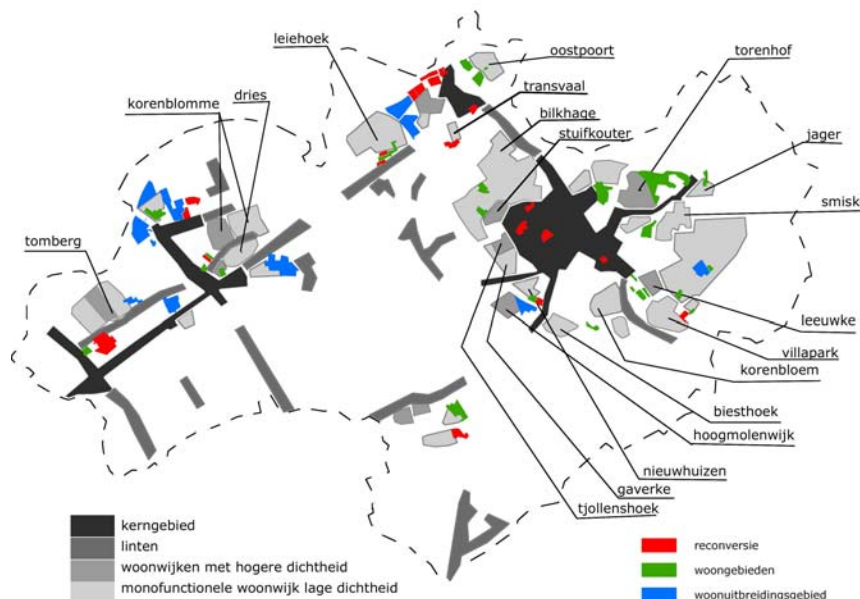
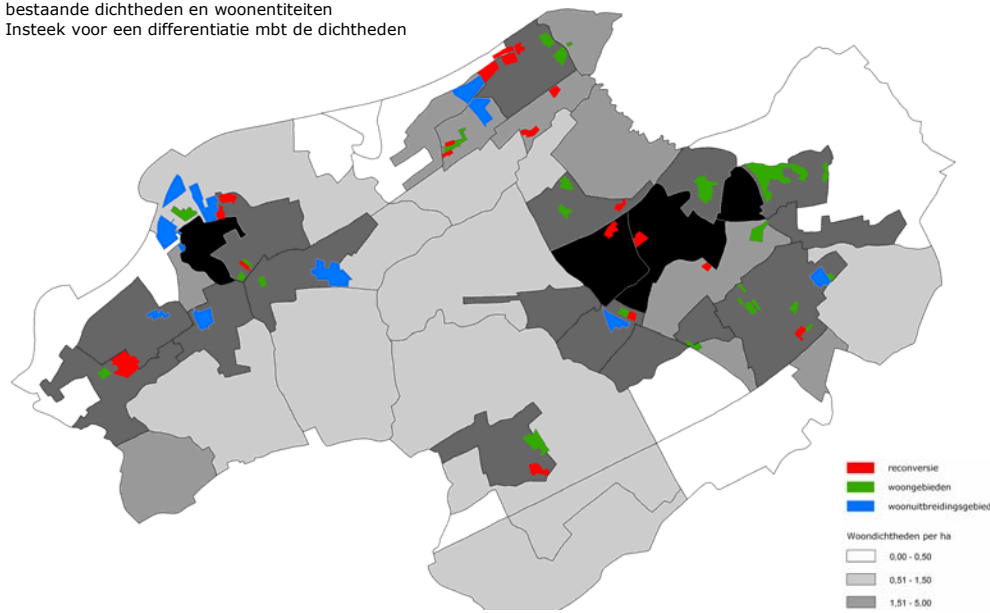
Uit de analyse blijkt een lager aandeel jonge gezinnen in het centrum, kleine gezinnen in Beveren-leie en Desselgem, bejaarden in Desselgem, Beveren-Leie en Nieuwenhove, ... Voor de dynamiek van de woonomgeving is het echter wenselijk ook jonge en grotere gezinnen in het centrum van Waregem te huisvesten, ook kleine gezinnen mogelijkheden aan te bieden in Beveren-Leie en Desselgem en bejaarden niet enkel te concentreren in Waregem. Eén van de factoren die hiermee verband houden (naast tewerkstelling, ...) is het woningtype-aanbod. Men kan hier op verschillende manieren regulerend optreden.

Een eerste optie situeert zich in het **premiestelsel**. Door deze stimulansen gebiedsgericht te gaan toepassen, voorwaarden te herzien, ... kunnen ze directer meewerken aan het corrigeren van de markt. Een tweede mogelijkheid is het **vergunningenbeleid** af te stemmen op deze specifieke vragen. Bepaalde **verordeningen** kunnen aandacht vragen voor deze doelgroepen. De gemeente kan ook **als actor** mee rond de tafel zitten om (delen van) projecten op deze doelgroepen te richten bv. voor het realiseren van seniorenwoningen op de site van de voormalige gemeenschapsschool aan de Kerkdreef in Beveren-Leie.

