

Waregem
Programmatie sociale huisvesting



oktober 2011, **einddocument**

Colofon

Dit document is een publicatie van:

Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16 - fax +32 56 22 89 03
stedenbouw@leiedal.be

Opdrachtgever:

stad Waregem

Ontwerpers:

Nele Vandaele
Wilfried Vandeghinste
Bram Tack

Inhoudsopgave

Colofon	2	8. Huurwoningen: kleine woningen	34
0. Inleiding	4	9. Huurwoningen: aangepaste woningen	38
1. Realistisch totaal aantal	6	10. Huurwoningen: beperkte aantallen voor specifieke doelgroepen	39
1.1 Inschatting totaal aantal bijkomende woningen in Waregem tegen 2020	6	11. Conclusies	41
1.2 Inschatting bijkomende sociale woningen	10		
1.3 Vergelijking cijfers	15		
1.4 Acties voor bijsturing	20		
1.5 Nazien decretale verplichting 25%	22		
2. Concentratie tegengaan	23		
3. Sociaal woonaanbod in Beveren-Leie	25		
4. Realiseerbaarheid projecten	26		
5. Samenvatting programmatie en acties	28		
6. Verdeling tussen huurwoningen, koopwoningen en kavels	30		
7. Type koopwoningen	31		

0. Inleiding

In 2006 werd in Waregem voor de eerste keer een woonplan opgemaakt: een breed onderzoek dat resulteerde in strategische doelstellingen en een actieprogramma.

In 2009 werd duidelijk dat dit woonplan toe was aan een actualisatie, vooral op vlak van een programmatie van sociale huisvesting.

Een eerste reden hiervoor is het decreet grond- en pandenbeleid dat op 1 september 2009 van kracht werd en een totaal nieuw juridisch kader betekent voor het lokale woonbeleid.

Een tweede reden is het groot aantal nieuwe en grootschalige woonprojecten die in Waregem lopende zijn, op stapel staan, gepland worden. Hier was in 2006 nog geen zicht op. Deze projecten vragen om een samenhangende visie op schaal van de ganse gemeente.

Het opstellen van een programmatie van sociale huisvesting omvat twee onderdelen: een kwantitatief luik (hoeveel en waar) en een kwalitatief luik (welk type of doelgroep). Het voorliggend document is een tussentijds rapport omtrent het eerste deel: een kwantitatieve programmatie van de sociale huisvesting. Als planningshorizon werd 2020 gehanteerd, in analogie met de horizon van het decreet grond- en pandenbeleid.

Het document is geen weergave van het ganse onderzoek dat in het kader van de programmatie sociale huisvesting gevoerd werd. Het is wel een communicatief beleidsdocument. Het document focust op de 4 doelstellingen die in de loop van het onderzoek duidelijk werden:

- streven naar een realistisch totaal aantal bijkomende sociale woningen
- tegengaan van te grote concentraties van sociale woningen
- actief inzetten op bijkomende sociale woningen in

Beveren-Leie

- aandacht hebben voor de realiseerbaarheid van de projecten

In wat volgt wordt de motivatie van iedere doelstelling gegeven op basis van vaststellingen in het onderzoek. De doelstellingen worden omschreven en vertaald in acties.

Op basis van tussentijdse resultaten werd discussie gevoerd in een gemeentelijke werkgroep, met de hogere besturen, in het lokaal woonoverleg. De bemerkingen die op deze overlegmomenten geformuleerd werden zijn in de tekst reeds meegenomen.

In een tweede luik (vanaf hoofdstuk 6) wordt een kwalitatieve programmatie uitgewerkt. Er wordt verder gewerkt op de resultaten van het eerste deel. Eenmaal de aantallen sociale woningen min of meer gekend zijn, stelt de vraag zich immers: welk soort sociale woningen moeten er gebouwd worden? Belangrijke input werd hierbij gegeven vanuit de woon- en welzijnsactoren zelf die in Waregem actief zijn. Deze werden individueel bevraagd in het kader van het lokaal toewijzingsreglement.

1. Realistisch totaal aantal

Op basis van een inschatting op vandaag kan er gesteld worden dat er in Waregem tegen 2020 in totaal ongeveer 2.460 bijkomende woningen (privaat en sociaal, appartementen en grondgebonden woningen) gerealiseerd zullen worden. Deze woningen kunnen op projectniveau bepaald worden. *(toelichting in 1.1 inschatting totaal aantal bijkomende woningen in Waregem tegen 2020)*

Indien de lopende projecten zonder meer doorgaan en het huidige beleid verder gezet wordt, zullen er in Waregem 691 sociale woningen (huur + koop + kavel) bijkomen tegen 2020. Ongeveer de helft hiervan betreft grondeigendommen van sociale huisvestingsmaatschappijen zelf. *(toelichting in 1.2 inschatting bijkomende sociale woningen)*

Het is niet realistisch om tegen 2020 te streven naar 691 bijkomende sociale woningen. Dit is immers buiten verhouding t.a.v. het decretale minimum (433 bijkomende sociale woningen), t.a.v. de wachtlijsten (761 kandidaten), t.a.v. het huidige bouwtempo van de actoren (310) en t.a.v. het totaal aantal bijkomende woningen (30%). *(toelichting in 1.3 vergelijking cijfers)*

Er is nood aan een bijstelling van het totale aantal, waarbij tegelijk aan een betere menging en spreiding en dus leefbaarheid gewerkt wordt. Verschillende acties die betrekking hebben op de eigendommen van de sociale huisvestingsmaatschappijen zelf worden voorgesteld, waardoor het totaal aantal terug kan worden gebracht op 511 bijkomende sociale woningen. *(toelichting in 1.4 bijstelling via eigendommen shm)*

Tenslotte dient te worden nagezien of met de bestaande opties beantwoord wordt aan een specifieke taakstelling in het decreet grond-

en pandenbeleid: 25% van de onbebouwde en bebouwbare loten in (semi)publieke eigendom dienen tegen 2020 als sociaal woonaanbod te worden gerealiseerd. Op basis van de huidige kennis van register onbebouwde percelen, eigenaars, planning sociale woonprojecten voldoet Waregem aan deze verplichting zonder dat er bijkomende acties nodig zijn.

1.1 Inschatting totaal aantal bijkomende woningen in Waregem tegen 2020

In eerste instantie wordt ingeschat hoeveel woningen er in totaal in Waregem zullen bijkomen tegen 2020, zonder onderscheid te maken tussen sociaal of privaat.

Hiervoor wordt de planhorizon van 2020 gehanteerd aangezien dit voor het decreet grond- en pandenbeleid eveneens de planhorizon is. Dit komt niet overeen met planhorizonnen die in structuurplanning normaal gebruikt worden.

In het kader van dit woonplan wordt een zo realistisch mogelijke inschatting gemaakt van het effectieve, realistisch aantal woningen dat tegen 2020 gerealiseerd zal zijn in Waregem. Deze manier wijkt enigszins af van de standaardprocedure gehanteerd in de woningbehoeftestudie.

Het totaal aantal bijkomende woningen wordt hier gebruikt om een programmatie van sociale woningen op te stellen. Hiervoor zijn concrete cijfers nodig en zijn realisatiegraden minder werkbaar. Samen met de ambtenaren werden daarom die projecten in rekening gebracht waarvoor op vandaag reeds aanzetten zijn.

Voor de onbebouwde loten werd wel met realisatiegraden gewerkt, aangezien het minder realistisch is dat alle loten tegen 2020 bebouwd zullen zijn. Op basis van de woningbehoeftestudie gaat het om 921 bouw mogelijkheden op onbebouwde loten.

Afhankelijk van een minimale/korte termijn inschatting en een maximale/lange termijn inschatting zullen er in Waregem 2.259 à 3.364 bijkomende woningen gerealiseerd worden. In overleg werd besloten om het aantal **2.460** als realistische basis te hanteren voor het verdere onderzoek.

Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse toename van 245 bijkomende woningen. Met dit relatief grote aantal maakt Waregem zijn ambitie waar als (klein) stedelijk gebied. Hiermee zouden de huishoudens in Waregem in 10 jaar tijd met 16% toenemen. De afgelopen 10 jaar (1997-2007) zijn er in Waregem 1.256 huishoudens bijgekomen of een toename van ongeveer 10% t.a.v. de 13.111 huishoudens in 1997.

De overzichtskaart op de volgende pagina's geeft alle niet-uitgeruste terreinen in de bestemming woongebied, de potentiële herbestemmingsprojecten en de woonuitbreidingsgebieden weer. In de tabel wordt duidelijk welke termijn we inschatten en of we de projecten al dan niet verder in rekening brengen.

70% van de bijkomende woningen situeert zich in de deelgemeente Waregem of Sint-Eloois-Vijve, bijna allemaal in stedelijk gebied. Het aantal bijkomende woningen in Desselgem en Beveren-Leie is beperkt tot respectievelijk 323 en 248.

Het is belangrijk even stil te staan bij de woonuitbreidingsgebieden. In het aanbod worden de woonuitbreidingsgebieden meegeteld als aanbod indien ze in handen zijn van sociale huisvestingsmaatschappijen en indien ze o.b.v. de afbakening van het stedelijk gebied of de woningbehoeftestudie Beveren-Leie en Desselgem kunnen worden aangesneden.

De mogelijkheid om woonuitbreidingsgebieden aan te snijden is een complex juridisch gegeven. Het decreet grond-en pandenbeleid stelt dat woonuitbreidingsgebied kan ontwikkeld worden door een sociale woonorganisatie obv een bouwaanvraag

mits een aantal voorwaarden (goede ruimtelijke ordening, geen overstromingsgebied, ...) ook zonder aantonen van behoefte en zelfs indien dit in strijd is met het bestaande GRS.

Voor private of gemengde projecten bestaat de mogelijkheid van een principieel akkoord van de provincie. De provincie West-Vlaanderen vraagt bij de beoordeling ervan onder meer het aantonen van de behoefte en de relatie met bestaande beleidsdocumenten (GRS, woonplan, ...). Het is op vandaag moeilijk in te schatten wat de slaagkansen van een dergelijk principieel akkoord zijn. Met een positief principieel akkoord dient de stad een RUP op te maken voor het gebied en zal een percentage sociale woningen in elk geval van toepassing zijn. Tenslotte bestaat de mogelijkheid om een groepswoonbouwproject op te richten in woonuitbreidingsgebied. Tot nog toe toont de juridische interpretatie hiervan dat het zou moeten gaan om sociale huisvesting. Dit is echter opnieuw een zeer moeilijk juridisch gegeven. Om al deze redenen werd het aanbod in woonuitbreidingsgebied in deze studie dus beperkt in rekening gebracht.







nr	naam	deelgemeente	aard	termijn	# wn
1	Roestraat	Beveren-Leie	wg	kt	28
2	Koning Albertstraat	Beveren-Leie	wg	kt	42
3	Kerkdreef	Beveren-Leie	rec	kt	26
4	Deken De Bosstraat	Beveren-Leie	wug	zt	14
5	Nijverheidstraat	Beveren-Leie	wug	mt	14 (+103 zt)
6	Liebaardstraat	Beveren-Leie	wug	mt	8
7	Grote Heerweg	Beveren-Leie	wug	zt	56
8	Ooigemstraat	Desselgem	wug	zt	46
9	Leiekant	Desselgem	wug	zt	78
10	Papengracht	Desselgem	wg	kt	70
11	Kraaiaard	Desselgem	wug	mt	60 (+71 zt)
12	Ter Lindenstraat	Desselgem	rec	mt	15
13	Leiestraat	Desselgem	rec	mt	5
14	Libelstraat	Desselgem	rec	kt	26
15	Kwadestraat	Desselgem	wug	zt	142
16	Moerbosstraat 2	Sint-Eloois-Vijve	rec	kt	11
17	Moerbosstraat 1	Sint-Eloois-Vijve	rec	mt	5
18	Schoendalestraat 1	Sint-Eloois-Vijve	rec	mt	12
19	Spoorweglaan	Sint-Eloois-Vijve	wug	kt	18
20	Schoendalestraat 2	Sint-Eloois-Vijve	wug	Mt	77
21	SEV centrum	Sint-Eloois-Vijve	rec	kt	202
22	August Vermeylenstraat	Sint-Eloois-Vijve	rec	mt	4
23	Oostpoort	Sint-Eloois-Vijve	wug	kt	10 (+10 lt)
24	Vijfseweg	Sint-Eloois-Vijve	rec	mt	9
25	Oud containerpark	Sint-Eloois-Vijve	wg	kt	35
26	Hugo Verrieststraat	Waregem	rec	zt	144
27	Sint Hubert	Waregem	rec	kt	84
28	Molenstraat	Waregem	rec	mt	40
29	Oude Vijvestraat	Waregem	rec	mt	5
30	Windelsstraat	Waregem	rec	lt	20
31	Dompelpark	Waregem	wg	kt	214
32	Grasdreef	Waregem	wg	kt	23
33	Biezenhof	Waregem	wug	zt	18

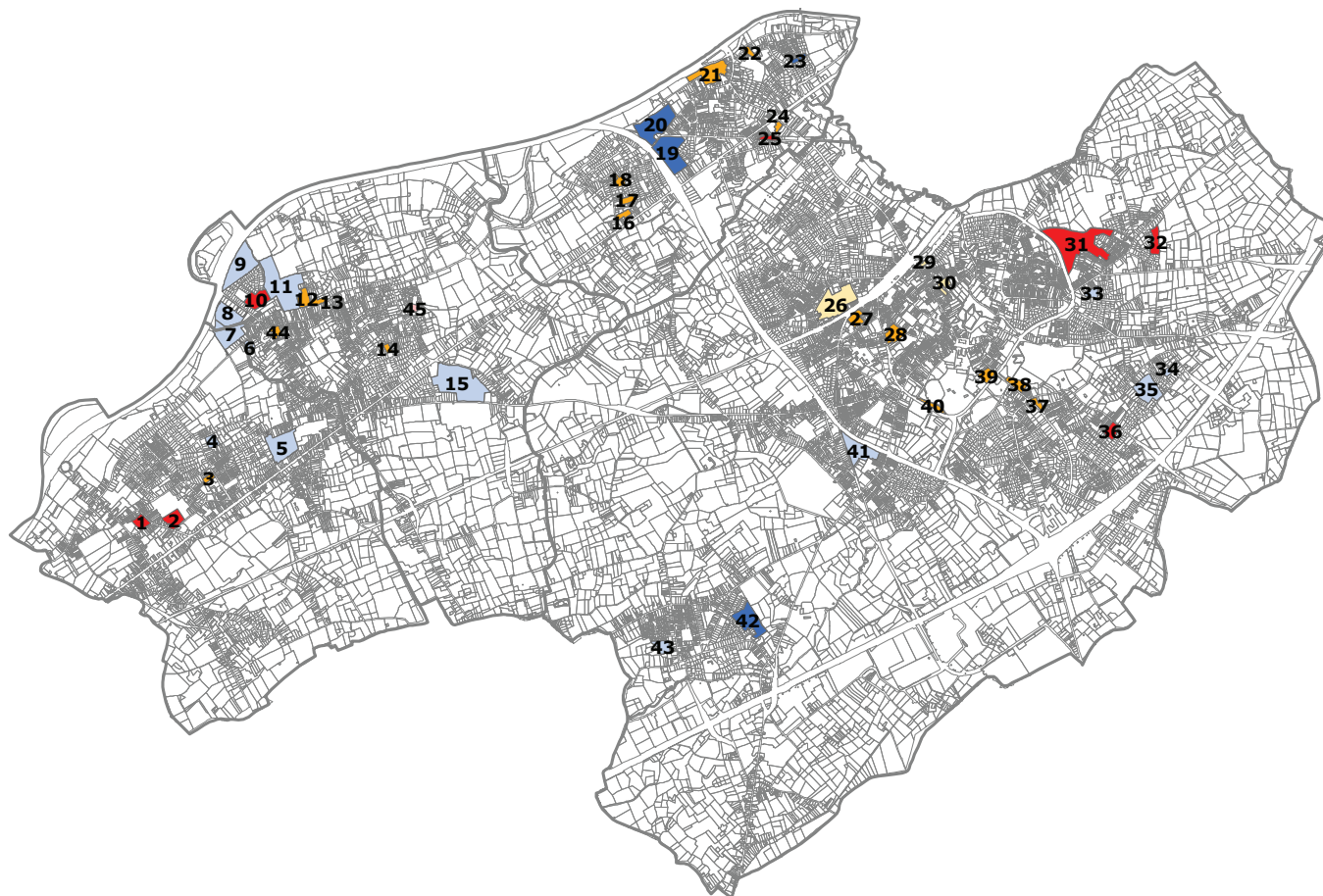
kt: korte termijn
mt: middellange termijn
lt: lange termijn
zt: zeer lange termijn: na 2020

34	Heidestraat	Waregem	wug	zt	8
35	Ginstestraat	Waregem	wug	zt	85
36	Galgestraat	Waregem	wg	kt	24
37	Holstraat	Waregem	rec	mt	20
38	Renbaan	Waregem	rec	kt	170
39	Ware heem	Waregem	rec	kt	100
40	Stadion	Waregem	rec	kt	120
41	Korenbloemstraat	Waregem	wug	zt	92
42	Europalaan	Waregem	wug	kt	60
43	Nieuwenhovestraat	Waregem	wug	zt	17
44	Desselgem-Centrum	Desselgem	rec	kt	21
45	Baneik	Desselgem	wg	mt	4
	totaal kt en mt				1562

Projectzones

Legende

-  reconversie korte termijn
-  reconversie lange termijn
-  woongebied korte termijn
-  woongebied lange termijn
-  woonuitbreidingsgebied korte termijn
-  woonuitbreidingsgebied lange termijn



schaal: 1:60.000

0 250 500 1.000 Meters

1.2 Inschatting bijkomende sociale woningen

Reeds vaststaand

Een deel van het sociaal woonaanbod staat op vandaag reeds vast. Van dit aantal sociale woningen is men zeker dat het tegen 2020 gerealiseerd zal worden.

Hier onderscheiden we:

- projecten die in realisatie of gerealiseerd zijn sinds de nulmeting (31/12/2007)
- sociale woningen die verankerd zijn in bestaande wettelijke instrumenten of overeenkomsten

Dit betekent dat er reeds 106 sociale huurwoningen, 52 koopwoningen en 36 kavels of **194 sociale woningen** vaststaan.

projecten in realisatie/gerealiseerd sedert 31/12/2007			
	huurwoningen	koopwoningen	kavels
Leiekant Desselgem		16	
Kastorwegel, Nieuwenhove	24		
CBO Grasdreef	4		
Toekomststraat, inbreiding	3		
Hazepad (dompelpark)			36
Europalaan (wug)		36	
Totaal	31	52	36

projecten verankerd in bestaande planinstrumenten						
		planinstrument	huurw	koopw	kavels	totaal
1	Roestraat	rup	8			8
14	Libelstraat	verkavelingsaanvraag	4			4
25	Oud containerpark	rup	15			15
27	Sint-Hubert	verkavelingsaanvraag	16			16
38	Renbaan	bouwaanvraag met opgesplitste eigendomsstructuur minder dan 50 appartementen	0	0	0	0
39	Ware Heem	overeenkomst pps	20			20
44	Desselgem-centrum	rup in opmaak	12			12
	totaal		75			75

Grondeigendommen sociale huisvestingsmaatschappijen

shm Helpt Elkander

- Dompelpark: groot potentieel aan woningen reeds verschillende fases ontwikkeld of in ontwikkeling; deels aan de Zuid-West-Vlaamse shm verkocht voor de realisatie van sociale koopwoningen. Het deel dat nog rest om te ontwikkelen (exclusief deel voor sociale kavels of deel aan Zuid-West-Vlaamse verkocht): ongeveer 7 ha (25 woningen/ha): 175 woningen.
- Oostpoort: woonuitbreidingsgebied in Sint-Eloois-Vijve binnen bestaande sociale woonwijk: uitgeruste grond, momenteel in gebruik als groenzone; korte-termijnrealisatie van een 10-tal woningen. Tweede fase op langere termijn.

shm Zuid-West-Vlaamse

- Dompelpark: 18 koopwoningen in 2011

shm Mijn Huis

- Papengracht: woongebied: 54 huurwoningen
- Kraaiaard (grenzend aan Papengracht): woonuitbreidingsgebied: 36 huurwoningen
- Baneik: 4 huurwoningen

**Voorlopig totaal: 264 huurwoningen
18 koopwoningen**

grondeigendommen sociale huisvestingsmaatschappijen

		eigenaar	bestemming	opp	potentieel aantal soc woningen	hw of kw
31	Dompelpark	Helpt elkander	wg	7 ha	160	hw
23	Oostpoort	Helpt elkander	wug		10	hw
31	Dompelpark	ZW-VL	wg	1,6 ha	18	kw
10	Papengracht	Mijn Huis	wg	2,2 ha	54	hw
11	Kraaiaard	Mijn Huis	wug	1,3 ha	36	hw
45	Baneik	Mijn Huis	wg	0,45 ha	4	hw
	totaal				282	

bouwprojecten in private eigendom

nr	naam	gemeente	aard	concreet aantal woningen KT	ondergrens decreet		collegebeslissing		bovengrens decreet	
					10%	aantal soc woningen	15%	aantal soc woningen	20%	aantal soc woningen
2	Koning Albertstraat	Beveren-Leie	wg	42	10%	4	15%	6	20%	8
12	Ter Lindenstraat	Desselgem	rec	15	10%	2	15%	2	20%	4
13	Leiestraat	Desselgem	rec	5	10%	1	15%	1	20%	2
14	Libelstraat	Desselgem	rev	17	10%	3	15%	4	20%	6
16	Moerbosstraat 2	Sint-Eloois-Vijve	rec	11	10%	1	15%	2	20%	2
17	Moerbosstraat 1	Sint-Eloois-Vijve	rec	5	10%	1	15%	1	20%	2
18	Schoendalestraat 1	Sint-Eloois-Vijve	rec	12	10%	1	15%	2	20%	2
21	Sev centrum	Sint-Eloois-Vijve	rec	202	10%	20	15%	30	20%	40
22	A. Vermeylenstraat	Sint-Eloois-Vijve	rec	4	0%	0	0%	0	0%	0
24	Vijfseweg	Sint-Eloois-Vijve	rec	9	0%	0	0%	0	0%	0
28	Molenstraat	Waregem	rec	40	10%	4	15%	6	20%	8
36	Galgestraat	Waregem	wg	24	10%	2	15%	4	20%	4
37	Holstraat	Waregem	rec	20	10%	2	15%	3	20%	4
	totaal					41		61		82

bouwprojecten in (semi)publieke eigendom

nr	naam	opp.	gemeente	aard	concreet aantal woningen KT	min percentage decreet		collegebeslissing		max percentage decreet	
						20%	aantal woningen	30%	aantal woningen	40%	aantal woningen
3	Kerkdreef	4.510	Beveren-Leie	rec	26	20%	5	30%	8	40%	10
40	Stadion	6.572	Waregem	rec	120	20%	24	30%	36	40%	48
	totaal				146		29		44		58

Beleidsbeslissing omtrent decretale marges

Het decreet grond- en pandenbeleid onderscheidt een aantal categorieën van woonprojecten waarbij zekere marges voor het aanbod sociale woningen mogelijk zijn. Op vandaag besliste het college van burgemeester en schepenen van Waregem om hierbij telkens het middenpercentage te hanteren.

1. bouwprojecten/verkavelingen in private eigendom
2. bouwprojecten/verkavelingen in semi-publieke eigendom

De projecten die bij de vaststaande reeds aan bod kwamen, worden hier niet hernomen.

De lasten zijn op twee private projecten niet van toepassing door een te beperkte omvang: minder dan 10 woningen en kleiner dan 0,5 ha.

Voor de meeste bouwprojecten in eigendom van semi-publieke instanties zijn het aantal sociale woningen reeds bepaald (Roestraat, Oud Containerpark, Ware Heem, Desselgem-centrum). Enkel voor 2 projecten dienen er nog elementen bepaald te worden: Kerkdreef in Beveren-Leie (26 seniorenwoningen) en het woonproject in combinatie met het stadion (120 appartementen).

Indien de college van burgemeester en schepenenbeslissing verder gehanteerd wordt, betekent dit **61 bijkomende sociale woningen in private projecten en 44 in (semi)publieke projecten.**

In de tabellen hiernaast werden de marges binnen het decreet grond- en pandenbeleid toegepast. Ze tonen dat de mogelijke variaties beperkt zijn.

De uitzonderingsbepalingen in het decreet werden hier niet toegepast. Het is immers niet denkbaar deze uitzonderingen als basismogelijkheid te beschouwen.

Te ontwikkelen woonuitbreidingsgebieden

In het woonplan 2006 en in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werd minstens 25% sociale huisvesting voor ogen gehouden bij de realisatie van deze gebieden. Het is logisch dit minimum aan te houden. Dit komt overeen met de bovengrens die het decreet stelt indien er een private eigenaar is. Als er een (semi)openbare eigenaar is, dient er 40% à 50% sociale woningen te worden voorzien.

Dit is van toepassing op de ontwikkeling van twee woonuitbreidingsgebieden in Sint-Eloois-vijve die gedeeltelijk voor woningbouw zullen ontwikkeld worden op basis van de afbakening van het stedelijk gebied Waregem.

Het zal ook van toepassing zijn bij de aansnijding van nieuw woonuitbreidingsgebied in Beveren-Leie en Desselgem o.b.v. de behoefteberekening. Het gaat in totaal om 142 woningen. In de verschillende scenario's gaat het dus om

- 25%: 35 sociale woningen
- 40%: 56 sociale woningen
- 50%: 71 sociale woningen

Opportunities voor inbreiding

Sociale huisvestingsmaatschappijen worden in hun praktijk geconfronteerd met niet te voorspellen opportuniteiten die ze niet links mogen laten liggen: recht van voorkoop, leegstand, ... Dit zijn mogelijkheden voor kleinschalige projecten in het centrum van een gemeente of deelgemeente. Beide bouwmaatschappijen voor huurwoningen realiseerden reeds dergelijke projecten en tonen interesse voor nieuwe opportuniteiten.

Het is zeer moeilijk het aantal sociale woningen dat op deze manier gerealiseerd wordt in te schatten. Uit gesprekken met de sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen we inschatten dat de komende 10 jaar minstens een 3-tal projectjes van een 5-tal woningen kunnen gerealiseerd worden.

Dit betekent minstens een **15-tal bijkomende sociale huurwoningen** door in te spelen op opportuniteiten.

Hier dient vanuit de overheid stimulerend voor opgetreden te worden.

	potentieel aantal woningen	# soc woningen 25% sociale last	# soc woningen 50% sociale last
wug sev 1	18	4	9
wug sev 2	77	19	38
wug Des	18	5	9
wug bev	29	7	15
totaal	142	35	71

Activiteiten sociaal verhuurkantoor

In zijn eigen beleidsplan beoogt het svk jaarlijks 6 bijkomende sociale huurwoningen in beheer te nemen. Dit zijn 60 sociale huurwoningen tegen 2020. Ter vergelijking: het sociaal verhuurkantoor De Poort van Kortrijk verbindt er zich toe per gemeente 1 bijkomende sociale huurwoning per jaar te realiseren. Uit overleg met de Vlaamse overheid blijkt het voor private ontwikkelaars interessant te zijn de sociale last bij appartementsbouw te realiseren door verhuur aan een svk. Dit brengt immers met zich mee dat er veel minder technische normen van toepassing zijn op de appartementen. Het sociaal verhuurkantoor zal dan ook zijn rol op te nemen hebben in de grootschalige appartementscomplexen die er de komende jaren in Waregem zullen worden gerealiseerd. In die zin zal het bijkomend aanbod door svk voor een groot stuk overlappen met de reeds opgesomde programmatie.