### 4.2.2 Aanbod verschillende woontypes per project vooropstellen

Vaak wordt per project één type woning aangeboden en één doelgroep aangesproken. We zouden er echter naar moeten streven om per project verschillende types, doelgroepen, dichtheden aan te bieden. Een differentiatie op kleinere schaal brengt een dynamische woonomgeving tot stand met een specifieke identiteit. Een vereiste om minstens twee doelgroepen aan te spreken per project kan in een juridisch kader gegoten worden. Dit kan door te variëren in huur- en koopwoningen, in open, halfopen of gesloten bebouwing, in aantal slaapkamers, een- en meergezinswoningen, ...

Bestaande toestand : ontwikkelingsmogelijkheden op  
bestaande dichtheden en woonentiteiten  
Insteek voor een differentiatie mbt de dichtheden



#### 4.2.3 Stimuleren aaneengesloten bebouwingvormen

In Waregem is het aandeel open en halfopen bebouwing zeer hoog. De verdichting en versterking van het stedelijk gebied gebeurt er hoofdzakelijk door het aansnijden van open restgronden. Er dient echter ook voldoende aandacht uit te gaan naar types met een hogere dichtheid. Het gaat om geschakelde woonvormen met een densiteit hoger dan de villawijken, maar lager dan stedelijke meergezinswoningen. Appartementsbouw kent immers een 'boom' en dient beperkt te worden (zones aangeduid in GRS)

De woongebieden die nog ontwikkeld kunnen worden zijn zeldzaam, de reconversieprojecten vragen veel inspanningen. De ontwikkeling van deze sites dient dan ook te beantwoorden aan een voldoende hoge dichtheid.

Het stimuleren van aaneengesloten bebouwing kan leiden tot een differentiatie ten aanzien van de traditionele villa-wijken. Aaneengesloten bebouwing komt voor in verschillende vormen: patiwoningen, rijwoningen, gestapelde woningen, ... Het ambitieniveau van de woonprojecten in de woongebieden dient hoger te liggen.

Ook dit kan in BPA's, RUP's, verordeningen, ... worden vastgelegd. Zo kunnen er zones aangeduid worden voor 'vernieuwende woontypologieën'.

#### 4.2.4 Dichtheden vastleggen in een groter kader

Een differentiatie in de vooropgestelde dichtheden van 15 en 25 w/ha met het oog op een differentiatie in typologie en woonidentiteiten kan de monotonie teniet doen. Een ad-hoc beleid dient vermeden te worden. De globale streefcijfers, het streven naar een versterking en verdichting van het stedelijk gebied,

blijven behouden, maar een verscherping of verzwakking per projectsite is mogelijk. De kaarten hiernaast positioneren de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bestaande dichtheden en woonentiteiten. De bestaande omgeving en gewenste evolutie vormen de basis voor een grondige studie, ontwerpend onderzoek, afwegingskader, ... Het GRS reikt in dit verband een kader aan (zie figuren)

Om te kunnen differentiëren tussen de dichtheden op schaal van het stedelijk gebied en het buitengebied is een overkoepelend RUP noodzakelijk. Sowieso kan de dichtheid per project binnen het stedelijk gebied niet onder de 15 w/ha dalen. Met lagere dichtheid lijkt het niet haalbaar om het gemiddelde van 25 w/ha te halen.

### **4.3 Voldoende kwaliteitsvolle woningen in aanbod**

Een aantal mogelijke ontwikkelingsgebieden blijven steken. Dit heeft te maken met saneringsproblematiek, moeilijke terreinen naar ontsluiting, eigendomsperikelen, ...  
Hierbij is een interventie van de stad gewenst om het woningaanbod effectief op de markt te brengen. Voor het goed functioneren van de woningmarkt en het drukken van de prijs moet in een voldoende groot aanbod voorzien worden.

De inspanningen richten zich in de eerste plaats op reconversieprojecten, onbebouwde percelen en renovatie. Vooraleer nieuwe gebieden kunnen aangesneden worden, moeten immers eerst belangrijke inspanningen geleverd worden om de nog bestaande mogelijkheden te benutten.

#### **4.3.1 Reconversieprojecten ondersteunen**

Reconversieprojecten maken een belangrijk deel uit van de ontwikkelingsmogelijkheden voor Waregem. Het zijn echter complexe projecten waar promotoren en bouwmaatschappijen aarzelen. Een ondersteunend beleid is noodzakelijk.

Momenteel kunnen we onder meer volgende sites aanwijzen:

- ❖ herbestemming van het bedrijf in de Koning Albertstraat in Beveren-Leie
- ❖ herbestemming bedrijf langs de Platanendreef in Nieuwenhove
- ❖ de reconversieprojecten in de Molenstraat en Westerlaan
- ❖ ...

Hier kan de stad een rol opnemen en stimulerend werken door bijvoorbeeld:

- communicatie op te starten
- potenties op te sporen en te signaleren
- pps structuren op te zetten
- aankoop gronden
- subsidies naar zich toe trekken
- onteigeningen

#### **4.3.2 Onbebouwde percelen ontwikkelen**

Het is niet duurzaam om nieuwe gebieden voor huisvesting aan te snijden als in de woongebieden nog vele onbebouwde percelen (als speculatie) aanwezig zijn. Het stimuleren van de eigenaars is een taak van de stad.

Een up-to-date beeld op de onbebouwde percelen is niet aanwezig. Een eerste taak bestaat erin deze gegevens structureel bij te houden. Daarna kan onderzocht en opgevolgd worden welke streefdoelen gehaald kunnen worden. Het invoeren van een heffing op onbebouwde percelen dient onderzocht te worden. Dit proces gaat gepaard met een sensibilisatie- en informatiebeleid. Ook op schaal van een projectsite kan een bouwverplichting onderzocht worden om speculatie tegen te gaan.

#### **4.3.3 Renovatie gebiedsgericht stimuleren**

Renovatie leidt enerzijds tot het activeren van een bepaalde woonbuurt. Anderzijds komen woningen die langdurig leeg stonden of verkrot zijn opnieuw op de woningmarkt. Om deze twee redenen dient renovatie gestimuleerd te worden.

Uit de analyse komen een aantal gebieden naar voor (kernen van de verschillende deelgemeentes en langs de steenwegen) waar woningen van slechte kwaliteit of met een hoge ouderdom zich concentreren. Door het concentreren van de middelen op deze sites worden de resultaten in de realiteit zichtbaar.



Op deze gebieden kunnen premies versterkt worden. Stad Waregem ontwikkelde een eigen premiestelsel met zowel een aankooppremie, een bouw, renovatie, aanpassings-en verbeteringspremie.

Nochtans blijkt dat het effectief uitbetaalde bedrag beperkt blijft tot 37.000 euro jaarlijks.

Zoals eerder gesteld, een evaluatie van de premiereglementering dringt zich.

De versnippering is groot. De premiebedragen (behalve voor de renovatiepremie) zijn eerder laag. De renovatiepremie kan enkel worden aangevraagd door eigenaars-bewoners (eigenaars-verhuurders zijn uitgesloten).

Er dient verder onderzocht te worden in hoeverre het reglement niet moet toegespitst worden op bepaalde aandachtsgebieden/zones in de stad.

Een belasting op langdurige leegstand en verkrotting behoort evenzeer tot de instrumenten om tot renovatie aan te zetten. De lijst van leegstand en verwaarlozing dient correct bijgehouden te worden. Met betrekking tot de leegstand en verwaarlozing, ongeschiktheid en onbewoonbaar verklaringen bestaan een aantal wettelijke procedures. De dienst stedenbouw, in samenwerking met het woonloket, krijgt de opdracht om deze procedures toe te passen en administratief voor te bereiden.

Daarnaast werkt ook het RSVK mee aan het renoveren van het bestaande woningpatrimonium.

Ook hier is het verstrekken van informatie aan de bevolking essentieel.

#### **4.3.4 Evolutie opvolgen**

Een opvolging en coördinatie van realisaties en evoluties op de private en sociale markt is noodzakelijk.

Dit woonplan reikt een werkbaar instrument aan in de vorm van de bundel ontwikkelingsmogelijkheden. Deze bevat fiches per projectzone en

overzichtstabellen die aangevuld en gecorrigeerd kunnen worden. De gemeente heeft er mee een up-to-date beeld van wat er mogelijk en aan de gang is in de huisvestingssector.

Deze bundel dient bijgehouden en aangevuld te worden. Jaarlijks kunnen evaluaties in aantallen doorgevoerd worden. Weten wat er zich afspeelt is een randvoorwaarde voor alle vorige doelstellingen.

#### **4.4 Coördinatie, voorbereiding en uitvoering van het stedelijk woonbeleid: naar een stedelijke huisvestingsdienst voor Waregem**

In Waregem is er geen stedelijke huisvestingsdienst. De coördinatie, de voorbereiding - en uitvoering van het huisvestingsbeleid vertoont daarom gebreken. **De stad Waregem dient nochtans allereerst te beschikken over een goed uitgebouwde dienst huisvesting om alle voorgaande doelstellingen te kunnen realiseren!**

**Vanuit deze conclusie geven we in het kader van dit woonplan een aanzet tot de uitbouw van een huisvestingsdienst. We zien deze dienst ressorteren onder de algemene stadsadministratie. Het is verder aan het beleid en de betrokken administraties om dit verder uit te werken én te toetsen aan het lokaal woonoverleg.**

##### **Izegem**

De huisvestingsdienst heeft een autonome rechtsvorm (OCMW-vereniging volgens hoofdstuk 12 van de OCMW-wet).

Het aantal personeelsleden (11 zonder de svk-werking) is geen goede referentie, aangezien het gaat om een intergemeentelijke samenwerking van 4 gemeenten.

##### **Roeselare**

De huisvestingsdienst van Roeselare is onderdeel van de stedelijke administratie en beschikt over een coördinator, 3.5 medewerkers in functie van de uitvoering van: kamerverordening, leegstandsbelasting, premies, informatie en advies, en anderhalf administratief medewerker. De huisvestingsdienst ressorteert onder de dienst welzijn en burgerzaken.

- ongeschiktverklaringen, recht van voorkoop,... (zie verder 4.4.2.)

3. Coördinatie van lokaal woonoverleg (zie verder 4.4.3.)

Algemeen stellen we ook dat deze dienst instaat voor alle beleidsvoorbereidend werk (bv. ontwerpen nieuwe premierereglementering, administratie m.b.t. besluiten ongeschikt, onbewoonbaar -verklaring,...) alsook voor het uitvoerend werk.