Daarom lijkt een minimum van 10 bijkomende sociale huurwoningen via inhuren op de private markt, los van sociale lasten, een realistische inschatting. De 60 kan dan als maximum gehanteerd worden.

minimum 10 bijkomende sociale huurwoningen
maximum 60 bijkomende sociale huurwoningen

overzicht

inschatting bijkomende sociale woningen	
vaststaande projecten	194
eigendommen shm	282
bouwprojecten private eigendommen	61
bouwprojecten semi-publieke eigendommen	44
aansnijden wug	35
opportuniteiten	15
sociaal verhuurkantoor	60
totaal	691

1.3 Vergelijking cijfers

Het is van belang de 691 bijkomende sociale woningen te confronteren met een aantal andere cijfers/doelstellingen om een idee te hebben van de haalbaarheid ervan.

Verschillende cijfers zijn in dit kader relevant.

Beleidskader in woonregieboek, GRS en woonplan 2006

In het woonregieboek wordt 11% sociale huurwoningen voor ogen gehouden in het totale patrimonium. Indien we dit tegen 2020 willen halen, dienen er in Waregem 735 bijkomende sociale huurwoningen te worden gerealiseerd. Hierin zijn sociale koopwoningen en kavels niet inbegrepen (in de 691 hiervoor wel).

In het woonplan 2006 werd het streefcijfer uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan bevestigd: streven naar 15% sociale woningen (huur + koop) in het totale patrimonium. Bovendien werd gesteld dat hiervan minstens 10% sociale huurwoningen moeten zijn. Om dit tegen 2020 te realiseren moeten er in deze periode 564 sociale huurwoningen en 282 sociale koopwoningen of in totaal 847 bijkomende sociale woningen gerealiseerd worden.

De doelstellingen in de bestaande beleidskaders liggen **nog een stuk hoger** dan het aantal dat op basis van de inschatting zal worden gerealiseerd. Hoe meer woningen er effectief gerealiseerd zullen worden of hoe langer de planperiode (na 2020), hoe meer deze doelstellingen binnen het bereik liggen.

Decretaal minimum

Het bindend sociaal objectief voor Waregem bedraagt 242 sociale huurwoningen. De sociale koopwoningen en kavels werden recent door de provincie toegewezen: 112 sociale koopwoningen en 5 sociale kavels.

Het decreet grond- en pandenbeleid stelt dat gemeenten die bijna 9% sociale huurwoningen halen, volstaan met de realisatie van sociale huurwoningen tot ze de 9% gehaald hebben (t.a.v. de huishoudens januari 2008). Voor Waregem betekent dit een taakstelling van 208 bijkomende sociale huurwoningen in plaats van 242.

Het decreet bepaalt verder dat het gaat om een netto toename. Indien het aantal sociale woningen afneemt, dient dit gecompenseerd te worden. De mogelijke afname dient dus ook in rekening te worden gebracht.

Tussen 2002 en 2006 nam het aantal sociale huurwoningen in Waregem iets af. Ten aanzien van het arrondissement is dit uitzonderlijk. In de meeste andere gemeenten neemt het aantal toe.

Dit is te wijten aan de relatief vele verkopen van bestaande huurwoningen (formule belofte tot aankoop). Er werden in deze periode wel degelijk nieuwe sociale woonprojecten gerealiseerd.

Er zijn echter verschillende manieren waarop het aantal sociale huur- of koopwoningen of kavels kan afnemen. Deze worden ingeschat.

1. Verkoop van huurwoningen aan zittende huurder = bijkomende sociale koopwoning maar afname sociale huurwoningen.
Verkoop aan zittende huurder bij Mijn Huis: te verwaarlozen.
Verkoop aan zittende huurder Helpt Elkander: 4 per jaar in Waregem of 40 tegen 2020.
2. Sociale koopwoningen die meer dan 20 jaar oud zijn worden niet langer als sociale koopwoning beschouwd. Sociale koopwoningen die op vandaag dus meer dan 10 jaar verkocht zijn,

zullen in 2020 niet langer mee tellen als sociaal woonaanbod.

Alle sociale koopwoningen op vandaag zijn langer dan 10 jaar geleden verkocht. De laatste 10 jaar zijn immers geen sociale koopwoningen meer verkocht in Waregem.

Dit betekent een afname van 72 sociale koopwoningen.

3. Sociale kavels ouder dan 10 jaar worden niet langer als sociaal woonaanbod beschouwd. Alle sociale kavels op vandaag kunnen dus in 2020 niet meer in rekening gebracht worden. Dit betekent een afname van 35 sociale kavels.

Dit resulteert in een inschatting van een afname van sociale huurwoningen van 40, sociale koopwoningen van 32 (72 - 40) en een afname van sociale kavels van 35 tegen 2020.

Op basis van bovenstaande elementen is het wettelijk minimum voor Waregem:

248 bijkomende sociale huurwoningen

145 bijkomende sociale koopwoningen

40 bijkomende sociale kavels

totaal sociaal woonaanbod: 433

Indien de gemeente in 2020 lagere aantallen sociale woningen gerealiseerd heeft dan deze wettelijke minima, zal de gemeente zich moeten verantwoorden tegenover Vlaanderen en kunnen er sancties volgen.

Op dit wettelijk minimum zijn de budgetten (subsidies) van de hogere besturen afgestemd. Indien er hogere aantallen sociale woningen gerealiseerd worden, is een overeenkomst (convenant) nodig tussen gemeenten en Vlaanderen om de subsidies te garanderen.

De ingeschatte 691 ligt een stuk hoger dan het wettelijk minimum. Er zullen in elk geval convenanten nodig zijn om dit aantal te kunnen realiseren.

Het wettelijk minimum omvat slechts half zoveel bijkomende sociale woningen als het beleid vroeger vooropgesteld heeft.

Kandidaten op de wachtlijsten

Op basis van onderzoek door de VMSW op Vlaams niveau bleek dat ongeveer 75% van de kandidaten als effectieve behoefte kunnen beschouwd worden. Hiervoor deden ze een uitzuivering voor de dubbels, de mutatiedossiers en de inactieve (zeer oude) dossiers. Dit aandeel wordt hier toegepast op de som van de kandidaat-huurders bij de verschillende actoren van sociale huurwoningen: woonnood van **574 bijkomende sociale huurwoningen**.

Verschillende kanttekeningen kunnen hierbij gemaakt worden.

Enerzijds komen heel wat meer mensen in aanmerking voor een sociale woning dan er nu op de wachtlijst staan. Op basis van de inkomensgrenzen en de belastingaangiftes komen ongeveer 50% (7.139) van de huishoudens in aanmerking voor een sociale huurwoning en ongeveer 15% (2.141) voor een woning van het svk. Welzijnsorganisaties signaleren dat mensen zich niet inschrijven doordat ze niet in staat zijn zelfstandig de stap te zetten of de formulieren in te vullen, doordat de lange wachttijden hen afschrikken, doordat ze de werking niet kennen,

...

Vervolgens creëert aanbod vraag. Hoe meer sociale woningen van een goede kwaliteit er aanwezig zijn, hoe meer mensen geïnteresseerd zijn in sociale woningen. Dit wordt ondersteund door het feit dat in gemeenten waar er relatief veel sociale huurwoningen zijn, er ook meer mensen op de wachtlijst staan. Dit betekent dat het aantal potentieel kandidaat-huurders een stuk hoger kan liggen.

Anderzijds wijzen de sociale huisvestingsmaatschappijen op de vele weigeringen bij toewijzing (gemiddeld 3 kandidaten aanschrijven). Bepaalde woongelegenheden staan verschillende maanden leeg voor er een nieuwe huurder gevonden wordt. Leegstand binnen het sociaal patrimonium is uiteraard niet aanvaardbaar. Dit betekent dat er ook geen te groot aanbod mag zijn t.a.v. de vraag.

Een opvolging van de evolutie van de wachtlijsten is belangrijk in deze context.

Het decretaal minimum voor sociale huurwoningen zou slechts de helft van de wachtlijsten invullen. Indien van de 691 ingeschatte sociale woningen de wettelijke aantallen voor koopwoningen en kavels afgetrokken worden, zouden er 506 bijkomende sociale huurwoningen gerealiseerd worden. Dit ligt relatief **dicht bij de woonbehoefte o.b.v. de wachtlijsten.**

kandidaat-huurders 2010 met als voorkeur een deelgemeente van Waregem	100%	75%
Mijn Huis	288	216
Helpt Elkander	407	305
svk	71	53
totaal	766	574

realistische inschatting jaarlijkse capaciteit	koopwn	huurwn
ZW-Vlaamse shm	10	
Mijn Huis		5
Helpt Elkander		10
svk		6
totaal	10	21

Bouwtempo

Op basis van de bouwactiviteiten van de sociale woonactoren de laatste jaren, hun eigen programmering voor de komende jaren en hun beleidsopties, werd een realistische planning voor de sociale woonactoren opgesteld.

Op basis hiervan lijkt het realistisch voor de actoren om jaarlijks 10 bijkomende koopwoningen en 21 bijkomende huurwoningen te realiseren. Tegen 2020 betekent dit 100 bijkomende koopwoningen en 210 bijkomende huurwoningen of samen **310 bijkomende sociale woningen.**

Dit aantal ligt echter reeds hoger dan het bouwtempo dat de laatste jaren gerealiseerd werd, zeker voor het sociaal verhuurkantoor.

Dit aantal is lager dan het wettelijke minimum en minder dan de helft van het ingeschatte aantal bijkomende sociale woningen.

De bouwmaatschappijen getuigen van de mogelijkheid om hogere aantallen te realiseren indien dit tijdig kan ingepland worden in de reguliere werking en indien het niet om allemaal projecten van 2 à 3 woningen gaat.

Bij een goed beheer van het sociaal patrimonium is **renovatie** een belangrijk aspect. Het is niet te rechtvaardigen grote aantallen bijkomende woningen te voorzien als het bestaande patrimonium ondermaats is van kwaliteit en comfort. Renovatie is daarom prioritair. Het sloopt echter ook belangrijke budgetten en beschikbare tijd op die minder in nieuwe projecten geïnvesteerd kan worden. In dit kader werd de renovatie-activiteiten in de sociale huursector in Waregem besproken met de bouwmaatschappijen.

Een aantal werken kunnen gebeuren terwijl de woning bewoond blijft. Mijn Huis vervangt bijvoorbeeld stelselmatig de ramen, isoleert de daken, vervangt de ketels en vernieuwt de keukens. Ook Helpt Elkander werkt constant aan het verhogen van

de aantrekkelijkheid van het bestaande patrimonium met dezelfde aandachtspunten.

Grondigere renovatiewerken kunnen slechts uitgevoerd worden wanneer de woning vrijkomt. Dit kan bovendien slechts voor een aantal woningen tegelijk (aanbesteding). Voor Mijn Huis gaat dit om een verwaarloosbaar aantal woningen. De resterende renovatievraag in het patrimonium in Desselgem en Beveren-Leie is relatief klein.

Helpt Elkander maakte 3 jaar geleden een 10-jaren planning op m.b.t. de renovatie van het patrimonium. Hiervoor wordt jaarlijks 6.000.000 euro gereserveerd. De kleine aantallen bij Mijn Huis en de goede planning van de grotere aantallen bij Helpt Elkander zal geen hypotheek leggen op het realiseren van nieuwe projecten.

Het bouwtempo van sociale woningen zal echter ook voor een groot stuk door de activiteiten van de **private actoren** afhangen.

Enerzijds kunnen private actoren ook zelf sociale woningen realiseren op basis van het decreet grondenpandenbeleid. Voorlopig bestaan hier echter geen vragen naar vanuit de private actoren. In Vlaanderen worden hierin de eerste stappen gezet. Het is dan ook moeilijk in te schatten in welke mate deze piste zal bijdragen tot bijkomende sociale woningen.

Anderzijds kunnen sociale woningen in het kader van sociale lasten slechts gerealiseerd worden indien de private actor/grondeigenaar initiatief neemt voor een verkavelingsaanvraag. Bij de realisatie van deze sociale lasten dienen de sociale woningen binnen de 5 jaar gerealiseerd te worden. Deze timing geldt niet voor eigen gronden van de shm. Dit pleit voor een houding waarbij voorrang gegeven wordt aan opportuniteiten vanuit de private sector en waarbij de eigen gronden in reserve gehouden worden.

Er is echter geen zicht op de planning van de private actoren. Het is hierom wenselijk een zeker overaanbod te programmeren zodat projecten die afhaken, blijven liggen, ... gecompenseerd kunnen worden.

Aandeel sociale woningen in het totaal aantal bijkomende woningen

Op basis van de inschatting zouden er tegen 2020 in Waregem ongeveer 2.460 bijkomende woningen gerealiseerd worden.

De ingeschatte 691 sociale woningen maakt hier **29%** van uit.

De beleidsdoelstellingen (woonregieboek, woonplan, GRS) vereisen een sociaal aandeel van 36% of meer. Het wettelijk minimum houdt een kleine 18% sociale woningen in van het totaal aantal bijkomende woningen.

Deze percentages zijn stuk voor stuk zeer hoog, in vergelijking met:

- de vroegere 25%-regel van de provincie West-Vlaanderen die enkel op grotere nieuwe woongebieden van toepassing was
- de huidige 6% sociale woningen gemiddeld in Vlaanderen
- de realisaties in het verleden

De evolutie van het aantal en aandeel sociale woningen

Eind 2007 waren er op basis van de nulmeting 1.210 sociale woningen (1.103 huurwoningen, 72 koopwoningen en 35 kavels) in Waregem, 8,2% sociale woningen in het patrimonium en 7,5% sociale huurwoningen.

De ingeschatte sociale woningen (691) betekent op 10 jaar tijd een toename van het aantal sociale woningen met 60%. De huurwoningen zouden met de helft toenemen, de koopwoningen en kavels zouden verdubbelen.

De beleidsdoelstellingen omvatten een groei met 70% en het wettelijk minimum met 36%.

De 691 bijkomende sociale woningen zorgen voor een stijging tot 11.2% sociale woningen of een toename van het aandeel sociale huurwoningen van 7,5% naar 9,5%.