De opdrachten van de huisvestingsdienst zijn divers. Voor het bepalen van deze opdrachten halen we inspiratie uit de stedelijke huisvestingsdienst Roeselare, de huisvestingsdienst regio Izegem en de dienst stedenbouw Harelbeke. We geven meteen ook voor de context van Waregem een aantal aandachtspunten mee. We onderscheiden **3 deelopdrachten voor de huisvestingsdienst Waregem:**

1. Uitbouw van het loket met zowel informatie, advies als woonbegeleiding (zie verder 4.4.1.)
2. Toepassen van de instrumenten Vlaamse Wooncode: woningkwaliteitsonderzoek, inventaris leegstand, inventaris onbewoonbaar

#### **4.4.1 Uitbouw van het woonloket met zowel informatie als woonbegeleiding**

De inwoners van Waregem kunnen met heel diverse vragen geconfronteerd worden en willen daar op het moment dat de vraag zich stelt een afdoend antwoord op. Daarnaast moeten de inwoners van de stad geïnformeerd worden over de rechten waarop ze op het vlak van wonen aanspraak kunnen maken. Voor de burger is het vaak bijzonder moeilijk om toegang te krijgen tot deze informatie omdat ze onder meer verspreid zit over diverse diensten.

Een geïntegreerd woonloket is een concept dat uitgaat van één aanspreekpunt met de overheid voor de burger. De burgers ontvangen op één plaats in de gemeente een samenhangend pakket van overheidsdiensten op basis van specifieke vraagpatronen.

Naast het centraliseren van de informatie is het ook belangrijk dat doorverwijzers weten bij welke dienst ze terecht kunnen met hun vragen, zodat een doelmatige en gerichte doorverwijzing kan gebeuren.

Om dit te realiseren dienen onderstaande activiteiten opgenomen te worden in het woonloket.

##### **1. Verstrekken van basisinformatie op vlak van wonen en het verstrekken van informatie over gemeentelijke, provinciale en gewestelijke huisvestingspremies**

- dienst stedenbouw voert dit uit als 'nevenactiviteit'
- permanente actualisatie van de woonwijzer - brochure is noodzakelijk
- grondige evaluatie van de bestaande gemeentelijke premiereglementering is noodzakelijk
- meer aandacht voor het informeren, sensibiliseren van inwoners in functie van de premies dringt zich op

- informatie zit versnipperd over stad, OCMW, regionaal sociaal verhuurkantoor: 1 woonloket is de uitdaging

##### **2. Het verstrekken van informatie over huuraangelegenheden en samenwerking met de huurdersbond West-Vlaanderen**

De informatie m.b.t. huuraangelegenheden is in beperkte mate ter beschikking gesteld via het regionaal sociaal verhuurkantoor. Er zal worden nagegaan op welke manier dit via het stedelijk woonloket kan worden opgenomen in partnerschap met het regionaal sociaal verhuurkantoor en de huurdersbond West-Vlaanderen.

De medewerker(s) van het woonloket kunnen immers niet op alle terreinen specialisten zijn, een goed gestructureerde samenwerking met specialisten kan de basiscompetentie van de medewerkers aanvullen.

##### **3. Verstrekken van info over (actuele) beleidsmaatregelen**

Aandachtspunten voor de stad Waregem:  
Het woonloket moet een laagdrempelig loket zijn waar een waaier aan informatie beschikbaar is voor zowel eigenaars, huurders, ... In het woonloket worden de diverse initiatieven van andere actoren en andere overheden inzake huisvesting op een doelmatige manier bijgehouden (vb. mogelijkheden voor goedkope lening van Vlaams Woningfonds, mogelijkheden voor eigenaar om samen te werken met RSVK,...).

##### **4. Er worden doelmatige kanalen ontwikkeld voor doorverwijzing naar gespecialiseerde diensten inzake woonbeleid**

Door een grondige kennis van de gespecialiseerde diensten en de sociale kaart kan het woonloket op een doelmatige manier doorverwijzen naar de gepaste dienst.

Het woonloket vormt een netwerk met andere diensten; OCMW, RSVK, huurdersbond, Vlaamse administratie, sociale huisvestingsmaatschappijen, private sector,....

#### **5. Begeleiden van prioritaire doelgroepen**

Voor een aantal doelgroepen is het ter beschikking stellen van informatie onvoldoende. Het begeleiden van deze prioritaire doelgroepen bij premieaanvragen en bij complexe woonvragen wordt nu in beperkte mate opgenomen door het RSVK. De diversiteit aan vragen (cfr. 52 vragen in 1 maand, enkel geregistreerd door het RSVK) geeft aan dat er een duidelijke nood is. Er dient onderzocht te worden in hoeverre voor deze vorm en methodiek van woonbegeleiding nauwer kan worden samengewerkt met het RSVK en/of het OCMW en/of het CAW, project woonbegeleiding.