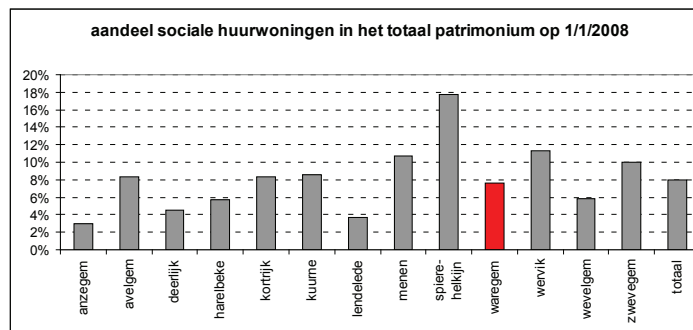
Bij de realisatie van het wettelijk minimum zal het percentage sociale woningen in Waregem lichtjes stijgen, maar het aandeel sociale huurwoningen min of meer gelijk blijven.

De beleidsdoelstellingen stellen percentages voorop van 10 à 11% sociale huurwoningen in het totaal patrimonium en 15% sociale woningen (huur + koop + kavel).

De beleidsdoelstellingen betekenen een te grote inhaalbeweging in 10 jaar tijd. De ambities worden niet verlaagd, maar over een langere tijdsperiode als streefdoel gesteld.

Het wettelijk minimum betekent in feite een status quo.

De ingeschatte sociale woningen zit tussen het wettelijk minimum en de beleidsdoelstellingen in, maar aan de hoge kant.



	aantal sociale huurwoningen op 31/12/2007	aantal private huishoudens op 1/1/2008	aandeel sociale huurwoningen op 1/1/2008
Anzegem	163	5.492	2,97%
Avelgem	331	3.970	8,34%
Deerlijk	204	4.545	4,49%
Harelbeke	627	11.008	5,70%
Kortrijk	2.676	32.057	8,35%
Kuurne	444	5.188	8,56%
Lendeledede	81	2.192	3,70%
Menen	1.478	13.744	10,75%
Spiere-Helkijn	146	823	17,74%
Waregem	1.103	14.562	7,57%
Wervik	829	7.295	11,36%
Wevelgem	716	12.362	5,79%
Zvevegem	958	9.580	10,00%
totaal	9.756	122.818	7,94%

1.4 Acties voor bijsturing

Bij de inschatting van het aantal bijkomende sociale woningen tegen 2020 werd duidelijk dat ongeveer de helft van de sociale woningen gerealiseerd wordt op gronden eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Ten aanzien van de marges die het decreet biedt, is de speling in aantallen sociale woningen in het kader van bouwprojecten van private of (semi)publieke eigendommen zeer beperkt. Bovendien zijn deze sociale woningen van groot belang voor een menging en spreiding. De gronden van de sociale woonactoren zijn relatief grote eigendommen, vaak aansluitend bij bestaande sociale woonwijken.

Omwille van deze reden worden acties voorgesteld die betrekking hebben op deze grondeigendommen van de sociale huisvestingsmaatschappijen, zonder de verplichtingen voor andere actoren terug te schroeven.

In principe moeten alle gronden eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij voor 100% sociaal ontwikkeld worden, mits een menging tussen sociale huurwoningen en koopwoningen of kavels.

Er bestaan echter verschillende mogelijkheden om hier op een andere manier mee om te gaan:

- Uitstel van realisatie: de gronden kunnen als reserve beschouwd worden voor een realisatie na 2020.

Dit betekent dat het potentiële woonaanbod blijft bestaan, wat zijn invloed heeft op de mogelijkheden voor woonontwikkelingen in de ganse gemeente: andere terreinen kunnen niet aangesneden worden.

Vanuit het oogpunt van de sociale huisvestingsmaatschappijen is dit interessant. Door de sociale lasten bij verschillende private ontwikkelingen zijn er verschillende kleinere, en centraler gelegen projecten te verwachten die volgens het decreet na aankoop binnen de 5 jaar gerealiseerd moeten worden. Er moet en kan

voorrang gegeven worden aan deze projecten. De eigen bouwgronden kunnen als reserve gehanteerd worden voor als er weinig andere opportuniteiten zijn.

- Realisatie als bescheiden woonaanbod. Het decreet grond- en pandenbeleid stelt dat een sociale huisvestingsmaatschappij tot 20% van het jaarlijks investeringsvolume inzet voor bescheiden woonaanbod en niet voor sociaal wonen (art. 7.2.20 dgp). Dit omvat echter een beperkt aantal bescheiden woningen en bovendien lijkt het realiseren van bescheiden woonaanbod vooral een taak voor de stad Waregem via het stadsontwikkelingsbedrijf. De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn hier geen vragende partij voor.
- De gronden inzetten als ruil t.a.v. private actoren m.b.t. sociale lasten. In principe dienen de sociale lasten om een bijkomend aanbod aan sociale woningen te realiseren, bovenop de bestaande eigendommen van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Dit is de geest van het decreet. In het specifieke geval van Waregem kan geargumenteed worden om de sociale last te realiseren door verkoop van een deel van de private gronden aan een shm waarbij de shm betaalt met een gelijkwaardig stuk grond. Dit dient verder met sociale huisvestingsmaatschappijen en VMSW te worden bekeken. Deze ruil is echter niet mogelijk voor woonuitbreidingsgebied (Nieuwenhove en Kraaiaard) aangezien een private actor deze gronden niet kan bebouwen zonder dat er een behoefte aangetoond wordt.
- Een deel van de gronden verkopen aan de stad Waregem of aan een private ontwikkelaar. Dit kan interessant zijn voor de sociale huisvestingsmaatschappijen om cash-flow te krijgen waarmee het mogelijk wordt te investeren in andere projecten.
- De gronden inzetten voor een andere bestemming

dan wonen, zoals bv. handel, kantoren, groen, recreatie, ...

In het GRS worden voor verschillende functies visies uitgewerkt. Voor de 3 specifieke gebieden komen echter geen andere noden dan wonen naar voren.

Een aantal projecten dienen als vaststaand te worden beschouwd omdat ze al dermate ver gevorderd zijn: Oostpoort 1e fase, koopwoningen op Dompelpark, koopwoningen in Nieuwenhove.

Voor een aantal projecten is het mogelijk en zelfs wenselijk ze uit te stellen tot na 2020: Oostpoort 2e fase en Kraaiaard. Ze zijn in gebruik als groengebied of zijn woonuitbreidingsgebied.

Voor twee resterende projecten tenslotte:

Dompelpark en Papengracht, dient gezocht te worden om via ruil of aankoop een menging te bekomen. Pragmatisch gezien kan er gesteld worden dat minstens 1/3 door de eigen sociale huisvestingsmaatschappij, in casu als sociale huurwoning gerealiseerd zal worden. De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen zich hier ook in vinden.

Resulterende acties:

- De site Oostpoort is op vandaag interessant als openbare groene ruimtes. Het ontwikkelen van de helft van Oostpoort wordt uitgesteld.
- Woonuitbreidingsgebied Kraaiaard, aansluitend bij het gebied Papengracht kan als een latere fase beschouwd worden. Deze 36 potentiële sociale woningen worden uitgesteld, eventueel tot na 2020.
- Voor Dompelpark wordt minstens een 60-tal woningen voorbehouden voor sociale huurwoningen door Helpt Elkander te realiseren. De andere 100-tal woningen kunnen op basis van opportuniteiten ingezet worden, met de stad Waregem als prioritaire partner. Op korte termijn komen in aanmerking: Oud Containerpark (16), Sint-Hubert (16). Op langere termijn Sint-Eloois-

Vijve Centrum (30) en het wug Sint-Eloois-Vijve (24).

- Voor de site Papengracht in Desselgem kunnen eveneens een 18-tal woningen als sociale huurwoningen voor Mijn Huis voorbehouden worden. Voor de andere woningen wordt er prioritair gekeken naar het project in de Roestraat in Beveren-Leie (8). Verder bestaan er mogelijkheden in de tweede fase van Koning Albertstraat (6) of in samenwerking met de Zuid-West-Vlaamse huisvestingsmaatschappij voor sociale koopwoningen.

Op deze manier kan het ingeschatte aantal bijkomende sociale woningen (691) teruggebracht worden naar **519 bijkomende sociale woningen**. Dit voldoet aan de wettelijke minima en legt de ambitie in Waregem toch een stuk hoger.

1.5 Nazien decretale verplichting 25%

Art 4.1.7 van het DGP stelt dat iedere gemeente een actieprogramma dient op te stellen om ten minste 25% van de totale oppervlakte van de onbebouwde kavels en bouwgronden van openbare en semi-openbare instanties (met uitzondering van sociale huisvestingsmaatschappijen) voor sociaal woonaanbod te verwezenlijken tegen 2020. In artikel 3.2.1 worden een aantal uitzonderingsmogelijkheden opgesomd, zoals openbaar gebruik van gronden, onbebouwde percelen, ...

Op basis van het decreet gaat het hier enkel om de reeds uitgeruste bouwpercelen binnen of buiten verkavelingen en niet om de nog niet uitgeruste eigendommen of reconversieprojecten. Het register onbebouwde percelen is het referentiekader. Dit is echter steeds een momentopname.

Voor de doorrekening voor Waregem deden we een uitzuivering van het register onbebouwde percelen op basis van het gebruik als groenzone, parking, speelplaats bij een school, beek, paden, elektriciteitscabine, ... Vervolgens werden een aantal percelen buiten beschouwing gelaten wegens onbebouwbaar door de vorm (te scherp hoekperceel), de breedte of de onmogelijkheid het perceel te ontsluiten.

Er resteren een 9-tal percelen die in juni 2010 opgenomen zijn in het register onbebouwde percelen, eigendom zijn van (semi)publieke instanties en die bebouwbaar zijn. Ze zijn samen goed voor een oppervlakte van 29.700 m².

Op vandaag zijn in de projecten Roestraat, Kerkdreef en Oud Containerpark (3 percelen hiervan) reeds sociale woningen gepland voor een oppervlakte van respectievelijk 2.600 m², 2.300 m² en 2.600 m². Samen maken ze ongeveer 25% uit van de totale oppervlakte.

Besluit:

Volgens de huidige planning van de projecten en op basis van een momentopname in juni 2010 van het register onbebouwde percelen, **voldoet Waregem** aan de decretale 25%-regel voor (semi)publieke instanties.

Kanttekeningen:

Aangezien de wetgeving hieromtrent nog relatief nieuw is, is het afwachten hoe hier verder mee omgegaan zal worden: hoe dient de oppervlakte van sociale appartementen meegerekend te worden? Welke momentopname uit register onbebouwde percelen is bepalend? Welke instanties moeten al dan niet meegerekend worden?

Toch kunnen we zeggen dat ook bij latere opnames uit het register aan de norm zal worden beantwoord. Er staan immers verschillende reconversieprojecten op til op semi-publieke gronden waarbij telkens een ambitie voor sociale woningen aan de orde is, denk maar aan het project in Desselgem Centrum, Ware Heem, ...

2. Concentratie tegengaan

De sociale huisvestingsmaatschappijen signaleren op vandaag samenlevingsproblemen in grootschalige sociale woonwijken: Torenhof (373 sociale huurwoningen), Mussekouter (112 sociale huurwoningen), Nieuwenhove Nieuwe Wijk (76 sociale huurwoningen).

Zie kaart op volgende pagina voor situering bestaand aanbod sociale huurwoningen.

Bij de toekomstige ontwikkelingen van sociale woningen vragen twee projectzones om specifieke aandacht: het **Dompelpark en Papengracht**. De vraag naar sociale woningen is het grootst in de centra, wat voor beide zones niet het geval is. Het Dompelpark heeft nog een potentieel van een 214 woningen, eigendom van Helpt Elkander en Zuid-West-Vlaamse en sluit aan bij het Torenhof en andere sociale woningen van vroegere fases. Indien Dompelpark volledig sociaal gerealiseerd zou worden, zou er in Waregem 37% van het aanbod sociaal zijn in de periode 2010-2020.

Papengracht is een gebied in Desselgem voor een 70-tal woningen in eigendom van Mijn Huis. Het sluit aan bij een zone met sociale koopwoningen en bij een woonuitbreidingsgebied (36 woningen) eveneens van Mijn Huis. Indien Papengracht volledig sociaal gerealiseerd zou worden (naast de andere bestaande planning), zou er in Desselgem 52% van het aanbod sociaal zijn in de periode 2010-2020.

Voor beide projectzones werd in het vorige hoofdstuk reeds acties voorgesteld om zowel het totaal aantal te verminderen als de concentratie tegen te gaan: zie 1.4 acties voor bijsturing.

De sociale huisvestingsmaatschappijen hebben echter ook reeds ervaring met kleinere projecten, inbreidingsprojecten. Vanaf 4 à 6 woningen kunnen projecten voor hen realiseerbaar zijn.

Voor dergelijke kleinere projecten bestaan er op verschillende manieren opportuniteiten:

- recht van voorkoop, geldig voor leegstaande panden of panden binnen een zogenaamd 'bijzonder gebied'
- realisatie van sociale lasten in het kader van private ontwikkelingen
- reconversieprojecten

In dit kader kunnen volgende engagementen van de stad Waregem van groot belang zijn voor een goede **toeleiding naar kleinschalige projecten**:

- actief register van leegstand
- onderzoek naar de afbakening van een 'bijzonder gebied'
- duidelijke en sturende communicatie naar private actoren omtrent sociale lasten
- vlotte samenwerking bij reconversieprojecten

Het is de taak van de sociale huisvestingsmaatschappijen om iedere kans in overweging te nemen en indien mogelijk te benutten.

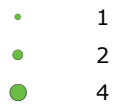
Bestaand aanbod sociale woningen

Legende

SVK stad



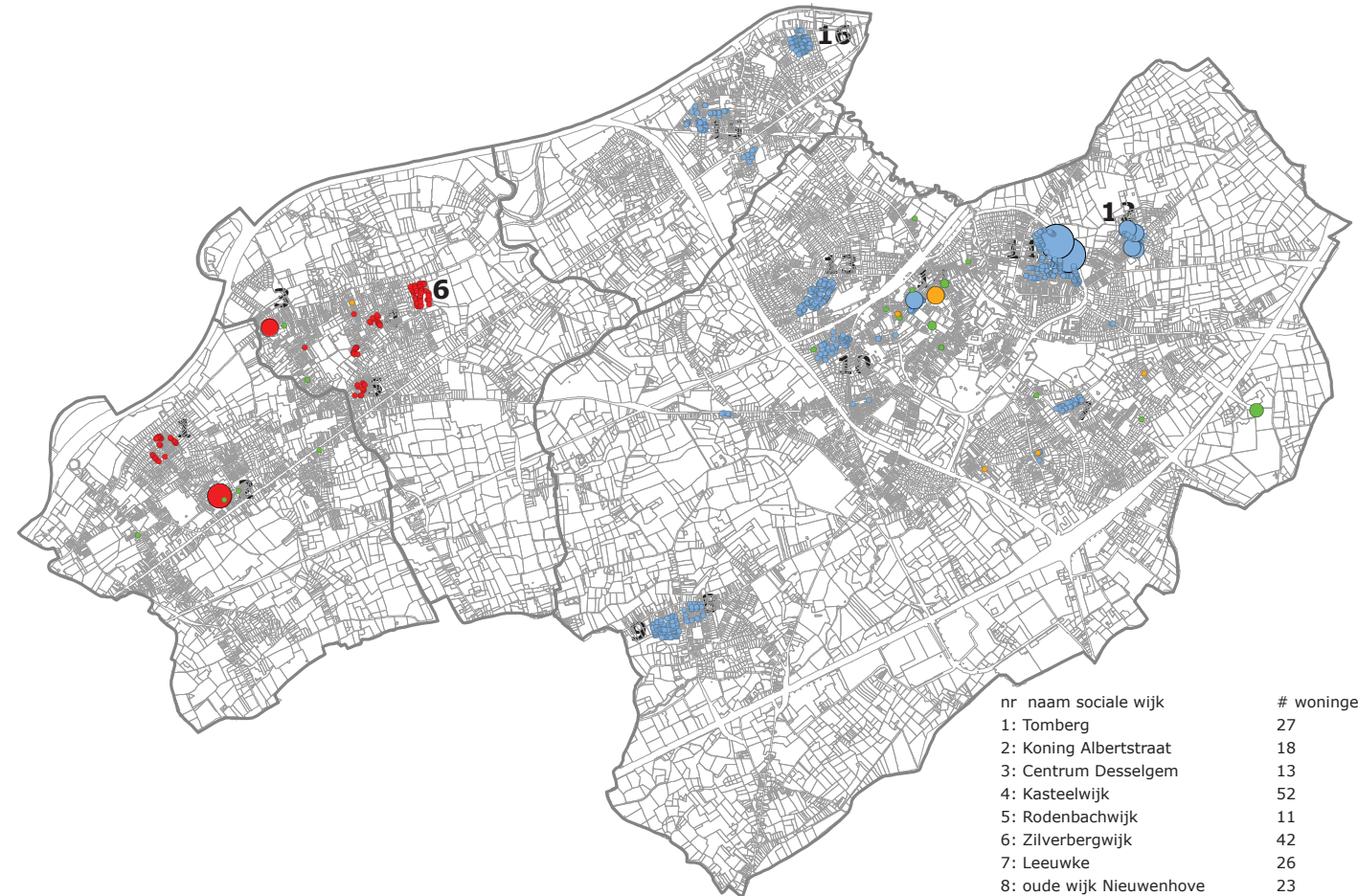
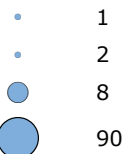
SVK privé



Mijn huis



helpt elkander



nr	naam sociale wijk	# woningen
1:	Tomberg	27
2:	Koning Albertstraat	18
3:	Centrum Desselgem	13
4:	Kasteelwijk	52
5:	Rodenbachwijk	11
6:	Zilverbergwijk	42
7:	Leeuwke	26
8:	oude wijk Nieuwenhove	23
9:	nieuwe wijk Nieuwenhove	76
10:	Gaverke	55
11:	Torenhof	373
12:	Dompelpark	64 (+246)
13:	Mussekouter	112
14:	Den Olm	47
15:	Rozenhof	46
16:	Oostpoort	67



schaal: 1:60.000

0 250 500 1.000 Meters

3. Sociaal woonaanbod in Beveren-Leie

Op schaal van de **deelgemeenten** is er duidelijk sprake van een concentratie van sociale woningen in Waregem en Sint-Eloois-Vijve of in het stedelijk gebied. Beide deelgemeenten hebben op vandaag 9% sociale huurwoningen.

In Desselgem en Beveren-Leie is het aandeel sociale huurwoningen opmerkelijk lager: respectievelijk 5% en 2%. In Desselgem wordt dit voor een stuk goedge maakt door het relatief grote aandeel sociale koopwoningen, goed voor 1,8% van de huishoudens. In het decreet wordt de drempel van 3% gehanteerd (enkel voor sociale huurwoningen, weliswaar niet op schaal van deelgemeenten).

Nieuwenhove is geen deelgemeente, maar fungeert wel als zelfstandige kern. Als we het aantal sociale huurwoningen (99) afwegen tegenover het aantal woningen in Nieuwenhove kern (779 o.b.v. statistische sectoren, 2007), dan is er 12,7% sociale huurwoningen in Nieuwenhove.

Toch is de vraag in Beveren-Leie en Desselgem relatief groot. Respectievelijk 10% en 12% van de huishoudens staat op de wachtlijst van de sociale huisvestingsmaatschappij t.a.v. 4% in het stedelijk gebied.

	bestaand aantal huishoudens 1/1/2008	bestaand aantal sociale huurwoningen 2010 (shm)	bestaand aantal sociale koopwoningen 2010 < 20 jaar oud	% huurwoningen	% sociale huur + koop
Waregem	8.936	808	18	9%	9,2%
Sint-Eloois-Vijve	1.300	120	0	9%	9%
Desselgem	1.983	91	40	5%	6,8%
Beveren-Leie	2.060	49	0	2%	2%
totaal	14.279	1.068	58		

	bestaand aantal huishoudens 1/1/2008	bestaand aantal soc huurwoningen 2010 (shm)	bestaand % huurwoningen	kandidaat- huurders wonende in de deelgemeente	aantal kandidaten tav aantal sociale huurwoningen	aantal kandidaten tav aantal huishoudens
WAR	8.936	808	9%	407	44%	4%
SEV	1.300	120	9%			
DES	1.983	91	5%	231	254%	12%
BEV	2.060	49	2%	211	431%	10%
totaal	14.279	1.068	7,5%	849	79%	6%

De mogelijkheden voor bijkomende sociale woningen in Beveren-Leie zijn echter zeer beperkt. De komende 10 jaar kunnen er 226 woningen bijkomen, waarvan echter bijna de helft in reeds bestaande woonpercelen (onbebouwde loten), dus in private eigendom.

In Beveren-Leie dient er dan ook actief en creatief door alle actoren samen op zoek te worden gegaan naar mogelijkheden voor bijkomende sociale huisvesting.

Verskillende pistes zullen bewandeld worden:

- Voorkooprecht uitoefenen.
- In het kader van de woningbehoeftestudie zal het mogelijk zijn om bijkomend woonuitbreidingsgebied te ontwikkelen. De stad Waregem zal hierin een regisserende rol opnemen met het oog op een gemengd aanbod: sociale woningen en realisaties van het autonoom stadsbedrijf.
- Sociaal verhuurkantoor: actief op zoek gaan binnen de private huurmarkt.
- Hogere sociale lasten voor bouwprojecten: bovengrens van decreet toepassen in Beveren-Leie. Dit dient in een college van burgemeester en schepenenbeslissing of een reglement sociaal wonen te worden verankerd.
De hogere percentages zullen op korte termijn van toepassing zijn bij het aansnijden van woonuitbreidingsgebied (25% of 50% cfr eigenaar), bij Roestraat (40%), Koning Albertstraat 2e fase (20%) en Kerkdreef (40%).

4. Realiseerbaarheid projecten

Bij het verwezenlijken van de sociale woonprogrammatie is het van belang steeds de realiseerbaarheid van projecten, zowel voor de sociale huisvestingsactoren als voor de private actoren, te bewaken. In deze zin zal maatwerk nodig zijn. Dit kan te maken hebben met de schaal van de sociale woonprojecten, met de andere lasten in het project, met de reeds gemaakte afspraken, ...

Bij volgende specifieke gevallen kan de realiseerbaarheid in het gedrang komen:

Appartementsbouw

De realisatie van een aantal sociale appartementen in een complex van meer dan 50 andere appartementen is in de praktijk vaak complex indien deze sociale appartementen niet als een afzonderlijk gebouw gerealiseerd kunnen worden.

Hier kan het sociaal verhuurkantoor een antwoord bieden. De normering is immers verschillend aan dat van sociale huurwoningen beheerd door sociale bouwmaatschappijen. De appartementen blijven echter in eigendom van de private actor en worden voor minstens 27 jaar verhuurd.

Uit de huidige gegevens blijkt echter dat het aantal bouwprojecten met meer dan 50 appartementen zeer beperkt is.

--> taak van de stad om de private ontwikkelaars op de verschillende mogelijkheden te wijzen.

Andere lasten

Bepaalde projecten worden geconfronteerd met andere zware lasten die het project hypothekeren. We denken hierbij aan een onevenredig aandeel groen, bodemverontreiniging, archeologisch onderzoek, aanleg van wegenis die het project overstijgt, veel restgebied door de vorm van het perceel, ...

--> taak voor de stad om in een reglement sociaal wonen de uitzonderingen op te nemen waarvoor een lagere sociale last gemotiveerd kan toegestaan

worden.

Sociale doelgroep niet opportuun op deze plek

Voor bepaalde projectzones is het niet wenselijk op deze plaats, in deze context een sociale doelgroep aan te trekken. We denken hierbij aan het project aansluitend bij het stadion of aan projecten aansluitend bij grote bestaande sociale woonwijken. Voor deze sites biedt het decreet oplossingen via de mogelijkheid van overdracht naar andere gebieden of via de uitzonderlijke bijdrageregeling. Deze bijdrageregeling geldt echter als laatste optie. De financiële bijdrage (50.000 euro) is immers té beperkt om er zelf een sociale woning mee te realiseren.

Onzekerheid omtrent realisatie bindend sociaal objectief

In principe kan de sociale last wegvallen eenmaal het bindend sociaal objectief verwezenlijkt is. Het bindend sociaal objectief is pas verwezenlijkt als de sociale woningen verhuurd of verkocht zijn en niet als er een planning voor bestaat of als ze in realisatie zijn.

Op basis van de bestaande bouwactiviteiten van de sociale huisvestingsmaatschappijen lijkt het echter realistisch dat dit niet veel vóór 2020 zal zijn. Bovendien is het een weinig continu beleid indien bij het behalen van het bindend sociaal objectief plots alle verplichtingen wegvallen. Dit stimuleert de ontwikkelaars alleen maar om hun gronden te laten liggen.

Daarom wordt voorgesteld een gemotiveerde programmatie uit te werken die aangehouden wordt tot 2020 en die voor ontwikkelaars duidelijkheid geeft, ongeacht initiatieven van anderen. Hierbij wordt de sociale last dus niet naar nul gebracht voor projecten na de realisatie van het bindend sociaal objectief.

Deze programmatie dient nauwgezet opgevolgd te worden, zodat er zicht is op het effectief gerealiseerde aantal sociale woningen.

Zeer kleinschalige projecten

Het toepassen van de sociale lasten kan aanleiding geven tot projecten van 1, 2, 3 ... sociale woningen. Voor een sociale huisvestingsmaatschappij zijn deze projecten minder interessant want ze zijn duur. In deze gevallen kan het sociaal verhuurkantoor een oplossing bieden. Als laatste optie is opnieuw een financiële bijdrage mogelijk.

Subsidies waarborgen

Op basis van de inschatting zullen er tegen 2020 meer sociale woningen in Waregem gerealiseerd worden dan er op zich subsidies vanuit Vlaanderen voorbehouden worden. Voor de woningen boven het wettelijke minimum dienen convenanten afgesloten te worden met Vlaanderen: dit zijn overeenkomsten omtrent bijkomende subsidies. Deze convenanten hebben in de eerste plaats betrekking op sociale huurwoningen. Het is daarom van belang om als stad de voortgang van de realisatie van sociale woningen op te volgen. Ze kan tijdig een convenant afsluiten zodat de projecten niet geblokkeerd worden. Op vandaag is dit echter nog niet nodig.

5. Samenvatting programmatie en acties

De tabel op de volgende pagina geeft per projectzone weer hoeveel sociale woningen er op basis van de gemaakte keuzes kunnen gerealiseerd worden met een korte duiding.

Voor een inschatting van het totaal aantal bijkomende sociale woningen in Waregem tegen 2020 dienen hierbij de realisaties van het svk (60-tal) en de mogelijkheden in opportuniteiten (15-tal) bijgeteld te worden.

Volgens de huidige planning zullen er **546 bijkomende sociale woningen** gerealiseerd worden in Waregem tegen 2020.

Ten aanzien van de eerste inschatting (691 bijkomende sociale woning) zijn er correcties gebeurd nav een realistisch totaal aantal, om de concentratie tegen te gaan en om in Beveren-Leie een zo hoog mogelijk aantal bijkomende sociale woningen te krijgen.

Om een antwoord te bieden aan de vier gestelde uitdagingen voor Waregem op vlak van de programmatie van sociale woningen, werden verschillende acties voor de stad geformuleerd. Ze worden hieronder kort samengevat.

1. Ruiloperaties opzetten m.b.t. Dompelpark en Papengracht t.a.v. eigen stedelijke projecten zoals Oud Containerpark, Roestraat en andere.
2. Stappen ondernemen om gronden aan te kopen voor gemengde, eigen projecten vanuit de stad: grote potenties m.b.t. woonuitbreidingsgebieden.
3. Reglement sociaal wonen opmaken waarbij het maximumpercentage voor Beveren-Leie gehanteerd wordt en het gemiddelde voor de andere deelgemeenten en waarbij de uitzonderingsmogelijkheden voor lagere percentages omschreven worden.
4. Actief register van leegstand opmaken en bijhouden en opvolgen van hieraan gekoppeld

voorkooprecht.