Voor de afbakening van 'prioritaire doelgroep', wordt uitgegaan van diverse criteria als de mate waarin bewoners een ernstig woonprobleem hebben of de mate waarin zij ook kampen met 'andere' problemen (vb. schulden, echtscheiding, handicap,...). Deze begeleiding kan verschillende vormen aannemen en geldt zowel voor het aanvragen van premies (velen vinden de weg niet doorheen de vele administratieve formaliteiten), als voor meer complexe woonvragen. Ten slotte is actieve woonbegeleiding wenselijk bij mensen die eerder al problemen hadden om een huurwoning te behouden (wooncultuur, huurachterstal).

Het OCMW kan verder de intensieve woonbegeleiding in functie van specifieke doelgroepen ontwikkelen: asielzoekers (LOI), crisisopvang.

#### **4.4.2 Toepassen van de instrumenten Vlaamse Wooncode: woningkwaliteitsonderzoek, inventaris leegstand, inventaris onbewoonbaar - ongeschiktverklaringen, recht van voorkoop,...**

De Vlaamse Wooncode voorziet een aantal instrumenten en uitvoeringsbesluiten in functie van het verbeteren van de woningkwaliteit, in functie van het creëren van sociale huisvesting, in functie van de realisatie van stadskernvernieuwing en het tegengaan van verkrotting, leegstand en verwaarlozing die niet actief onderzocht/gebruikt worden in Waregem.

Zo zal de stad onderzoeken welke de mogelijkheden zijn voor de afbakening van bijzondere gebieden in functie van de toepassing van recht van voorkoop, in samenwerking met de sociale woonactoren. De stad onderzoekt eveneens de mogelijkheden voor de oprichting van een stedelijk bedrijf voor grond- en pandenbeleid. De stad zal zich tevens beraden over de potenties van de reconversie-sites. Daarenboven kan de stad naar analogie van andere steden en gemeenten (Kortrijk, Menen, Izegem, Ledegem, Oostrozebeke) een eigen stedelijke reglementering uitwerken in functie van het voorkomen van leegstand.

#### **4.4.3 Organiseren permanent overleg**

Art. 28 van de Vlaamse wooncode geeft de gemeente een belangrijke coördinerende rol inzake het lokaal woonbeleid : *"De gemeenten dragen er zorg voor dat de woonprojecten en individuele verrichtingen van de sociale woonorganisaties, het OCMW en haarzelf in het belang van de bewoners op elkaar worden afgestemd. Daartoe zien de gemeenten er op toe dat de sociale woonorganisaties zoveel mogelijk onderling overleg plegen"*.

Aandachtspunten Waregem:

Afstemming tussen de verschillende huisvestingsactoren is van primordiaal belang als de stad wil komen tot een geïntegreerd en doelmatig woonbeleid. Er is te veel versnippering; mede omwille van het ontbreken van een coördinerende huisvestingsdienst.

Het lokaal woonoverleg met het oog op afstemming van de diverse huisvestingsinitiatieven in Waregem dient dan ook behouden en versterkt te worden in functie van concrete taakafspraken en rolverdelingen tussen de stad, het OCMW, het RSVK, de sociale huisvestingsmaatschappijen, andere actoren,...

Overzichtstabel: doelstellingen gekoppeld aan acties

1. Sociale huisvesting: menging/spreiding en lange termijn			
Doelstelling	1.1	Projecten in de steigers in woongebied en reconversiegebied: 25% voldoet aan de normen van sociale huisvesting	
Actie	2	Optimale en functionele gegevensweergave	
Actie	4	Woonoverleg organiseren	
Actie	7	Juridisch kader opstellen voor essentiële elementen	
Doelstelling	1.2	lange termijn (WUG en reconversie): 25% sociale huisvesting door SHM veilig stellen	
Actie	2	Optimale en functionele gegevensweergave	
Actie	4	Woonoverleg organiseren	
Actie	5	Onderzoek autonoom gemeentebedrijf	
Actie	7	Juridisch kader opstellen voor essentiële elementen	
Doelstelling	1.3	Mogelijkheden scheppen in vervangbouw	
Actie	2	Optimale en functionele gegevensweergave	
Actie	4	Woonoverleg organiseren	
Actie	5	Onderzoek autonoom gemeentebedrijf	

Doelstelling	1.4	RSVK versterken	
Actie	1	Financiële middelen uittrekken	
Actie	8	Steun RSVK tot ze aan 30 woningen komen	
Doelstelling	1.5	10% huurwoningen aangevuld met koopwoningen en kavels tot 15%	
Actie	2	Optimale en functionele gegevensweergave	
Actie	4	Woonoverleg organiseren	
Actie	5	Onderzoek autonoom gemeentebedrijf	
Actie	8	Steun RSVK tot ze aan 30 woningen komen	
Actie	9	Dompelpark als intensief project	
Doelstelling	1.6	Mengschema's voorop stellen	
Actie	4	Woonoverleg organiseren	
Actie	7	Juridisch kader opstellen voor essentiële elementen	
Actie	8	Steun RSVK tot ze aan 30 woningen komen	
Actie	9	Dompelpark als intensief project	
Doelstelling	1.7	Leefbare sociale woonwijken	
Actie	1	Financiële middelen uittrekken	
Actie	3	Onderzoek naar uitbouw woonloket	
Actie	4	Woonoverleg organiseren	
Actie	9	Dompelpark als intensief project	
Doelstelling	1.8	Dompelpark als specifieke uitdaging	
Actie	1	Financiële middelen uittrekken	
Actie	4	Woonoverleg organiseren	
Actie	9	Dompelpark als intensief project	

2. Differentiatie woningaanbod naar types en doelgroepen			
Doelstelling	2.1	Gebiedsspecifiek en doelgroepspecifiek corrigerend optreden op de markt	
Actie	1	Financiële middelen uittrekken	
Actie	2	Optimale en functionele gegevensweergave	
Actie	4	Woonoverleg organiseren	
Actie	6	Grondige doorlichting premiestelsel	
Actie	7	Juridisch kader opstellen voor essentiële elementen	
Doelstelling	2.2	Aanbod verschillende woontypes per project voorop stellen	
Actie	7	Juridisch kader opstellen voor essentiële elementen	
Actie	9	Dompelpark als intensief project	
Doelstelling	2.3	Stimuleren aaneengesloten bebouwingsvormen	
Actie	4	Woonoverleg organiseren	
Actie	7	Juridisch kader opstellen voor essentiële elementen	
Actie	10	Studie differentiatie dichtheden / entiteiten	
Doelstelling	2.4	Dichtheden vastleggen in een groter kader	
Actie	4	Woonoverleg organiseren	
Actie	7	Juridisch kader opstellen voor essentiële elementen	
Actie	10	Studie differentiatie dichtheden / entiteiten	



3. Voldoende kwaliteitsvolle woningen in aanbod		
Doelstelling	3.1	Reconversieprojecten ondersteunen
Actie	2	Optimale en functionele gegevensweergave
Actie	4	Woonoverleg organiseren
Actie	5	Onderzoek autonoom gemeentebedrijf
Doelstelling	3.2	Onbebouwde percelen ontwikkelen
Actie	2	Optimale en functionele gegevensweergave
Actie	6	Grondige doorlichting premiestelsel
Doelstelling	3.3	Renovatie gebiedsgericht stimuleren
Actie	1	Financiële middelen uittrekken
Actie	6	Grondige doorlichting premiestelsel
Doelstelling	3.4	Evolutie opvolgen
Actie	2	Optimale en functionele gegevensweergave
Actie	3	Onderzoek naar uitbouw woonloket
Actie	4	Woonoverleg organiseren

4. Coördinatie , voorbereiding en uitvoering van het stedelijk woonbeleid: naar een stedelijke huisvestingsdienst voor Waregem.		
Doelstelling	4.1	Verstrekken van basisinformatie op vlak van wonen
Actie	1	Financiële middelen uittrekken
Actie	2	Optimale en functionele gegevensweergave
Actie	3	Onderzoek naar uitbouw woonloket
Doelstelling	4.2	Begeleiden van prioritaire doelgroepen
Actie	1	Financiële middelen uittrekken
Actie	3	Onderzoek naar uitbouw woonloket
Doelstelling	4.4	Organiseren permanent overleg
Actie	1	Financiële middelen uittrekken
Actie	4	Woonoverleg organiseren
Actie	10	Dompelpark als intensief project



## 5 Actieprogramma

Om de doelstellingen tot uitvoering te brengen werd een actieprogramma uitgewerkt.

In een beperkt aantal items wordt verwoord waar de stad Waregem in de eerste 5 jaar werk van dient te maken met betrekking tot de huisvesting. Telkens worden de verschillende actoren benoemd die essentieel zijn voor het slagen in het actiepunt. De termijn (korte, middellange of lange termijn) koppelt een tijdsschema aan het programma.

### 5.1 Financiële middelen uittrekken

Veel van de doelstellingen vragen een extra financiële inzet vanwege de gemeente. Een goed huisvestingsbeleid heeft nood aan meer personeel en het uitbouwen van een know-how. Het versterken van het premiestelsel, het ontwikkelen van een woonloket, het versterken van het RSVK, het uitvoeren van specifieke studies, het opzetten van communicatieprocessen, ... vragen stuk voor stuk een investering in tijd, mensen, middelen.

Daarom is het noodzakelijk in de begroting voldoende (meer) middelen voor het huisvestingsbeleid uit te trekken.

De opmaak van dit woonplan op de vooravond van een nieuw gemeentelijk bestuur geeft een specifieke context mee. Het volgende bestuur kan nog eigen klemtonen leggen binnen dit actieplan: termijnen specificeren, uitwerking doen.

Het is echter onontbeerlijk dat bij het begin van de nieuwe legislatuur dit actieplan overlopen wordt en dat een financieel plan wordt opgesteld. Dit plan plakt een bedrag op de begroting aangaande wonen en geeft een onderverdeling naar de verschillende posten binnen het woonbeleid.

Bovendien zal onderzocht worden op welke middelen van de Vlaamse regering beroep kan gedaan worden voor welbepaalde projecten.

Actor: stad Waregem  
Middellange termijn

### 5.2 Optimale en functionele gegevensweergave

Om als stad een goede rol te kunnen spelen in het woonbeleid moeten we over correcte, recente en bruikbare informatie beschikken. Op deze manier krijgen we zicht op de evoluties die plaats vinden en de nood tot ingrijpen.