5. Duidelijke en sturende communicatie naar de private actoren zodat alle mogelijkheden voor de realisatie van sociale lasten duidelijk zijn. Uitzonderingsregels hierbij effectief als uitzondering hanteren.
6. Opvolging effectieve realisatie van sociale woningen (jaarlijks, tweejaarlijks) om tijdig een convenant met Vlaanderen te kunnen afsluiten.
7. Inbreidingsprojecten en reconversieprojecten ondersteunen en er actief aan meewerken: Ware Heem, Oud Containerpark, Kerkdreef, Roestraat, Sint-Hubert, ...
8. Onderzoek naar de mogelijkheden om een 'bijzonder gebied' af te bakenen, wat bijkomende mogelijkheden biedt voor voorkooprecht, maar ook voor subsidies.

nr	naam	realistisch aantal woningen	sociale woningen mogelijk scenario	bemerkingen
1	Roestraat	28	11	hogere normen in Bev
2	Koning Albertstraat	42	8	hogere normen in Bev
3	Kerkdreef	26	10	hogere normen in Bev, in voorbereiding
4	Deken De Bosstraat	14	7	hogere normen in Bev, wug
5	Nijverheidstraat	(117)		wug niet te ontwikkelen
6	Liebaardstraat	8	4	hogere normen in Bev, wug
7	Grote Heerweg	(56)		wug niet te ontwikkelen
8	Ooigemstraat	(46)		wug niet te ontwikkelen
9	Leiekant	(78)		wug niet te ontwikkelen
10	Papengracht	70	36	18 soc huurw 18 soc koopw in realisatie rest: ruilcapaciteit in des of bev
11	Kraaiaard	60 (+71)	5	eigendommen shm niet vóór 2020 ontwikkelen (36), RUP op te maken i.f.v. woningbehoefte, middenpercentage sociale last
12	Ter Lindenstraat	15	2	rol voor svk?
13	Leiestraat	5	1	rol voor svk?
14	Libelstraat	26	4	verkavelingsaanvraag ingediend
15	Kwadestraat	(142)	0	wug niet te ontwikkelen
16	Moerbosstraat 2	11	2	rol voor svk?
17	Moerbosstraat 1	5	1	rol voor svk?
18	Schoendalestraat 1	12	2	rol voor svk?
19	Spoorweglaan	18	8	RUP op te maken, middenpercentage, aankoop door stad
20	Schoendalestraat 2	77	35	RUP op te maken, middenpercentage, aankoop door stad
21	Sev centrum	202	30	RUP in opmaak, complex proces: aantal kan variëren
22	August Vermeylenstraat	4	0	decreet nvt
23	Oostpoort	10 (+10)	10	reeds gepland, 2e fase in reserve voor nà 2020
24	Vijfseweg	9	0	decreet nvt
25	Oud containerpark	35	15	inzetten als ruil met Dompelpark, rup in opmaak
26	Hugo Verrieststraat	(144)	0	realisatie nà 2020

27	Sint Hubert	84	16	reeds verankerd in verkavelingsplan
28	Molenstraat	40	6	middenpercentage sociale last
29	Oude Vijvestraat	5	1	rol voor svk?
30	Windelsstraat	(20)	0	realisatie nà 2020
31	Dompelpark	214	114	36 kavels en 18 koopwoningen in voorbereiding, 1/3 van de rest als sociale huurw realiseren rest: ruilen of verkopen
32	Grasdreef	23	4	in realisatie via cbo, kan verminderen indien cbo afspringt
33	Biezenhof	(18)	0	wug niet te ontwikkelen
34	Heidestraat	(8)	0	wug niet te ontwikkelen
35	Ginstestraat	(85)	0	wug niet te ontwikkelen
36	Galgestraat	24	4	middenpercentage
37	Holstraat	20	3	rol voor svk?
38	Renbaan	170	0	bouwaanvraag minder dan 50 app, verschillende eigenaars: decreet nvt
39	Ware heem	100	20	pps is lopende, doelgroep: senioren, svk
40	Stadion	120	36	middenpercentage sociale last; sociale doelgroep niet gewenst: zoeken naar overdracht
41	Korenbloemstraat	(92)	0	bestemming wonen onzeker
42	Europalaan	60	60	24 huurwoningen in realisatie, 2 projecten van 18 koopwoningen binnenkort in realisatie
43	Nieuwenhovestraat	(17)	0	wug niet te ontwikkelen
44	Desselgem-Centrum	21	12	RUP in opmaak, gesprekken met shm lopende
45	Baneik	4	4	
	totaal	1.562	471	

6. Verdeling tussen huurwoningen, koopwoningen en kavels

Uitgangspunten:

- Op basis van het bindend sociaal objectief voor koopwoningen en kavels (recent door de provincie toegekend) kunnen er in Waregem tot 2020 145 sociale koopwoningen en 40 sociale kavels gerealiseerd worden. *
Voor hogere aantallen hiervan moet de provincie eerst met Vlaanderen een overeenkomst sluiten en daarna met iedere gemeente afzonderlijk. Als andere gemeenten in de provincie minder actief zijn en hun aantallen nog niet ingevuld hebben, is het onzeker of hier bijkomende mogelijkheden voor Waregem kunnen komen.
Dit overwegende houden we ons aan de 40 kavels en 145 koopwoningen en zal het overaanbod t.a.v. het wettelijk minimum gerealiseerd worden met sociale huurwoningen, waarvoor op een eenvoudigere manier convenanten af te sluiten zijn.
- Het project in het Hazenpad (Dompelpark) realiseert reeds 36 sociale kavels. Dit betekent dat er nog 4 te realiseren sociale kavels resterend. Deze worden toebedeeld aan de deelgemeenten Beveren-Leie en Desselgem.
- Voor subsidies VMSW wordt voor grotere projecten gevraagd dat minstens 1/3e van de woningen van een ander type is. Dit kan gaan om 1/3e huurwoningen t.a.v. koopwoningen of omgekeerd.
In deze context hanteren we deze regel voor projecten vanaf 15 sociale woningen, wat een relatief beperkt aantal projecten is.
- Voor heel wat projecten zijn op vandaag onderhandelingen, besprekingen, afspraken lopende. Hierbij is vaak reeds duidelijk of het om sociale huurwoningen dan wel sociale koopwoningen of kavels zal gaan. Deze afspraken

worden niet herzien.

- Sociale huurwoningen krijgen hogere subsidies indien ze verder dan 100 m wegafstand van een bestaande sociale woning gelegen zijn. Deze oefening werd voor Waregem gedaan: welke projectzones liggen in principe te dicht bij relatief grootschalige bestaande sociale woonwijken? Het Dompelpark is reeds een gekend aandachtsgebied. Een aantal projectzones liggen wel dicht bij bestaande sociale huurwoningen, maar het gaat hierbij om relatief kleinschalige projecten. Enkel projectzone 26, een potentieel reconversieproject op zeer lange termijn nabij de wijk Mussekouter vraagt om aandacht bij bijkomende sociale huurwoningen.
- Projecten in het centrum van Waregem en in Beveren-Leie krijgen bij voorrang sociale huurwoningen. Er is immers een zeer grote vraag naar sociale huurwoningen in deze twee gebieden. Meer excentrische projecten, zeker als het gaat om 1 of 2 sociale woningen, worden bij voorkeur als sociale koopwoning of kavel gerealiseerd.

De tabel op de volgende pagina geeft een overzicht van de gewenste verdeling huurwoningen - koopwoningen - kavels per project. Deze tabel is geen vaststaand gegeven. Concrete opportuniteiten of knelpunten kunnen hier wijzigingen in aanbrengen. Het is echter wel een werkbare vertrekbasis.

Conclusie

- heel wat projecten staan reeds vast
- klemtoon/voorkeur voor huurwoningen, zeker in centrum Waregem en Beveren-Leie
- vanaf 15 woningen: mix nastreven
- kleine aantallen en excentrisch: koopwoningen of kavels
- de resterende 4 sociale kavels kunnen in Beveren-leie en Desselgem gerealiseerd worden.

* nb

sociale koopwoningen worden 20 jaar meegeteld als sociale woning; sociale kavels worden 10 jaar meegeteld als sociaal woonaanbod

alle sociale koopwoningen en kavels die in 2020 ouder zullen zijn, dienen dus bijkomend gerealiseerd te worden.

dit aantal werd meegerekend bij het te realiseren aantal koopwoningen en kavels

7. Type koopwoningen

De doelgroep van de sociale koopwoningen is traditioneel het jonge gezin. De inkomensgrenzen zijn dermate dat mensen die pas met hun loopbaan starten vaak in aanmerking komen. Hierop inspeland worden standaard gezinswoningen met 3 slaapkamers aangeboden.

Door de relatief hoge prijzen van gronden, materiaal, werkuren, ... resulteren de gemiddelde verkoopprijzen van sociale koopwoningen in het arrondissement Kortrijk in 2009, inclusief subsidies, rond de 177.000 euro (bron: VMSW).

De inkomensvoorwaarden voor deze woningen zijn 47.570 euro netto belastbaar jaarinkomen voor een koppel en 31.720 euro voor een alleenstaande, te verhogen per kind ten laste.

De sociale huisvestingsmaatschappijen signaleren dat de sociale koopwoningen niet langer in dezelfde mate als vroeger verkocht worden. Dit wijten ze aan de spanning tussen de gezinnen die binnen de inkomensgrenzen vallen en waarvoor een dergelijke aankoopprijs nog haalbaar is. De doelgroep is te klein geworden.

Dit is een belangrijk aandachtspunt.

Uit recent onderzoek op Vlaams niveau (steunpunt Ruimte en planning, 'is wonen in Vlaanderen betaalbaar') blijkt dat het betaalbaarheidsprobleem bij de eigenaars zich vooral situeert bij de alleenstaanden: de huishoudens met slechts één inkomen. De alleenstaande ouders vormen hierin een bijzondere groep aangezien ze ondanks hun beperkt inkomen toch vaak nood hebben aan een grotere woning voor de kinderen.

Als deze groep algemeen in Vlaanderen een aandachtsgroep vormt, zou dit zeker zo moeten zijn voor de sociale koopwoningen zelf.

Het is dus de uitdaging om woningen te bouwen voor maximum 150.000 euro alles in (btw, registratie, ...) voor de groep van de alleenstaanden en de

alleenstaande ouders. Met woningen worden hier zowel grondgebonden woningen als appartementen bedoeld.

Bij wijze van voorbeeld worden twee projecten getoond die voorbeelden zijn van kleine woningen binnen de sociale huisvestingssector. zie pagina 36, 37






bron: WOONBEELD (VMSW)

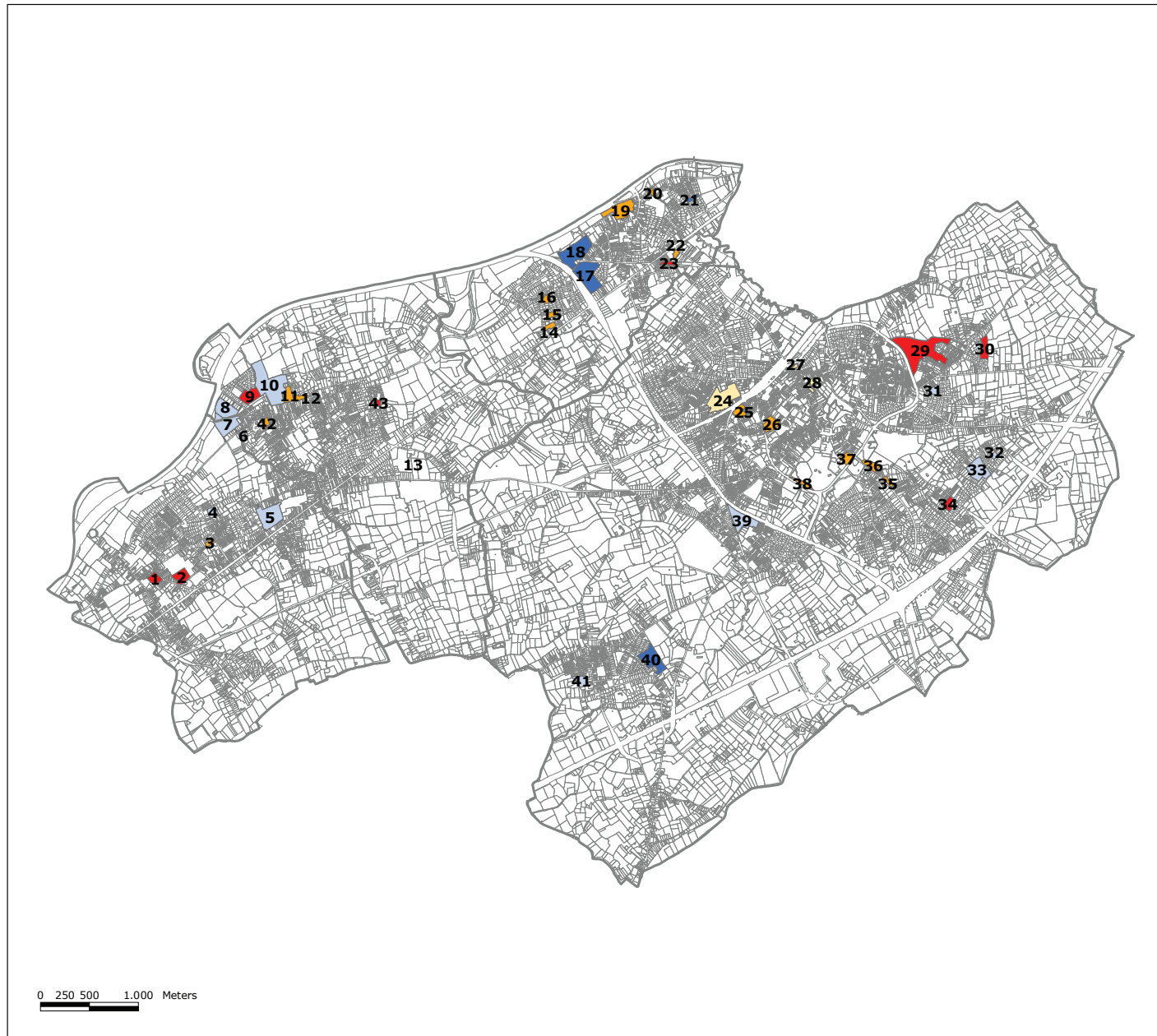
Conclusie

**bouwen voor huishoudens met 1 inkomen:
kleine woningen voor maximum 150.000 euro.**

Projectzones

Legende

-  reconversie korte termijn
-  reconversie lange termijn
-  woongebied korte termijn
-  woonuitbreidingsgebied korte termijn
-  woonuitbreidingsgebied lange termijn