De stad Waregem verbindt er zich toe om een aantal gegevens rond huisvesting up te daten/op te maken met als doel knelpunten en kansen te detecteren. In de eerste plaats wordt het GIS-bestand dat in het kader van het woonplan (bundel ontwikkelingsmogelijkheden) opgemaakt werd bijgehouden.

In de eerste plaats wordt de bundel met ontwikkelingsmogelijkheden bijgehouden. De mogelijkheden tot vervangbouw worden jaarlijks aan de bouwmaatschappijen doorgegeven. Een inventaris van onbebouwde percelen, van leegstand en verkrotting wordt opgemaakt. Gegevens omtrent bejaardenhuisvesting worden gebundeld.

Actor: stad Waregem  
Korte termijn

### 5.3 Onderzoek naar uitbouw woonloket

Uit de analyse blijkt dat de capaciteit van de huisvestingsdienst te beperkt is. Bovendien worden bijkomende taken gecreëerd vanuit de doelstellingen. In een onderzoek zullen verschillende opties tegenover elkaar worden afgewogen.

Naast het uitbouwen van een volwaardige huisvestingsdienst zijn ook tussenoplossingen mogelijk waarbij mensen vrij gemaakt/aangeworven worden binnen de bestaande dienst, waarbij een huisvestingsambtenaar aangeworven/aangesteld/gedetacheerd wordt, waarbij bestaand personeel een bijkomende opleiding volgt, waarbij een woonloket opgestart wordt onafhankelijk van de bestaande stadsdienst, ... Verschillende praktijkvoorbeelden kunnen als inspiratie ter hand genomen worden.

Actor: stad Waregem  
Middellange termijn

### 5.4 Woonoverleg organiseren

Het recent heropgestarte woonoverleg wordt in stand gehouden. Deze groep van woonactoren zal minstens 2 maal per jaar samen komen. De stad neemt de nodige stappen om deze vergaderingen te organiseren en voor te bereiden. Alle aanwezige actoren kunnen onderwerpen aanbrengen.

Er wordt duidelijk gesteld wat er zoal in dit overleg aan bod kan komen.

Volgende zaken worden op het woonoverleg minimaal behandeld:

- jaarlijkse evaluatie van gerealiseerd aantal woningen/sociale (huur)woningen/bejaardenwoningen

- signalisatie van nieuwe opportuniteiten binnen vervangbouw en reconversie
- informatie inwinnen over één specifiek onderwerp door gastsprekers
- link naar bovenlokaal netwerk in de regio
- signalisatie van knelpunten bij verschillende actoren
- voorschriften binnen nieuwe rup's rond huisvesting
- projectmatige bespreking: Dompelpark en latere reconversieprojecten eventueel in deelgroepen
- woonprojecten in ontwerpfase voorleggen om te toetsen aan de doelstellingen van het woonplan

Actor: alle aanwezige actoren, in het bijzonder de stad Waregem

Korte termijn

### 5.5 Onderzoek autonoom gemeentebedrijf

Het opstarten van een autonoom gemeentebedrijf wordt onderzocht. De werking van dit (financieel) onafhankelijk orgaan is essentieel in de uitbouw van een grond-en pandenbeleid. De verschillende taken en mogelijkheden van dit autonoom gemeentebedrijf worden onderzocht. De taak die deze structuur in reconversieprojecten kan opnemen wordt specifiek onderzocht. De link met het woonloket dient specifiek geformuleerd te worden.

Actor: stad Waregem  
korte termijn

## 5.6 Grondige doorlichting premiestelsel

Een doorlichting van de efficiëntie van het bestaande premiestelsel wordt uitgevoerd. Hierbij worden de resultaten tegenover de doelstellingen gesteld. Er wordt onder meer onderzocht hoe de premies gebiedsgericht en doelgroepgericht kunnen werken, of de inkomensgrens van bepaalde premies verhoogd dient te worden, of bepaalde premies (in bepaalde gebieden) afgeschaft kunnen worden, of de bekendheid van de premie voldoende is, of nieuwe premies zoals wonen-boven-winkels noodzakelijk zijn, ... Er wordt specifiek gezocht naar een aanzet voor premies voor aanpasbaar wonen.

Een duidelijk budget wordt bepaald.

Actor: stad Waregem  
korte termijn

## 5.7 Juridisch kader opstellen voor essentiële elementen

Er dient nagegaan te worden welke elementen in een RUP vastgelegd dienen te worden en welke in een verkavelingsverordening of een overeenkomst kunnen komen.

Met RUP's beschikt de stad over een sterk juridisch instrument om zaken af te dwingen met veel mogelijkheden. Tot nog toe werd hiervan uiterst zelden gebruik gemaakt in de context van woonbeleid. Verschillende gemeentes in de regio zijn bezig met het opstellen van een verkavelingsverordening waar gelijkaardige elementen opgenomen worden. Ook een overeenkomst tussen de stad en de ontwikkelaar is een juridische optie.

Een hard juridisch kader dient minimaal bepaald te worden voor volgende elementen.

**25%** van de woningen in woonprojecten 'in de steigers' dienen te **beantwoorden aan de normen van sociale huisvesting**. Deze doelstelling dient concreet gemaakt te worden binnen een juridisch sluitend kader.

Voor een project vanaf 10 woningen dient minimum  $\frac{1}{4}$  van het aantal woningen bij te dragen tot het aanbod aan betaalbare en bescheiden woningen voor een specifieke doelgroep. De voorwaarden komen voort uit de voorwaarden voor een sociale lening en die voor sociale koopwoningen en kavels.

- De motivatie hiervoor dient aan de verkavelingsaanvraag toegevoegd te worden
- De kavels worden beperkt tot 400 m<sup>2</sup>
- Het maximumvolume van de woning bedraagt 600 m<sup>3</sup>
- Een aantal mensen krijgen voorrang: mensen met een handicap, mensen waarvan hun woning onbewoonbaar, ongeschikt of onteigend verklaard werd
- De koper mag op de datum van het verlijden van de aankoopakte geen andere woning in volle eigendom of in volledig vruchtgebruik hebben. Deze voorwaarde is niet van toepassing als die andere woning onteigend wordt.
- Een keuze kan gemaakt te worden tussen een inkomensbeperking of een maximum waarde van de woning.
  - bijvoorbeeld maximum netto inkomen gezin: 43 000 euro op jaarbasis.
  - Bijvoorbeeld maximum waarde woning 166 000 euroPer project dienen de grenzen getoetst te worden aan de bepalingen rond sociale huisvesting: indexatie, aanpassingen.
- de mensen dienen er minstens 10 jaar te blijven wonen. Zoniet geldt een

voorkooprecht/wederinkooprecht voor de stad en een regeling die winstbejag uitsluit.

- De kopers dienen meerderjarig te zijn

**25% sociale huisvesting door een bouwmaatschappij**, de stad, een intercommunale, een OCMW, ... dient voor de woonuitbreidingsgebieden en de reconversieprojecten voor de toekomst vastgelegd te worden. Dit kan via een RUP met daaraan gekoppeld een onteigeningsplan. Duidelijke afspraken met de bouwmaatschappijen dienen gemaakt te worden.

De gewenste **dichtheden** worden in relatie tot het groter kader vastgelegd en kunnen afwijken van de standaard 15 of 25 w/ha. Bovendien kunnen dichtheden binnen één plangebied verschillen.

Per project is een verscheidenheid van woningtypes/doelgroepen gewenst. Een **differentiatie** in de bebouwing dient aangetoond te worden.

Een percentage woningen voor een **bepaalde doelgroep** (jonge gezinnen in het stedelijk gebied, bejaarden en kleine gezinnen in de kernen van Beveren-Leie en Desselgem) kan worden opgelegd.

Minimale private buitenruimtes per woongegelegenheid worden bepaald, minimale publieke groenruimtes per woongegelegenheid in een project worden bepaald.

Actor: stad Waregem (controle), Intercommunale Leiedal (opmaak)  
Korte termijn

## 5.8 Steun RSVK

De stad of het OCMW zullen het RSVK ondersteunen om de capaciteit te verhogen en de subsidies op een goede manier aan te wenden.

Met de mogelijkheden door de subsidies dient geïnvesteerd te worden in

- bijkomend personeel
- bijkomende renovatiecapaciteit

Deze ondersteuning bestaat ofwel uit financiële steun ofwel uit personeel om de administratie, prospectie en renovatie vooruit te helpen. Met deze steun moet het RSVK erin slagen minimum 1 woning per jaar bijkomend te verwerven.

Actor: OCMW en stad Waregem  
Korte termijn

## 5.9 Dompelpark als intensief project

Het Dompelpark vraagt om bijzondere aandacht vanwege de schaal van het project en de specifieke problematiek inzake menging rond sociale huisvesting. De stad verbindt er zich toe om een werkgroep op te starten om de verdere ontwikkeling van het gebied te begeleiden. Een kwaliteitsbewaking in het stedenbouwkundig plan is essentieel. Deze werkgroep denkt een mengstrategie uit die inherent deel uitmaakt van dit plan. De werkgroep kamt de private sector af op zoek naar mogelijke ruiloperaties. Er worden ook andere woongebieden onderzocht die bij verkoop van de gronden voor de sociale huisvesting voorbehouden blijven.

De opportuniteiten in woonuitbreidingsgebieden, waar sociale bouwmaatschappijen groepswoningbouw

kunnen realiseren, en in reconversieprojecten worden onderzocht.

Actor: stad Waregem, 'Helpt Elkander'  
Korte termijn

## **5.10 Studie differentiatie dichtheden/entiteiten**

Een gemeentelijk woondichtheidsplan wordt opgemaakt, in de vorm van een RUP. Hierin wordt een differentiatie van dichtheden onderzocht. Dit wordt gekoppeld aan een gewenste woonentiteit en -sfeer. Er wordt rekening gehouden met de beleidskaders die in het GRS uitgewerkt werden. Deze studie stimuleert een creatievere inbreng van woontypologieën en een versterking van gesloten bebouwing.

Actor: stad Waregem  
Lange termijn

[www.leiedal.be](http://www.leiedal.be)

bedrijventerreinen  
stedenbouw  
milieu  
informatie- en communicatietechnologie  
mobiliteit  
herbestemmingsprojecten

**intergemeentelijke samenwerking**  
**projectontwikkeling**  
**streekontwikkeling**