0 250 500 1.000 Meters

nr	naam	totaal aantal woningen	voorstel totaal aantal sociale woningen	reeds bepaald	meer dan 15 woningen en nog niet bepaald	Beveren- Leie of centrum	huur	koop	kavel
1	Roestraat	28	11			x	11	0	0
2	Koning Albertstraat	42	8			x	8	0	0
3	Kerkdreef	26	10	x			10	0	0
4	Deken De Bosstraat	14	7			x	7	0	0
5	Nijverheidstraat	(117)	0				0	0	0
6	Liebaardstraat	8	4			x	4	0	0
7	Grote Heerweg	(56)	0				0	0	0
8	Ooigemstraat	(46)	0				0	0	0
9	Leiekant	(78)	0				0	0	0
10	Papengracht	70	36	x			18	18	0
11	Kraaiaard	60 (+71)	5				5	0	0
12	Ter Lindenstraat	15	2				0	0	2
13	Leiestraat	5	1				0	0	1
14	Libelstraat	26	4	x			4	0	0
15	Kwadestraat	(142)	0				0	0	0
16	Moerbosstraat 2	11	2				2	0	0
17	Moerbosstraat 1	5	1				0	1	0
18	Schoendalestraat 1	12	2				0	2	0
19	Spoorweglaan	18	8				0	8	0
20	Schoendalestraat 2	77	35		x		23	12	0
21	SEV centrum	202	30		x		20	10	0
22	August Vermeylenstraat	4	0				0	0	0
23	Oostpoort	10 (+10)	10	x			10	0	0
24	Vijfseweg	9	0				0	0	0
25	Oud containerpark	35	15	x			15	0	0
26	Hugo Verrieststraat	(144)	0				0	0	0
27	Sint Hubert	84	16	x			16	0	0
28	Molenstraat	40	6			x	6	0	0
29	Oude Vijvestraat	2	1	x			1	0	0

30	Windelsstraat	(20)	0				0	0	0
31	Dompelpark	214	114	x			60	18	36
32	Grasdreef	23	4	x			4	0	0
33	Biezenhof	(18)	0				0	0	0
34	Heidestraat	(8)	0				0	0	0
35	Ginstestraat	(85)	0				0	0	0
36	Galgestraat	24	4				0	4	0
37	Holstraat	20	3	x			3	0	0
38	Renbaan	170	0				0	0	0
39	Ware heem	100	20	x			20	0	0
40	Stadion	120	36		x		0	36	0
41	Korenbloemstraat	(92)	0				0	0	0
42	Europalaan	60	60	x			24	36	0
43	Nieuwenhovestraat	(17)	0				0	0	0
44	Desselgem-Centrum	21	12	x			12	0	0
45	Baneik	4	4	x			4	0	0
			471				287	145	39

8. Huurwoningen: kleine woningen

Dé doelgroep van de sociale huursector zijn de kleine gezinnen.

Ze maken een belangrijk en toenemend aandeel uit op de wachtlijsten. In het stedelijk gebied maken ze 80% uit van de kandidaten; in het buitengebied van Waregem 66%.

Ten aanzien van de grote vraag vanuit deze doelgroep is op vandaag ongeveer 50% van de sociale huurwoningen geschikt voor deze doelgroep. Er is duidelijk nood aan een inhaalbeweging in de realisatie van kleine sociale huurwoningen.

De doelgroep voor de kleine woningen is echter zeer divers. Het gaat zowel om alleenstaanden, alleenstaande ouders, koppels zonder kinderen en dit zowel bij jongeren als bij senioren.

Ook de woningtypes waarover we spreken zijn zeer divers: zowel grondgebonden woningen als appartementen, zowel 1 als 2 slaapkamers.

Onderzoek op Vlaams niveau wijst twee belangrijke groepen aan binnen de doelgroep van de kleine gezinnen waar betaalbaarheid van de woning een probleem vormt: eenoudergezinnen en senioren. De problematiek is gekend: gezinsverdunding en vergrijzing, 1 inkomen, dringendheid woonvraag, slechte kwaliteit op private huurmarkt, weinig aangepast aanbod op private huurmarkt, hoge zorgkosten, ... Dit is in Waregem niet anders. Met het lokaal toewijzingsreglement dat in opmaak is, wordt specifiek voor deze twee doelgroepen een voorrangregeling uitgewerkt. Het is echter van belang ook bij nieuwbouwprojecten hier aandacht aan te besteden.

Bij de contacten met de verschillende actoren werden een aantal aandachtspunten gedetecteerd omtrent de realisatie van kleine woningen:

- Woningen/appartementen met 2 slaapkamers worden opmerkelijk meer gevraagd dan 1 slaapkamer. 2 slaapkamers worden gevraagd door koppels met 1 kind, door eenoudergezinnen, door een koppel senioren waarbij één van beide minder-mobiel is, door (actieve) senioren waarvan de kleinkinderen vaak op bezoek komen, ... Het biedt een zekere flexibiliteit.
- De vraag naar woongelegenheden met 1 slaapkamer (studio of appartement) heeft vooral betrekking op (financieel) kwetsbare alleenstaanden. De nood hieraan wordt vanuit de welzijnsactoren gesignaleerd. Bij de realisatie van 1-slaapkamer woningen dient dus vooral aandacht uit te gaan naar de betaalbaarheid.
- Voor kleine woningen wordt té vaak enkel aan appartementen gedacht. Ook grondgebonden woningen kunnen een antwoord bieden op de grote vraag naar kleine woningen. De (beperkte) private buitenruimte is bijvoorbeeld voor eenoudergezinnen of senioren (denk aan een moestuin) interessant. Verschillende steden voeren hier een actief beleid rond, zoals de budgetwoningen in Kortrijk. De illustraties op pagina 36 en 37 van kleine woningen zijn hier relevant.
- Bij de realisatie van kleine appartementen is veel aandacht nodig voor de kwaliteit ervan. Enkel appartementen van een goede kwaliteit kunnen in Vlaanderen de afweging t.a.v. een grondgebonden woning doorstaan. Een aantal aandachtspunten zijn:
 - aantal bouwlagen beperken tot 4 à 5
 - aantal appartementen per inkomhal beperken
 - voldoende groot terras
 - voldoende bergruimte voor afval, fietsen, ...
 - privacy van gelijkvloerse appartementen garanderen
 - geluidsisolatie van groot belang
- De sociale huursector heeft nog heel wat

potenties voor bijkomende appartementen.
In deze context spelen volgende argumenten een rol:

- Het sociaal huurpatrimonium heeft traditioneel meer appartementen dan algemeen in het woningpatrimonium. De private markt is hieromtrent echter met een inhaalbeweging bezig: 58% van de bouwvergunningen tussen 2002 en 2009 waren appartementen.

- cijfers sociale huurwoningen:

BEV en DES: 163; waarvan 71 app: 43,5%

WAR en SEV: 889 waarvan 340 app: 38,2%

- Het grootste deel van de sociale huurappartementen in Waregem is gesitueerd in de twee residenties van het Torenhof: 234 app of 69% van de sociale appartementen. Deze hoogbouw buiten beschouwing gelaten zijn er zelfs zeer weinig sociale huurappartementen voor een kleinstedelijk gebied.

- Bij grote woonprojecten kan als richtcijfer gehanteerd worden dat ongeveer 33% van het woningaanbod uit appartementen kan bestaan. Ter vergelijking: dit is het aandeel appartementen in de ganse woonwijk Torenhof. In het arrondissement Kortrijk zijn er in het ganse woningpatrimonium slechts 11% appartementen; in Vlaanderen 19%.

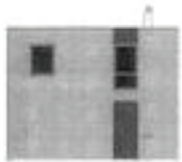
- Tenslotte wordt op de Vlaamse woonmarkt steeds meer gestapeld wonen (woningen boven elkaar die autonoom te bereiken zijn, zonder centrale inkomshal) gerealiseerd. Dit relatief 'nieuwe' woningtype combineert de voordelen van grondgebonden wonen met een hogere dichtheid. Het gaat hierbij niet enkel om kangoerewonen (de combinatie van senioren op gelijkvloers met jonge gezin erboven, al dan niet in familiaal verband), een bediscussieerbaar concept. Bij gestapeld wonen gelden dezelfde aandachtspunten op vlak van kwaliteit als bij de appartementen.

Conclusie:

- vooral woningen/appartementen met 2 slaapkamers
- betaalbaar aanbod 1-slaapkamer appartementen
- grote aandacht voor kwaliteit van appartementen
- voor grote projecten: 1/3e appartementen
- ook grondgebonden kleine woningen realiseren
- gestapeld wonen als hedendaagse woonvorm

voorbeelden van gestapeld wonen in Vlaanderen





Voorgevel type 4/6



Voorgevel type 3/4



Achtergevel type 2/4



Achtergevel type 4/6



Achtergevel type 3/4



Achtergevel type 2/4



Betrijvers type 4/6



Betrijvers type 3/4



Betrijvers type 2/4



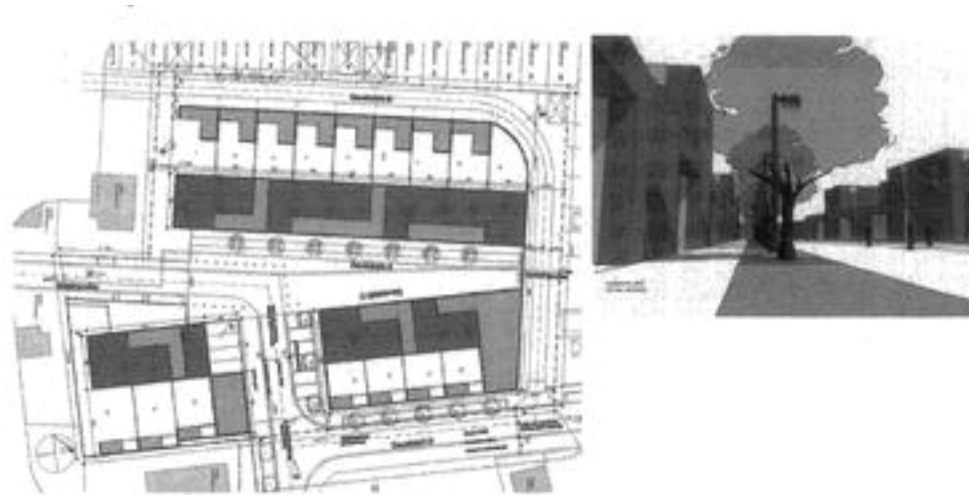
Verhuys type 4/6



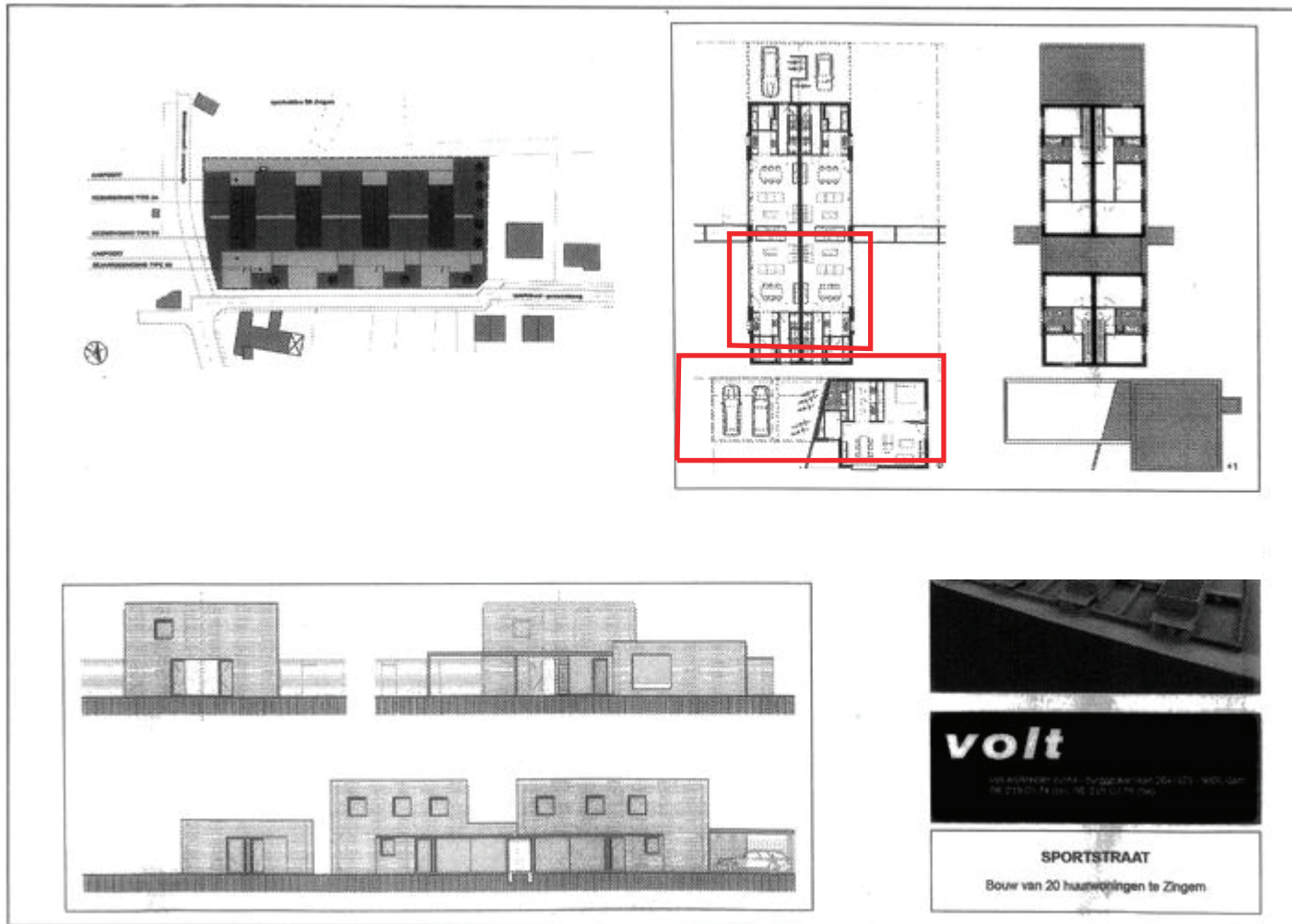
Verhuys type 3/4



Verhuys type 2/4



Sportstraat, SHM Vlaamse Ardennen
Zingem
Bourdeaud'hui
100.000 euro



9. Huurwoningen: aangepaste woningen

Aangepaste woningen zijn woningen waarin specifieke investeringen gebeurd zijn met het oog op senioren en/of personen met een handicap. De ontwerpgids van de VMSW (C 2008) geeft weer waarover dit concreet gaat: draaicirkels voor een rolstoel, inloopdouche, lift, ...

Aangepaste woningen dienen prioritair aan deze doelgroepen toegewezen te worden.

personen met een handicap

Helpt Elkander heeft op vandaag 2 woningen die aangepast zijn voor een rolstoelgebruiker: 1 in Den Olm en 1 in het Torenhof. Ze plannen een bijkomende woning in Den Olm op deze manier te verbouwen. Mijn Huis plant 1 woning aan te passen aan een zittende huurder in een rolstoel.

In Waregem biedt het RSVK ook 5-tal aangepaste woongelegenheden voor personen met een handicap aan in de vorm van het KIWANIS-huis. De kandidaten hiervoor zijn echter beperkt. Hiervoor kunnen verschillende oorzaken bestaan.

Het is wenselijk in de eerste plaats de werking van het KIWANIS-huis te optimaliseren vooraleer veel bijkomende aangepaste woningen voor rolstoelgebruikers te voorzien.

In Beveren-Leie en Desselgem kan wel nog een 2-tal aangepaste woningen voorzien worden, aangezien hier op vandaag geen aanbod is.

senioren

Aangepaste woningen ten aanzien van senioren zijn een belangrijke opdracht.

Beide bouwmaatschappijen hebben op vandaag nog geen aangepaste woningen voor senioren. Bij toekomstige woonprojecten houden ze dit wel voor ogen.

De behoefte aan een sociale huurwoning is relatief groot vanuit de doelgroep van de senioren.

Op basis van een recente omzendbrief vanuit Vlaanderen is 25% van de kandidaat-huurders een senior. Om hieraan te beantwoorden dient er gestreefd te worden naar 25% aangepaste woningen voor senioren.

Op basis van een analyse van de wachtlijsten in Waregem is dit slechts de helft: 12,3%. De vraag in Beveren-Leie en Desselgem is hierbij relatief groter dan in het stedelijk gebied. Dit kan te wijten zijn aan het relatief uitgebreide aanbod voor senioren vanuit verschillende actoren in het stedelijk gebied: RVT, seniorenwoningen van OCMW, private appartementen, kortverblijf, lokale dienstencentra met zorg aan huis, ...

Ten aanzien van het huidig aantal sociale woningen kan er gestreefd worden om 12,3% à 25% aangepaste woningen te voorzien. Dit betekent voor gans Waregem 135 à 270 aangepaste sociale huurwoningen of in het stedelijk gebied 110 à 230 en in het buitengebied 25 à 40.

Dit aanbod kan voorzien worden via renovatie of via nieuwbouw.

Ruimtelijk kunnen volgende aandachtspunten meegegeven worden m.b.t. de locatie van deze aangepaste woningen voor senioren:

- Het is wenselijk deze woningen in kleinschalige projecten te voorzien in het kader van sociale mix. Kleinere projecten kunnen volledig aangepast zijn, grotere projecten kunnen maximum voor 25% aangepaste woningen omvatten.
- Prioritair dient gekeken te worden in de omgeving (750 m) van een lokaal dienstencentrum i.f.v. de nabijheid van dienstverlening (zie kaart). In tweede orde is de aanwezigheid van een RVT, ontmoetingscentrum, diensten, openbaar vervoer, ... van belang.
- Bij grotere sociale woonwijken is een zeker aanbod aan aangepaste woningen voor senioren van belang i.f.v. het stimuleren van interne mutaties. Als senioren een aangepast en

-
- kwalitatief woonaanbod hebben in dezelfde wijk waar ze altijd gewoond hebben, zullen ze sneller hun te grote woning verlaten.
- Het is wenselijk per deelgemeente of woonkern een aanbod aan aangepaste woningen te voorzien. Het bestaande sociale netwerk binnen de leefgemeenschap is immers van belang om vereenzaming te voorkomen. Ook in Nieuwenhove is het dus wenselijk een aanbod t.a.v. senioren te doen.

Deze aangepaste woningen omvatten zowel 1 slaapkamerwoningen als 2 slaapkamerwoningen. De vraag naar 2 slaapkamerwoningen is echter groter dan 1 slaapkamer.

In het kader van sociale contacten en deelname aan het openbaar leven zijn vooral gelijkvloerse woningen/appartementen interessant voor senioren.

Op vandaag wordt een aanbod aan aangepaste woningen voor senioren voor ogen gehouden in de projecten Kerkdreef, Kastorwegel, Roestraat, Oostpoort.

Voor de andere projecten kunnen aangepaste woningen overwogen worden aan de hand van de hierboven beschreven aandachtspunten.

Conclusie

- enkele woningen voor personen met een handicap gepland
- realisatie van 135 à 270 aangepaste woningen voor senioren
- grotere projecten: 25% aangepast
- specifiek in omgeving lokaal dienstencentrum, aansluitend bij grotere sociale woonwijken, per deukern
- vooral 2-slaapkamerwoningen en gelijkvloers

10. Huurwoningen: beperkte aantallen voor specifieke doelgroepen







In het kader van het onderzoek rond het lokaal toewijzingsreglement kwamen een aantal specifieke vragen naar voor vanuit kwetsbare doelgroepen. Twee daarvan hebben betrekking op nieuwbouw/renovatie projecten.

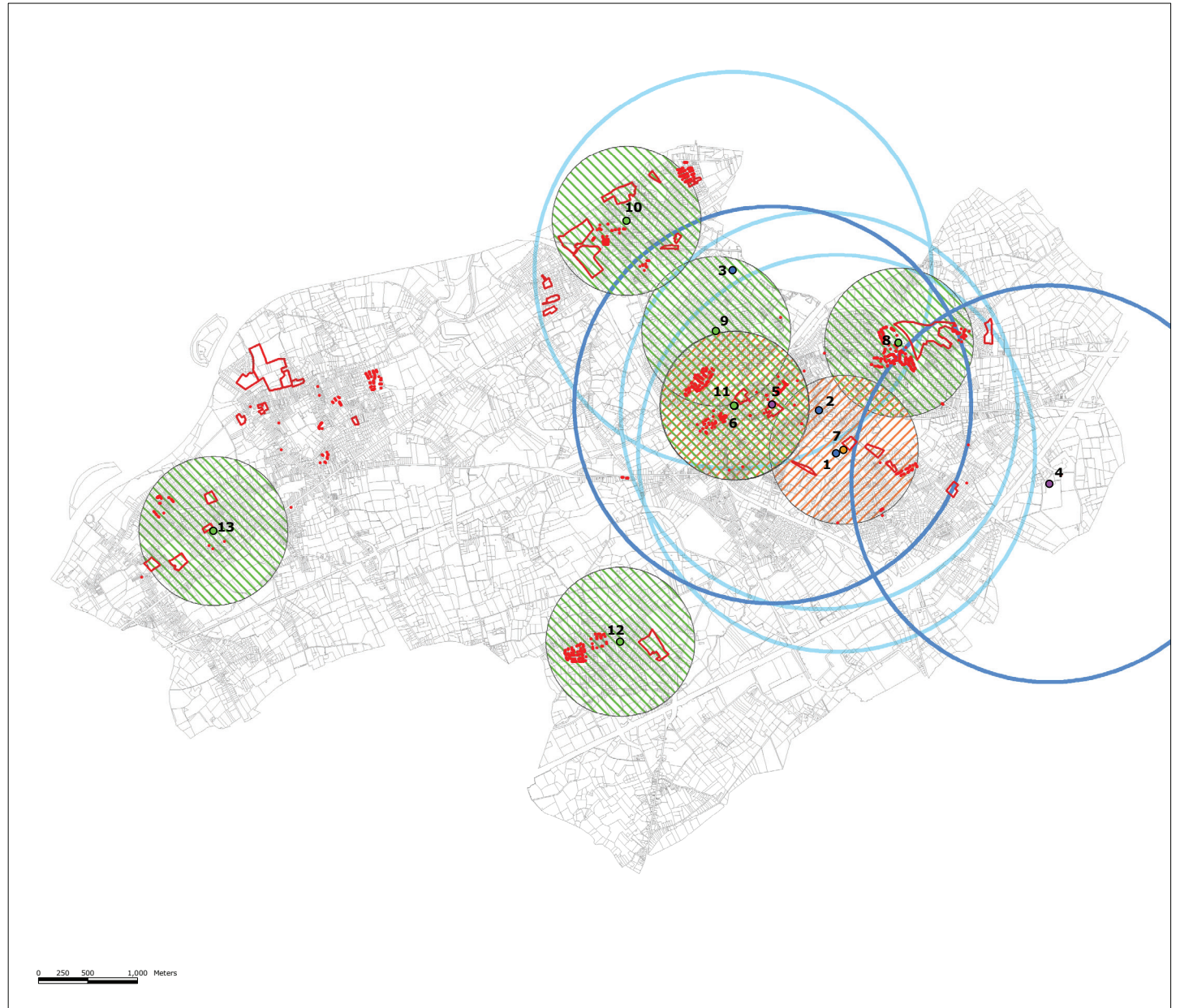
Het gaat om zeer beperkte aantallen woningen die er gevraagd worden, maar toch met specifieke aandachtspunten.

1. De vraag naar grote woningen met 4 à 5 slaapkamers die in nabijheid van openbaar vervoer, diensten, voorzieningen, ... gelegen zijn. Traditioneel worden dergelijke grote woningen in woonuitbreidingsgebieden gebouwd, veraf gelegen van een stads- of dorpscentrum. Er bestaat echter ook een vraag naar dergelijke woningen vanuit een kwetsbare doelgroep die bijvoorbeeld niet over een wagen beschikken. Het voorzien van een aantal van deze woningen in meer centraal gelegen projecten kan hieraan tegemoet komen.
2. Vanuit begeleid en beschut wonen wordt gevraagd naar een groepswooning. Dit kadert ook binnen de wetgeving terzake binnen deze sector. Dit is een woning waarbij een 3-tal individuele kamers/studio's gecombineerd worden met een gemeenschappelijke ruimte. Dit is een goede samenlevingsvorm voor personen die niet volledig zelfstandig kunnen wonen. Bij wijze van experiment zou dit in 1 nieuwbouwproject kunnen worden voorzien. Het lokaal toewijzingsreglement voorziet hierbij in de specifieke voorrangregels. Deze groepswooning dient wel centraal gelegen te zijn: bereikbaar met openbaar vervoer, dichtbij voorzieningen, ... Ten Anker heeft interesse

Aanbod senioren Waregem

Legende

-  RVT (buffer 2000m)
1 De Meers
2 Acropolys
3 Bilkhage
-  RVT project (buffer 2000m)
4 Karmel
5 Private actor
-  dienstencentrum (buffer 750m)
6 't Gaverke
7 De Meers
8 Eikenhove
9 Bilkhage
-  ontmoetingscentrum (buffer 750m)
10 De Linde
11 SO Gaverke
12 SO Nieuwenhove
13 De Kernelle
-  bestaande sociale huurwoningen
-  potentiële woonprojecten



schaal: 1:40,000

voor een dergelijke woning in de onmiddellijke omgeving van hun residentiële opvang.

Conclusie

- **aantal woningen met 4 à 5 slaapkamers voorzien in centrum**
- **experiment van groepswoning voorzien in centrum**

11. Conclusies

1. Verdeling huur-koop-kavel:

- heel wat projecten staan reeds vast
- klemtoon/voorkeur voor huurwoningen, zeker in centrum Waregem en Beveren-Leie
- vanaf 15 woningen: mix nastreven
- kleine aantallen en excentrisch: koopwoningen of kavels

2. Koopwoningen:

**bouwen voor huishoudens met 1 inkomen:
kleine woningen voor maximum 150.000 euro.**

3. Huurwoningen: kleine woningen:

- vooral woningen/appartementen met 2 slaapkamers
- betaalbaar aanbod 1-slaapkamer appartementen
- grote aandacht voor kwaliteit van appartementen
- voor grote projecten: 1/3e appartementen
- ook grondgebonden kleine woningen realiseren
- gestapeld wonen als hedendaagse woonvorm

4. Huurwoningen: aangepaste woningen:

- enkele woningen voor personen met een handicap gepland
- realisatie van 135 à 270 aangepaste woningen voor senioren
- grotere projecten: 25% aangepast
- specifiek in omgeving lokaal dienstencentrum, aansluitend bij grotere sociale woonwijken, per deekern
- vooral 2-slaapkamerwoningen en gelijkvloers

5. Huurwoningen: specifieke doelgroepen

- aantal woningen met 4 à 5 slaapkamers voorzien in centrum
- experiment van groepswoning voorzien in centrum

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling