



Visie sociaal wonen – Laakdal

Agendering gemeenteraad d.d. 21 december 2021

1	Aanleiding	3
2	Bondige omgevingsanalyse	3
2.1	Sociale woonactoren in Laakdal	3
2.2	Bestaand en gepland sociaal patrimonium	4
2.3	Wachtlijsten sociale woonactoren.....	7
2.4	Toewijzingen sociale woonactoren	8
2.5	Samenwerking met partners voor specifieke doelgroepen	9
2.6	Samenvattend – sociaal woonlandschap in Laakdal	10
3	Visiebepaling bijkomende sociale huisvesting	10
3.1	Richtlijnen bij toekomstige realisaties sociale woonprojecten.....	10
3.2	Omgaan met het recht van voorkoop	11
3.3	Bijkomende sociale huisvesting in samenwerking met private ontwikkelaars.....	12
3.4	Mogelijke locaties bijkomende sociale huisvesting	12
3.5	Samenvattend – enkele richtlijnen voor nieuwe sociale woonprojecten	30

1 Aanleiding

Het decreet grond- en pandenbeleid (huidige Vlaamse Codex Wonen) legde in 2009 elke gemeente een bindend sociaal objectief op van te realiseren sociale woonentiteiten. Hiermee werd de realisatie van sociale woonprojecten intensief opgevolgd vanuit het lokaal woonoverleg.

De gemeente maakte in 2014 een actieprogramma op om te kijken welke gronden in eigendom van Vlaamse besturen bijkomend ingezet kunnen worden om dit bindend sociaal objectief te bereiken. Dit actieprogramma werd door de gemeenteraad d.d. 25 november 2014 goedgekeurd. Hierin werden een 5-tal locaties naar voor geschoven die mogelijks ontwikkeld kunnen worden met het oog op het realiseren van een bijkomend sociaal woonaanbod. De actuele visie op deze gronden wordt verder in dit document opgenomen.

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat de planning, de programmatie en de realisatie van sociale woonprojecten regelt, schrijft voor dat een nieuw sociaal woonproject afgetoetst wordt aan het lokale beleid door het uitvoeren van een lokale woontoets. Tot op heden wordt dit eerder ad hoc beoordeeld.

Er werd met andere woorden de voorbije jaren zeker al meer aandacht besteed aan de planning van sociale woonprojecten, maar vaak in functie van specifieke opdrachten (behalen bindend objectief, planning sociale woonprojecten), zonder te handelen vanuit een globale visie op sociaal wonen voor het gehele grondgebied.

Door het uitwerken van voorliggende visie sociaal wonen wordt het lokaal bestuur een houvast geboden bij de bespreking van nieuwe sociale woonprojecten in het kader van de lokale woontoets. Daarnaast biedt het ook de sociale woonactoren een kader waarbinnen zij verder kunnen werken aan de uitbouw van het lokale sociaal woonpatrimonium.

Voorliggend document geeft uitvoering aan art. 2.7 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat voorschrijft dat een gemeente een visie op sociaal wonen dient uit te werken en toe te passen.

Art. 4.16 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 schrijft voor dat het college van burgemeester en schepenen de lokale woontoets i.f.v. het beoordelen van nieuwe sociale woonprojecten kan delegeren indien de gemeente beschikt over een goedgekeurde visie op het vlak van het lokaal sociaal woonbeleid, zoals beschreven in voorliggend document. Het lokaal bestuur wenst de lokale woontoets in de toekomst blijvend te laten uitvoeren door het college van burgemeester en schepenen. Voorliggend document zal wel de leidraad vormen om de lokale woontoets uit te voeren in de toekomst.

Voorliggende visie hoeft zeker geen statisch document te zijn, maar kan inspelend op nieuwe inzichten of behoeften, wijzigende regelgeving ... steeds worden bijgestuurd en voorgelegd aan betrokken actoren.

Momenteel loopt de oefening om tot één woonactor¹ per gemeente te komen tegen 1 januari 2023. Hierdoor zullen de sociale woonactoren die vandaag actief zijn op het grondgebied van de gemeente Laakdal in de toekomst op een andere manier georganiseerd worden. De opgenomen richtlijnen verder in dit document zullen ook van toepassing zijn op de toekomstige woonmaatschappij die werkzaam zal zijn in Laakdal. Indien dit echter aangewezen lijkt, zal er op dat moment een bijsturing van voorliggende nota worden doorgevoerd.

2 Bondige omgevingsanalyse

Vooraleer uitspraken te doen over toekomstige mogelijkheden naar sociale woonprojecten, wordt in het onderstaand zeer bondig een beeld geschetst van het huidige sociaal woonlandschap in Laakdal.

2.1 Sociale woonactoren in Laakdal

De sociale woonactoren bieden kwaliteitsvolle en betaalbare huur- en koopwoningen aan en dit aan gezinnen met een beperkte financiële draagkracht. Kandidaat-huurders of -kopers dienen aan een aantal voorwaarden te voldoen om in aanmerking te komen.

¹ Het voorstel werd overgemaakt om tot één woonmaatschappij Neteland-Zuiderkempen te komen met een werkingsgebied van 11 gemeenten, waaronder Laakdal.

In Laakdal zijn vandaag 4 sociale woonactoren actief:

- Geelse Huisvesting realiseert voornamelijk sociale huurwoningen en dit in Groot Vorst en in Klein Vorst;
- Zonnige Kempen realiseert eveneens voornamelijk sociale huurwoningen, in Eindhout en in Veerle;
- Sociaal verhuurkantoor (SVK) Zuiderkempen huurt private woningen in om ze vervolgens verder te verhuren aan mensen met een laag inkomen en dit over het hele grondgebied van de gemeente Laakdal;
- Kleine Landeigendom (KLE) Zuiderkempen realiseert sociale koopwoningen en is actief in Laakdal.

Indien het voorstel om te komen tot de woonmaatschappij Neteland-Zuiderkempen gevolgd wordt, zullen de 4 woonactoren ook vertegenwoordigd zijn binnen deze nieuwe woonmaatschappij (cf. gemeenteraadsbeslissing d.d. 26 oktober 2021).

2.2 Bestaand en gepland sociaal patrimonium

Nulmeting

Naar aanleiding van het decreet grond- en pandenbeleid (nu opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen van 2021) werd een nulmeting uitgevoerd, een meting op datum van 31 december 2007 van het sociaal woonaanbod. Voor Laakdal konden op dat moment 428 sociale huurwoningen van de Geelse Huisvesting en Zonnige Kempen geteld worden, 4 sociale huurwoningen van SVK Zuiderkempen en 15 sociale koopwoningen. Met deze 447 sociale woongelegenheden was het aandeel sociaal woonaanbod in de gemeente (7,27 % waarvan 7,03 % sociale huurwoningen en 0,24 % sociale koopwoningen) sterker uitgesproken dan het Vlaamse gemiddelde (6,05 %, bestaande uit 5,56 % sociale huurwoningen en 0,49 % sociale koopwoningen).

Bindend sociaal objectief

Het decreet grond- en pandenbeleid (intussen Vlaamse Codex Wonen van 2021) legt elke gemeente een bindend sociaal objectief op, zijnde het aantal te verwezenlijken sociale huurwoningen tegen 2025. Het bindend sociaal objectief voor Laakdal bedraagt 102 sociale huurwoningen. Sinds 2008 werden er 87 bijkomende sociale huurwoningen (Geelse Huisvesting / Zonnige Kempen / SVK) gerealiseerd. Daarnaast worden er nog 118 sociale huurwoningen gepland (20 door Geelse Huisvesting en 98 door Zonnige Kempen), waarmee het objectief sociale huurwoningen voor Laakdal ruimschoots overschreden zal worden.

In 2020 werd dan ook een sociaal woonbeleidsconvenant afgesloten voor 11 woningen. Met zo'n convenant kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen nog op gesubsidieerde financiering rekenen voor de realisatie van hun geplande projecten (om in aanmerking te komen voor een sociaal woonbeleidsconvenant moet er voor het project minimaal een schetsontwerp beschikbaar zijn). Tijdens het lokaal woonoverleg d.d. 9 september 2021 werd afgesproken om aan VMSW mee te delen te willen participeren aan de volgende oproep voor het afsluiten van een sociaal woonbeleidsconvenant en dit voor de projecten van Zonnige Kempen ter hoogte van Vorste Baan (40 entiteiten).

Huidig patrimonium

Tabel 1: Huidig patrimonium Geelse Huisvesting en Zonnige Kempen (begin 2021)

	1	2	3	Meer dan 3	Totaal	
	slaapkamer of studio	slaapkamers	slaapkamers	slaapkamers	Absoluut	Relatief
Appartementen	68	121	18	0	207	40,7 %
Eengezinswoningen	13	19	246	24	302	59,3 %
Totaal – absoluut	81	140	264	24	509	100,0 %
Totaal – relatief	15,9 %	27,5 %	51,9 %	4,7 %	100,0 %	

Bron: Geelse Huisvesting en Zonnige Kempen

Bijna 60 % van het huidige sociaal huurpatrimonium bestaat uit eengezinswoningen. De eengezinswoningen betreffen voornamelijk grote woonentiteiten met 3 of meer slaapkamers. Het

aandeel sociale huurwoningen in Laakdal met maximaal 1 slaapkamer is beperkt tot 16 %. Anderzijds is het aanbod voor grote gezinnen ook uiterst beperkt.

Tabel 2: Overzicht aanbod sociale woningen per dorp

	Aantal private huishoudens ²	Sociale huurwoningen		Sociale koopwoningen	
		Aantal ³	Aandeel	Aantal ⁴	Aandeel
Klein Vorst	1.509	93	6,2	0	0,0
Groot Vorst	1.501	118	7,9	6	0,4
Veerle	2.593	158	6,1	4	0,2
Eindhout	1.392	140	10,1	14	1,0
Laakdal - totaal	6.995	509	7,28	24	0,34
Arr. Turnhout ⁵	196.844	10.830	5,50	836	0,42
Vlaams Gewest	2.835.604	173.159	6,11	8.656	0,31

Bron: Provincie in cijfers, nulmeting en jaarlijkse meting (www.wonenvlaanderen.be) en eigen opvolging via SHM

Geelse Huisvesting en Zonnige Kempen beschikken begin 2021 over 509 sociale huurwoningen. Daarnaast had SVK Zuiderkempen d.d. 31 december 2020 ook 10 woningen in beheer in Laakdal. Dit brengt het totaal aantal sociale huurwoningen in de gemeente op 519 of 7,42 % (t.o.v. het aantal huishoudens).

Sinds 31 december 2007 kan een aangroei genoteerd worden van 87 sociale huurwoningen, waardoor het aandeel sociale huur eind 2020 boven het arrondissementale en Vlaamse aandeel blijft. Ook ten opzichte van de omliggende gemeenten kenmerkt Laakdal zich door het hoogste aandeel sociale huurwoningen: Geel (5,04 %), Ham (6,15 %), Herselt (4,03 %), Meerhout (3,76 %), Scherpenheuvel-Zichem (1,21 %), Tessenderlo (5,75 %) en Westerlo (5,45 %).

Het aandeel sociale koopwoningen is uiterst beperkt.

Geplande sociale woonprojecten

In het onderstaande wordt een overzicht gegeven van de geplande projecten van de sociale woonactoren, van de eventuele grondreserves en voor de sociale huurwoningen ook eventueel geplande renovaties. Het lokaal bestuur hecht veel belang aan het uitvoeren van de nodige renovaties van sociale huurwoningen en dit zowel naar woningkwaliteit als naar energetische renovaties.

Geelse Huisvesting

Volgende projecten staan voor Geelse Huisvesting op de planning:

- Groot Vorst:
 - Korenbloem 51-57: 4 bijkomende woonentiteiten (vervangingsbouw);
 - Korenbloem 4-12: vervangingsbouw gepland na 2027;
- Klein Vorst:
 - Capellebeemden: 11-tal appartementen overkopen van KLE Zuiderkempen;
- Levelo:
 - 5 bijkomende woonentiteiten (vervangingsbouw):
 - De overige woningen in De Locht, De Leeuwrik en Vekenblok krijgen een comfortrenovatie in 2024 en 2025.

Daarnaast wenst het lokaal bestuur deze legislatuur volgende sites te bekijken waar mogelijks tot een samenwerking met Geelse Huisvesting gekomen zal worden in Groot Vorst:

² Aantal private huishoudens d.d. 1/1/2020 (meest recente data).

³ Aantal sociale huurwoningen van Geelse Huisvesting en Zonnige Kempen (begin 2021)

⁴ Voor de sociale koopwoningen werden de realisaties meegeteld zoals opgenomen in de meting van het sociaal woonaanbod d.d. 31/12/2020.

⁵ Voor het arrondissement Turnhout en het Vlaamse Gewest zijn de aantallen meegenomen zoals opgenomen in de meting 2021 (situatie 31/12/2020) in het kader van de opvolging van het bindend sociaal objectief (voor sociale huur zijn dit zowel realisaties van de sociale huisvestingsmaatschappijen als van de sociale verhuurkantoren).

- Kerkstraat 21: de site van het voormalige gemeentehuis wordt mogelijks (gedeeltelijk) herbestemd naar een sociaal woonproject voor senioren;
- Site ter hoogte van het kruispunt Kerkstraat/Veldstraat: mogelijkheden bekijken in samenspraak met Geelse Huisvesting in functie van mogelijke toekomstig (private) projecten. Geelse Huisvesting heeft hier ook gronden in eigendom (A 508 P 3 en A 508 B 4), gelegen achter het pand dat nu gehuurd wordt van de gemeente.

Verder heeft Geelse Huisvesting geen gronden meer in eigendom in de gemeente.

Zonnige Kempen

Voor Zonnige Kempen staan volgende projecten op de planning:

- Eindhout:
 - Stokberg: 18 woonentiteiten;
- Veerle:
 - Veerle Dorp: 40 woonentiteiten;
 - Vorstsebaan 5-7-9: 34 woonentiteiten;
 - Vorstsebaan 8: 6 woonentiteiten.

Vandaag is er geen informatie voorhanden of Zonnige Kempen nog andere eigendommen heeft in de gemeente of dat er nog intenties zijn voor grote renovatieprojecten in Laakdal.

SVK Zuiderkempen

SVK Zuiderkempen streeft een jaarlijkse netto-aangroei na van 15 tot 20 woningen per jaar. Vermits er ook jaarlijks woningen uit beheer gaan, vereist deze netto-aangroei een 25-tal nieuwe inhuringen per jaar.

Dit betekent concreet voor Laakdal dat er jaarlijks gestreefd wordt naar 1 à 2 nieuwe inhuringen.

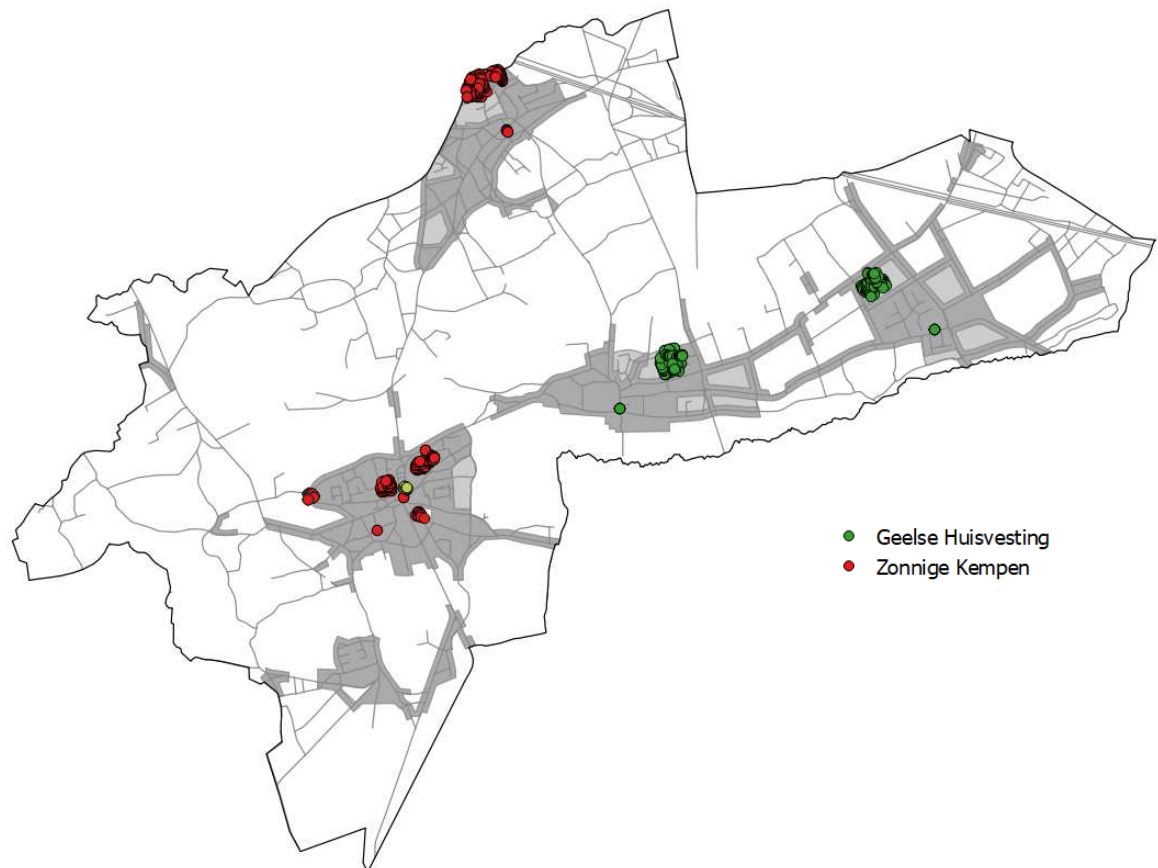
KLE Zuiderkempen

KLE Zuiderkempen heeft nog een aantal projecten in uitvoering of in planning in Laakdal:

- Klein Vorst:
 - Capellebeemden: 51 woongelegenheden (40 sociale koopwoningen en 11 entiteiten zullen verkocht worden aan Geelse Huisvesting als sociale huurwoning) – verwachte verkoop: begin 2023;
 - Meidoornstraat: vermoedelijk een 20-tal entiteiten (start voorzien 2025);
- Groot vorst:
 - Oost-Molenveld: 6 woongelegenheden (in verkoop);
 - Houthoek: 30 woongelegenheden (start 1^{ste} kwartaal 2023 – wellicht oplevering 2^{de} kwartaal 2027);
- Eindhout:
 - Berthoutstraat, fase 2: 10 woongelegenheden (start voorzien voor 2024).

Spreiding sociale huurwoningen over de gemeente

Kaart 1: Ruimtelijke spreiding sociale huurwoningen



2.3 Wachtlijsten sociale woonactoren

Geelse Huisvesting en Zonnige Kempen

VMSW stelt jaarlijks statistieken ter beschikking, onder meer met betrekking tot het aantal unieke kandidaat-huurders naar domiciliiegemeente, zijnde het aantal unieke kandidaat-huurders die op de referentiedatum hun domicilie in de gemeente in kwestie hebben. Daarnaast zijn er ook data m.b.t. voorkeurgemeente, hetgeen het aantal kandidaat-huurders betreft die op de referentiedatum geen domicilie hebben, maar wel de voorkeur hebben om in de gemeente te gaan wonen. Deze data hebben voor VMSW nog niet de gewenste betrouwbaarheid en worden daarom ook niet verder in detail geanalyseerd.

Eind 2020 stonden er 238 unieke kandidaat-huurders op de wachtlijst voor Laakdal (domiciliiegemeente). Zonder verder in detail te gaan, gelet op de beperkte betrouwbaarheid, wordt voor de volledigheid het aantal kandidaat-huurders meegegeven die een voorkeur hebben voor Laakdal, namelijk 737.

Van de 238 unieke kandidaat-huurders uit Laakdal zijn er 22 65 jaar of ouder. Eén op drie van deze kandidaat-huurders is tussen de 40 en 54 jaar.

Tabel 3: Unieke kandidaat-huurders – domiciliegemeente Laakdal, 31 december 2020

	Absoluut	Relatief
Alleenstaande	118	49,6 %
Alleenstaande met 1 minderjarige	30	12,6 %
Alleenstaande met 2 minderjarigen	8	3,4 %
Alleenstaande met 3 of meer minderjarigen	20	8,4 %
Samenwonenden	21	8,8 %
Samenwonenden met 1 minderjarige	10	4,2 %
Samenwonenden met 2 minderjarigen	17	7,1 %
Samenwonenden met 3 of meer minderjarigen	6	2,6 %
Geen gegevens	8	3,4 %
Totaal	238	100,0 %

Bron: VMSW

De alleenstaande kandidaat-huurders of koppels met maximaal 1 kind vertegenwoordigen 75 % van de wachtlijst. Hiertegenover staat dat slechts 43 % van het huidige patrimonium bestaat uit woonentiteiten met 1 of 2 slaapkamers.

SVK Zuiderkempem

De wachtlijst van SVK Zuiderkempem bestaat voor 61 % uit alleenstaanden of koppels zonder kinderen. Van de kandidaat-huurders kent 53 % een vorm van woonnood.

Eind 2020 staan 604 kandidaat-huurders op de wachtlijst voor een woning in Laakdal (61 % alleenstaanden of koppels zonder kinderen), waarvan er 65 kandidaat-huurders effectief in Laakdal wonen.

KLE Zuiderkempem

Voor Laakdal staan er momenteel 45 kandidaat-kopers op de wachtlijst. Ruim de helft hiervan betreft alleenstaanden, maar ook alleenstaanden kijken bij het aankopen van een woning naar het beschikbare budget en wensen veelal geen kleine woning. Van de kandidaat-kopers zijn er momenteel 26 zonder kinderen (alleenstaanden en koppel) en 19 met kinderen.

2.4 Toewijzingen sociale woonactoren

Geelse Huisvesting en Zonnige Kempem

Tabel 4: Aantal nieuwe toewijzingen, 2019-2020

	Geelse Huisvesting		Zonnige Kempem		Totaal	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
# toewijzingen	10	15	14	10	24	25
# volgens lokale binding	5	15	14	10	19	25
# doelgroep ouderen	2	1	3	2	5	3
# versnelde toewijzing	0	1	0	0	0	1
Gem. wachttijd (mnd) ⁶	39		36			36

Bron: Geelse Huisvesting, Zonnige Kempem

De voorbije 2 jaar kon aan 49 kandidaat-huurders een sociale huurwoning worden toegewezen. Bijna alle kandidaat-huurders voldeden aan de voorwaarde van lokale binding. Tijdens deze 2 jaar kregen 8 kandidaat-huurders een woning toegewezen die via het lokaal toewijzingsreglement wordt voorbehouden voor de doelgroep 'ouderen'. Eén toewijzing verliep volgens het protocolakkoord versnelde toewijzing. De kandidaat-huurders stonden op het moment van de toewijzing gemiddeld 36 tot 39 maanden op de wachtlijst. Volgens de data van VMSW loopt de wachttijd in 2020 het hoogst op voor een woonentiteit met 1 slaapkamer (gemiddeld 48 maanden).

⁶ Voor 2020 is de gemiddelde wachttijd niet bevraagd bij Geelse Huisvesting en Zonnige Kempem en werd verder gegaan op de statistieken die VMSW ter beschikking stelt.

SVK Zuiderkempen

In 2019 kon SVK Zuiderkempen aan 2 kandidaat-huurders een woning toewijzen na een gemiddelde wachttijd van 18 maanden, in 2020 was dit aan 4 kandidaat-huurders na een gemiddelde wachttijd van 14 maanden.

KLE Zuiderkempen

Er konden noch in 2019 noch in 2020 nieuwe sociale koopwoningen worden toegewezen in Laakdal. In 2020 was er wel één wederverkoop, ter hoogte van de Berthoutstraat.

2.5 Samenwerking met partners voor specifieke doelgroepen

Het lokaal bestuur wenst oog te hebben voor de lokale woonbehoeften en de lokale omstandigheden om op die manier wonen betaalbaar te maken in Laakdal, ook voor bepaalde doelgroepen. Om dit te realiseren wordt vandaag al nauw samengewerkt met lokale welzijnsorganisaties.

Samenwerking met lokale welzijnsorganisaties via Geelse Huisvesting en Zonnige Kempen

Lokaal toewijzingsreglement

Met de invoering van het lokaal toewijzingsreglement in 2013 en de later doorgevoerde aanpassingen besliste de gemeente Laakdal om een aantal sociale huurwoningen bij voorrang toe wijzen aan de doelgroep ouderen (zijnde personen vanaf 65 jaar) en om meer rekening te houden met de lokale binding van kandidaat-huurders.

Dit lokaal toewijzingsreglement wordt op gezette tijdstippen geëvalueerd op het lokaal woonoverleg, wat de aanleiding kan zijn tot aanpassing van de opgenomen doelgroepen of eventueel tot het toevoegen van nieuwe doelgroepen indien dit aangewezen lijkt. Het lokaal bestuur staat open om nieuwe doelgroepen te integreren in het lokaal toewijzingsbeleid, maar vandaag zijn er geen concrete behoeften gesignaleerd.

Versnelde toewijzing

Binnen het arrondissement Turnhout werd in 2015 een protocolakkoord gesloten tussen de sociale huisvestingsmaatschappijen en de toeleiders die in aanmerking komen om cliënten versneld toe te wijzen naar een sociale huurwoning. Er werd een gemeentelijk contingent afgesproken voor 5 jaar. In de loop van 2020 werd dit geëvalueerd en werd een nieuw contingent vastgelegd voor de periode 2021-2025. Voor Laakdal komt dit neer op 8 versnelde toewijzingen voor de periode 2021-2025, met volgende verdeling: 1 voor het CAW, 2 voor Netwerk Geestelijke Gezondheidszorg, 2 voor Bijzondere Jeugdzorg en 3 voor het OCMW.

Noodopvang

Eind 2020 beschikte Laakdal over 5 nood- en doorgangswoningen, waarbij onder meer tijdelijk leegstaande panden van Geelse Huisvesting ingezet worden.

Daarnaast participeert Laakdal aan een regionaal noodopvanginitiatief, met name het regionaal noodopvangplan dat binnen het arrondissement Turnhout van kracht is. Dit betreft een afsprakenkader om na de kantooruren noodopvang te voorzien, waarna de cliënt zich de eerstvolgende werkdag aanmeldt bij het plaatselijke OCMW. Door dit regionale noodopvang wordt er efficiënter gewerkt om noodopvang te voorzien buiten de kantooruren.

Dit regionaal noodopvangplan is het resultaat van de werking van het Platform Precair Wonen, in de schoot van Welzijnszorg Kempens. Vanuit dit Platform worden initiatieven voor het hele arrondissement uitgewerkt die zich specifiek richten tot personen in precare woonsituaties. Zo participeert Laakdal ook aan de regionale wooncel, waarbij regionaal ingezet wordt op woonnoden via een regionaal netwerk van noodwoningen die kunnen ingezet worden door participerende gemeenten. Eind 2020 stelde Laakdal 1 'hub' ter beschikking in het kader van de regionale wooncel.

Het totaal aanbod van 6 nood- en doorgangswoningen eind 2020 stemt overeen met een aanbod van 0,89 noodwoning per 1.000 huishoudens, hetgeen het gemiddelde van 0,55 voor alle 25 gemeenten van Kempens Woonplatform overstijgt maar onder de streefwaarde van 1,41 blijft dat door het onderzoeksrapport⁷ van Steunpunt Wonen vooropgesteld wordt.

⁷ Op de Beeck, L., Vermeir, D., & Winters S. (2020). Noodwoningen. Een verkenning van vraag en aanbod en van succesfactoren voor een Vlaams beleid. Leuven: Steunpunt Wonen, 189 p.

Opvang voor personen met een beperking – het Eepos

Het Eepos is een kleinschalige woonvoorziening voor volwassen personen met een mentale of meervoudige handicap en wordt beheerd door de OCMW's van Geel en Laakdal. Het Eepos heeft 2 woonhuizen, met name Huis Eeckhoudt in Laakdal en Huis De Post in Geel.

Huis Eeckhoudt voorziet in een voltijdse woonopvang met continue begeleiding. Er is een capaciteit voor 12 personen. Er is een nauwe samenwerking met het dagcentrum Vogelzang van het OCMW van Laakdal.

2.6 Samenvattend – sociaal woonlandschap in Laakdal

In Laakdal zijn momenteel 4 sociale woonactoren actief, met name Geelse Huisvesting, Zonnige Kempen, SVK Zuiderkempen en KLE Zuiderkempen. Indien het voorstel om te komen tot de woonmaatschappij Neteland-Zuiderkempen gevolgd wordt, zullen de 4 woonactoren ook vertegenwoordigd zijn in deze nieuwe woonmaatschappij.

Sinds de nulmeting (31/12/2007) is het aanbod sociale huurwoningen met 87 eenheden toegenomen. Het aandeel sociale huurwoningen is met 0,39 % toegenomen en bedraagt eind 2020 7,42 %. Het grootste aandeel sociale huurwoningen situeert zich in Eindhout (10,1 %), gevolgd door Groot Vorst (7,9 %).

Naar typologie kenmerkt het huidige sociaal huurpatrimonium zich door een aanbod dat grotendeels uit eengezinswoningen bestaat (59,3 %). Ruim de helft van het patrimonium (52 %) bestaat uit woongelegenheden met 3 slaapkamers. Het aanbod aan entiteiten met 1 slaapkamer is beperkt tot 16 %, maar vooral het aanbod naar grote gezinnen is gering (4,7 % heeft 4 of meer slaapkamers).

De alleenstaande kandidaat-huurders of koppels met maximaal 1 kind vertegenwoordigen 75 % van de wachtlijst van de sociale huisvestingsmaatschappijen, terwijl slechts 15 % van de woongelegenheden 1 slaapkamer heeft en 28 % 2 slaapkamers. De gemiddelde wachttijd vooraleer kandidaat-huurders bij Geelse Huisvesting of Zonnige Kempen een woning krijgen toegewezen, bedraagt in Laakdal de voorbije jaar 36 à 39 maanden.

Het aanbod aan sociale koopwoningen is de voorbije jaren uiterst beperkt geweest in Laakdal.

3 Visiebepaling bijkomende sociale huisvesting

3.1 Richtlijnen bij toekomstige realisaties sociale woonprojecten

Indien zich nieuwe opportuniteiten voordoen voor de sociale woonactoren zal dit steeds in een vroeg stadium met het lokaal bestuur besproken worden om meer zicht te krijgen op het kader waarbinnen het project eventueel verder uitgewerkt kan worden. Het is immers het college van burgemeester en schepenen dat finaal de lokale woontoets zal moeten uitvoeren, na bespreking in het lokaal woonoverleg.

In onderstaande worden een aantal richtlijnen weergegeven waaraan nieuwe projecten afgetoetst zullen worden.

Sociale huur versus sociale koop

Het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente (7,42 %) overschrijdt duidelijk het arrondissementale en gewestelijke gemiddelde (respectievelijk 5,50 % en 6,11 %). Het aandeel sociale koopwoningen is uiterst beperkt.

Het lokaal bestuur wenst blijvend in te zetten op een bijkomend sociaal huuraanbod en wenst minimaal dat de 3 huidige concreet geplande projecten van Geelse Huisvesting en Zonnige Kempen (zo'n 33 entiteiten) gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast wenst het lokaal bestuur ook de werking van het SVK blijvend te stimuleren en dit zowel via de gewone inhuring op de private markt als via SVK Pro. Op die manier zet het lokaal bestuur haar schouders onder de realisatie van een 50-tal bijkomende sociale huurwoningen tegen 2025. (Op die manier wordt er toegewerkt naar een sociaal woonaanbod van 8 %).

Het lokaal bestuur staat ook achter de andere (minder concreet) geplande projecten van Geelse Huisvesting en Zonnige Kempen, maar acht hier een effectieve realisatie voor 2025 minder waarschijnlijk.

Bouwheren van sociale koopwoningen krijgen niet langer een gesubsidieerde financiering. De realisatie van sociale koopwoningen gebeurt met een marktconforme lening of met eigen middelen van de sociale woonactor. Hierdoor is het niet meer evident om haalbare koopprojecten te realiseren. Sociale koopwoningen vormen echter een prima instrument voor die doelgroep die onvoldoende kapitaalkrachtig is om op de private markt een eigendom te verwerven, maar via dit aanbod wel in staat is om een eigendom aan te kopen.

Indien de sociale huisvestingsmaatschappijen financieel haalbare koopprojecten kunnen realiseren, staat het lokaal bestuur hier volledig achter. Gelet op de grotere mobiliteit van deze doelgroep kunnen sociale koopwoningen ook gerealiseerd worden op een grotere afstand van het centrum.

Het lokaal bestuur beoogt op vlak van bijkomende sociale woningen in de toekomst eerder kleinschalige projecten met behoud van het dorpse karakter of inbreidingsprojecten. Op die manier wordt automatisch een sociale mix bekomen binnen een reeds bestaand weefsel van private woongelegenheden. Sociale huisvesting wordt op die manier ook gespreid ingepland, hetgeen zorgt voor een sociaal evenwicht. Voor de geplande projecten ter hoogte van Vorstsebaan en Veerle Dorp en voor de nog te ontwikkelen projecten op de grondreserves van de sociale woonactoren wenst het lokaal bestuur wel te komen tot een sociale mix van sociale huur- en koopwoningen.

Omvang van de projecten

Op locaties waar onder '3.4 Mogelijke locaties bijkomende sociale huisvesting' niet expliciet wordt aangegeven dat er een bijkomend sociaal huuraanbod mogelijk is, kunnen er enkel kleine inbreidingsprojecten gerealiseerd worden. Dit is enkel mogelijk na bespreking met het lokaal bestuur.

Op locaties waar aangegeven werd dat bijkomende sociale huisvesting mogelijk is, kunnen grotere projecten gerealiseerd worden mits voldaan aan de goede ruimtelijke ordening en andere randvoorwaarden. Bij de realisatie van grotere projecten dient steeds een sociale mix nagestreefd te worden.

Typologie

Voortgaand op de wachtlijsten van Geelse Huisvesting en Zonnige Kempen kan gesteld worden dat er voornamelijk behoefte is aan kleinere woongelegenheden. Er kan echter niet voorbijgegaan worden aan het feit dat er ook grotere gezinnen op de wachtlijst staan.

Het lokaal bestuur wenst, rekening houdend met de wachtlijsten voornamelijk in te zetten op kleinere woonentiteiten. Daarnaast lijkt het ook wenselijk om in grotere projecten van sociale woonmaatschappijen (vanaf 15 woonentiteiten) steeds na te gaan of het mogelijk is om 1 à 2 grotere woningen met 4 of meer slaapkamers te realiseren.

Voor sociale koopwoningen lijkt het minder relevant om uitspraken te formuleren over de gewenste typologie daar de huishoudenssamenstelling van kandidaat-kopers nog kan wijzigingen in de toekomst.

3.2 Omgaan met het recht van voorkoop

De gemeente of de sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen het recht van voorkoop op basis van de Vlaamse Wooncode aanwenden met het oog op het realiseren van een bijkomend sociaal woonaanbod en dit onder meer op woningen die opgenomen zijn in het gemeentelijk leegstandsregister, het gemeentelijke register van verwaarloosde gebouwen of woningen of op de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Zonnige Kempen heeft de voorbije jaren enkele keren beroep gedaan op dit recht van voorkoop. De sociale huisvestingsmaatschappijen houden dit nauwlettend in het oog om mogelijke opportuniteiten te benutten.

Door het uitoefenen van het recht van voorkoop wordt het mogelijk om verspreid over de gemeente kleinschalige sociale woningbouwprojecten te realiseren. Bovendien kan een sociaal woonaanbod gerealiseerd worden in een deel van de woningvoorraad dat slecht is of langdurig leegstaat.

Het lokaal bestuur staat achter het uitoefenen van het recht van voorkoop door de sociale huisvestingsmaatschappijen. Het lokaal bestuur wenst steeds een terugkoppeling vooraleer het recht van voorkoop wordt uitgeoefend.

3.3 Bijkomende sociale huisvesting in samenwerking met private ontwikkelaars

Geen vastgelegd sociaal aandeel in private verkavelingen

Het lokaal bestuur wenst in grote private ontwikkelingen geen vastgelegd aandeel sociaal woonaanbod op te leggen. De maatschappelijke focus dient per privaat project te worden geëvalueerd op basis van de opportuniteiten (sociale mix, groenvoorziening, handelsruimten, gemengd woonaanbod, duurzaamheid ...).

Private ontwikkelingen i.f.v. verhuur SVK

Het lokaal bestuur staat achter de werking van het sociaal verhuurkantoor en wenst deze werking ook in de toekomst verder te promoten (via artikels, infoavond, sensibilisatie van ouderen die naar woonzorgcentrum verhuizen ... maar ook via de goedgekeurde jaarlijkse behoefteraming van 42 entiteiten in het kader van SVK Pro) en wenst ook de mogelijkheden te bestuderen om stimulerend te werken, bv. via een SVK-premie. Grotere projecten die voor het SVK gerealiseerd worden, zullen steeds in een vroeg stadium op het lokaal woonoverleg toegelicht worden.

Door haar huidig toewijzingssysteem kan het SVK inspelen op de hoge woonnood en vormt daarmee een goede aanvulling op het chronologisch toewijzingssysteem van de sociale huisvestingsmaatschappij. Hoe dit zal evalueren in uitvoering van het regeerakkoord, zal verder opgevolgd worden.

Op 1 januari 2017 wijzigde de btw-regelgeving en geldt een verlaagd tarief voor woningen die ter beschikking gesteld worden van de sociale huurmarkt. Verhuurders genieten van een btw-tarief van 12 % in plaats van 21 % voor de nieuwbouw van woningen die voor minstens 15 jaar verhuurd worden aan een SVK.

Om te vermijden dat grote blokken op die manier aangeboden worden aan een SVK, heeft SVK Zuiderkempem hier in haar raad van bestuur volgend standpunt rond ingenomen:

- Bij grote projecten (20 of meer woningen) wordt maximaal 25 % ingehuurd;
- Bij middelgrote projecten (10 à 20 woningen) kan maximaal 50 % ingehuurd worden.
- Kleine projecten (tot 10 woningen) worden individueel bekeken, maar kunnen eventueel volledig ingehuurd worden.

Via SVK Pro wil VMSW private partijen, zoals ontwikkelaars, stimuleren om woningen te bouwen die ze voor een lange periode (18 jaar) verhuren aan een sociaal verhuurkantoor. In dit kader werd in 2020 behoefteraming opgemaakt door SVK Zuiderkempem, hetgeen ook werd voorgelegd aan het lokaal woonoverleg. In zitting van 15 oktober 2020 besliste het college van burgemeester en schepenen dat via deze procedure jaarlijks een 2-tal woningen kunnen ingehuurd worden. Tijdens het lokaal woonoverleg d.d. 9 september 2021 werd dit aantal geëvalueerd en besloten om de behoefteraming op te trekken naar 4 woningen op jaarbasis. Dit werd zo bevestigd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 23 september 2021.

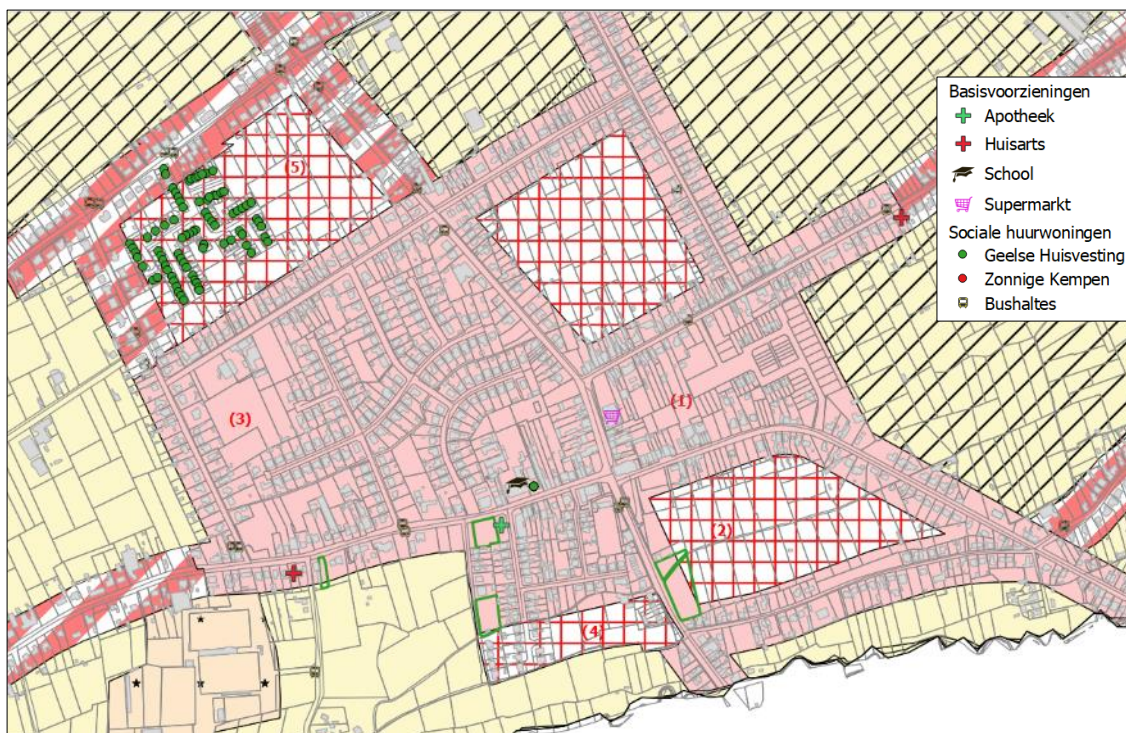
3.4 Mogelijke locaties bijkomende sociale huisvesting

In het onderstaande wordt per dorp besproken welk sociaal woonaanbod, welke voorzieningen ... aanwezig zijn en welke ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn om in een korte conclusie weer te geven of een bijkomend sociaal woonaanbod hier al dan niet wenselijk is.

De woonuitbreidingsgebieden waar geen uitspraak over gedaan werd, werden met de partiële herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan bevroren.

Klein Vorst

Klein Vorst kenmerkt zich door een aandeel van 6,2 % aan sociale huurwoningen. De sociale huurwoningen betreffen nagenoeg allen woongelegenheden met 3 slaapkamers. Er zijn 5 sociale huurwoningen voorbehouden voor senioren. In Klein Vorst zijn nog geen sociale koopwoningen gerealiseerd, maar is het project Capellebeemden wel in uitvoering waar 40 sociale koopwoningen worden voorzien.



- Aantal huishoudens (01/01/2020): 1.509
- Aantal sociale huurwoningen: 93 (6,2 %)
 - Het Vekenblok (De Locht, De Leeuwerik) – wijk Levelo: 81 woningen;
 - Meerlaarstraat: 12 duplexwoningen;
 - Gepland:
 - Capellebeemden: 11 appartementen (zullen gekocht worden van KLE Zuiderkempen);
 - Levelo: vervangingsbouw, resulterend in 5 bijkomende woontentiteiten.

Tabel 5: Woningtypologie sociale huurwoningen in Klein Vorst (begin 2021)

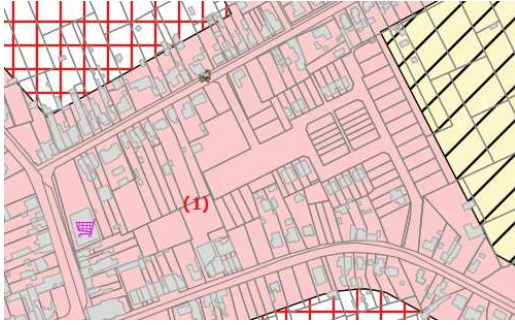
	Bejaarden- woning	Eengezinswoning				Appartement			Totaal	
		Aantal slaapkamers				Aantal slaapkamers				
		1	2	3	4	Studio	1	2	3	
Het Vekenblok	2	0	0	78	1	0	0	0	0	81
Meerlaarstraat	3	0	0	0	0	0	0	6	3	12
Totaal	5	0	0	78	1	0	0	6	3	93

Bron: Geelse Huisvesting

- Aantal sociale koopwoningen: 0
 - Gepland: 40 woongelegenheden – Capellebeemden.

Ruimtelijke mogelijkheden – woningprogrammatie – partiële herziening GRS⁸

- (1) Dikstraat – Meerlaarstraat:



In de zone, grenzend aan het agrarisch gebied, werd een privaat project gerealiseerd. Het gebied richting de kerk is momenteel nog niet ontwikkeld. Dit betreft de zone die initieel voorzien was als sociale last in het kader van het decreet grond- en pandenbeleid en dat de ontwikkelaar op dat moment dan buiten zijn project heeft gehouden. Gelet op de vernietiging van dit deel van het decreet werd hier geen uitvoering aan gegeven.

Momenteel wordt er opnieuw een initiatief genomen door de private ontwikkelaar en wordt een masterplan voorbereidt, voorlopig zonder een sociaal initiatief.

- (2) De Heuvels/Capellebeemden:



Hier wordt een project gerealiseerd door KLE Zuiderkempem, waarvan Geelse Huisvesting een 11-tal woonentiteiten zal overkopen en sociaal zal verhuren. Op die manier zal hier dus een gemengd project gerealiseerd worden. Bovendien zal KLE Zuiderkempem ook een publieke functie voorzien.

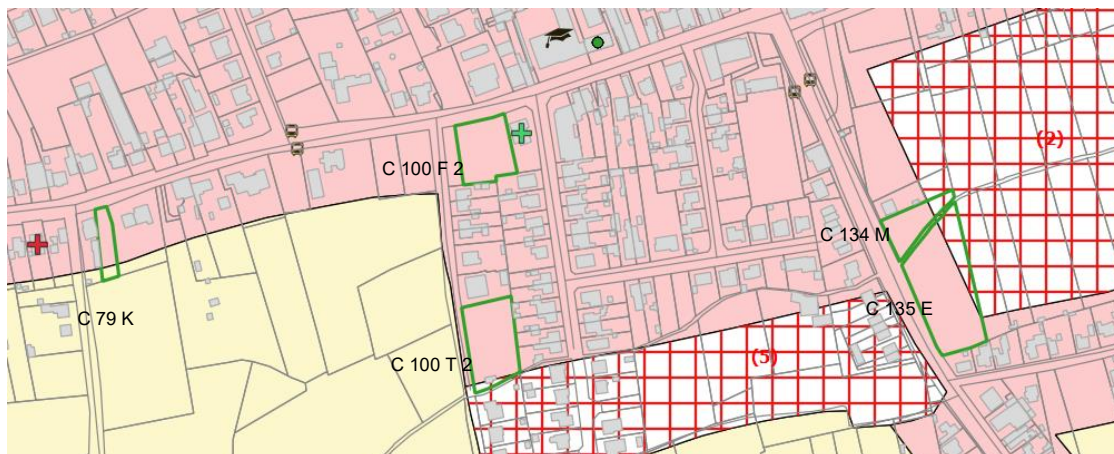
Het is momenteel niet wenselijk het resterende deel van deze zone te ontwikkelen, het betreft bovendien een overstromingsgevoelig gebied.

Andere ruimtelijke mogelijkheden – actieprogramma

In het actieprogramma werd de oefening gemaakt van welke bebouwbare onbebouwde percelen in eigendom van de (semi)publieke sectoren mogelijks in aanmerking komen voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod. In het actieprogramma, zoals goedgekeurd op 25 november 2014, werden voor Klein Vorst 7 percelen verder besproken (de groen omrande percelen op onderstaande kaart), 1 in eigendom van de kerkfabriek van de parochie Sint-Martinus te Tessenderlo en de overige 6 in eigendom van de kerkfabriek van de parochie Sint-Niklaas te Vorst. In onderstaande wordt zowel vermeld wat in het actieprogramma is opgenomen rond deze percelen als wat de huidige visie is.

⁸ GRS: gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Deze binnengebieden werden in het verleden ook reeds besproken binnen het woonoverleg – enkel die binnengebieden worden besproken die intussen nog niet ontwikkeld zijn.



- Het perceel C 79 K (Meerlaarstraat), in eigendom van de kerkfabriek van de parochie Sint-Martinus te Tessenderlo, werd in het actieprogramma opgenomen als niet sociaal te ontwikkelen vermits het zowel qua ligging als qua oppervlakte zich niet leent voor een sociale ontwikkeling.
Actueel standpunt: Het bestuur blijft ook vandaag bij dit standpunt.
- De onderstaande percelen, in eigendom van de parochie Sint-Niklaas te Vorst, werden in het actieprogramma evenmin meegenomen om sociaal te ontwikkelen:
 - C 100 F 2 (Meerlaarstraat): dit perceel wordt mogelijks aangewend als bijkomende parkeerruimte voor de dorpskern.
Actueel standpunt: Hier wordt momenteel een initiatief genomen om een privaat project met appartementen te realiseren. Dit zal niet sociaal ontwikkeld worden.
 - C 100 T 2 (Eikenstraat): dit perceel is omwille van zijn ligging en ontsluiting niet ideaal om een sociale invulling te geven.
Actueel standpunt: Hier loopt een privaat initiatief en zal niet sociaal ontwikkeld worden.
 - C 134 M en C 135 E (Geelsebaan): deze percelen grenzen aan het gezamenlijk project van KLE Zuiderkempens en Geelse Huisvesting, waardoor het niet aangewezen is om hier nog een bijkomende sociale ontwikkeling te voorzien.
Actueel standpunt: Standpunt uit actieprogramma wordt aangehouden. Bovendien betreft dit een overstromingsgevoelig gebied.
 - C 1005 N en C 1007 B (Verboekt): deze percelen zijn omwille van hun ligging niet geschikt om een sociale invulling te geven.
Actueel standpunt: Deze percelen werden intussen verkaveld en deels ook verkocht. Vermits deze percelen niet gelegen zijn in de dorpskern, blijft het bovenstaande standpunt aangehouden.



Andere ruimtelijke mogelijkheden

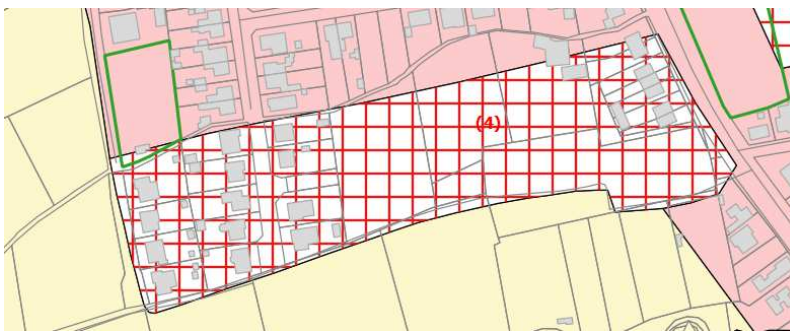
In onderstaande worden enkele onbebouwde zones uitgelicht om de mogelijkheden naar een sociale invulling verder te bekijken.

- (3) Heistraat - Oranjestraat:



In deze zone achter de stoomzagerij zal een private verkaveling gerealiseerd worden (50-tal grondgebonden woningen). De aanvraag tot omgevingsvergunning werd eind juni ingediend.

- (4) Geelse Baan (Meidoornstraat):



Dit is in eigendom van KLE Zuiderkempen en kan voor het lokaal bestuur sociaal ontwikkeld worden, zij het met een mix van sociale huur- en sociale koopwoningen.

- (5) Meerhoutstraat – Heistraat Geelse Baan:



Het niet ontwikkelde deel van dit woonuitbreidingsgebied is in private eigendom, aansluitend op het project van Geelse Huisvesting. Hier zou voor het lokaal bestuur een verdere sociale ontwikkeling mogelijk zijn.

Bijkomende mogelijkheden sociale huisvesting in Klein Vorst

Klein Vorst kent een vrij hoog aandeel sociale huurwoningen, maar deze zijn sterk ruimtelijk geconcentreerd, ten noordwesten van de dorpskern. Tot op heden werden er nog geen sociale koopwoningen in Klein Vorst gerealiseerd, maar met de realisatie van het project Capellebeemden zal hier verandering in komen.

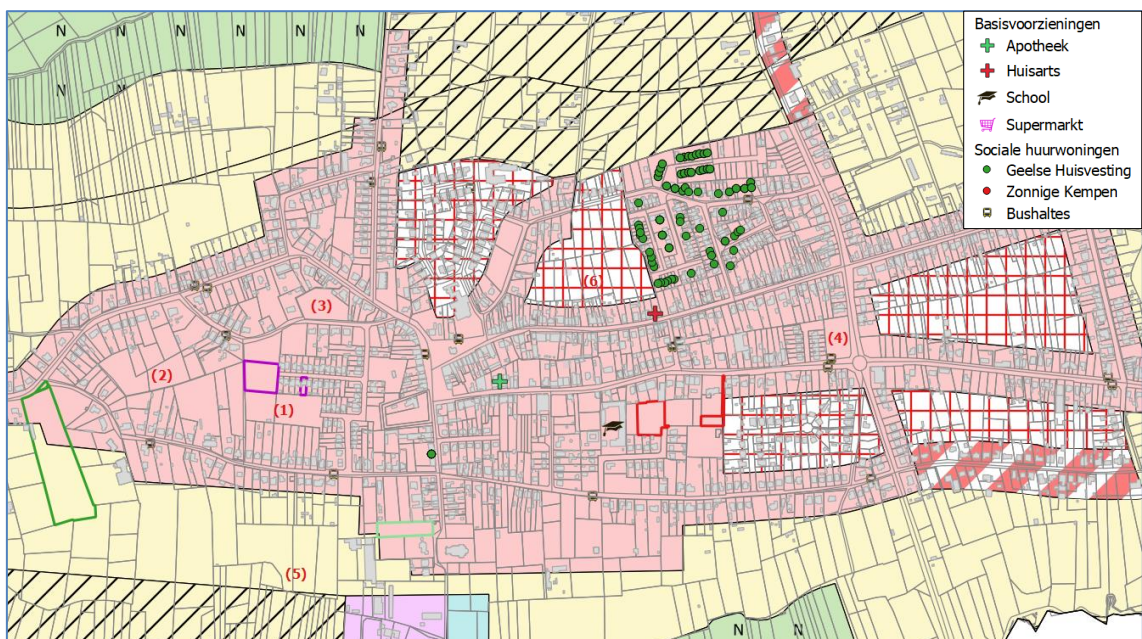
Potentieel komen volgende locaties in aanmerking voor de realisatie van een bijkomend sociaal woonaanbod:

- Capellebeemden: KLE Zuiderkempen zal hier een project realiseren met 51 entiteiten, waarvan 40 sociale koopwoningen en 11 woningen die verkocht zullen worden aan Geelse Huisvesting en als sociale huurwoning zullen worden aangewend.
- In de bestaande wijk Levelo van Geelse Huisvesting zal een verdichtingsproject gerealiseerd worden (waarbij 5 extra woonentiteiten gerealiseerd zullen worden).
- Geelse Baan (Meidoornstraat)
- Meerhoutstraat – Heistraat Geelse Baan

Indien nog bijkomende sociale huurwoningen worden gerealiseerd buiten de hierboven opgesomde locaties worden deze best inbreidingsgericht op kleine schaal voorzien. Mits grondige motivering en na terugkoppeling op het lokaal woonoverleg kan het bestuur hiervan afwijken.

Groot Vorst

Groot Vorst kenmerkt zich door een aandeel van 7,9 % aan sociale huurwoningen, voornamelijk appartementen (een mix aantal slaapkamers, maar voornamelijk entiteiten met 2 slaapkamers). Er zijn 16 sociale huurwoningen voorbehouden voor senioren. Recent werden er ter hoogte van Oost-Molenveld 6 sociale koopwoningen gerealiseerd



- Aantal huishoudens (01/01/2020): 1.501
- Aantal sociale huurwoningen: 118 (7,9 %)
 - Akkerwinde, De Korenbloem, Rozenstraat, Violettenstraat: 69 woningen;
 - Hazelaar: 40 woonegelegenheden;
 - Kerkstraat: 9 woonegelegenheden;
 - Gepland:
 - Korenbloem: 4 bijkomende woonentiteiten (vervangingsbouw).

Tabel 6: Woningtypologie sociale huurwoningen in Groot Vorst (begin 2021)

	Bejaarden- woning	Eengezinswoning				Appartement			Totaal	
		Aantal slaapkamers				Aantal slaapkamers				
		1	2	3	4	Studio	1	2	3	
Akkerwinde	16	0	4	26	1	0	0	22	0	69
Hazelaar	0	0	0	0	0	0	20	20	0	40
Kerkstraat	0	0	0	0	0	0	8	1	0	9
Totaal	16	0	4	26	1	0	28	43	0	118

Bron: Geelse Huisvesting

- Aantal sociale koopwoningen: 6 (0,4 %)
 - Oost Molenveld: 6 woonegelegenheden;
 - Gepland:
 - Houthoek: Voorlopig staat dit project op de planning van KLE Zuiderkempen om begin 2023 op te starten.

Ruimtelijke mogelijkheden – woningprogrammatie – partiële herziening GRS

- (1) Oost Molenveld:

Dit betreft een verkaveling van IOK, waar in het zuiden 6 sociale koopwoningen gerealiseerd werden door KLE Zuiderkempen. Later kan nog een volgende fase van deze verkaveling gerealiseerd worden.



Andere ruimtelijke mogelijkheden – actieprogramma

In het actieprogramma, zoals goedgekeurd op 25 november 2014, werden voor Groot Vorst 9 percelen verder besproken (de gekleurde omrande percelen op onderstaande kaarten) in functie van een eventuele sociale invulling, 2 in eigendom van de gemeente, 1 in eigendom van het OCMW, 2 in eigendom van de kerkfabriek St. Niklaas en de overige 4 in eigendom IOK. In onderstaande wordt zowel vermeld wat in het actieprogramma is opgenomen rond deze percelen en wat de huidige visie is.

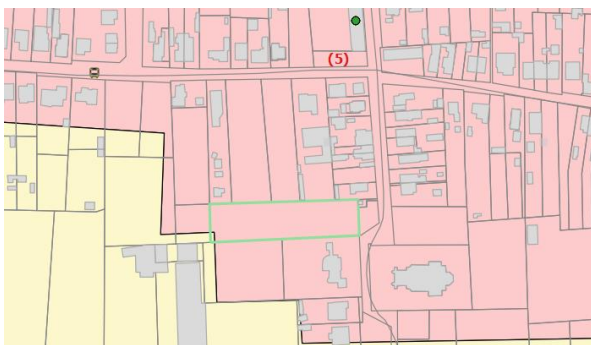
- De percelen A 712 M en A 727 G 2 (Veldstraat – Smissestraat), in eigendom van de gemeente Laakdal, werden in het actieprogramma mee opgenomen om gedeeltelijk sociaal te ontwikkelen. In het actieprogramma werd opgenomen dat deze en aangrenzende percelen in eigendom van de gemeente ontwikkeld zouden worden in de vorige legislatuur als een gemeentelijke verkaveling waarvan 10 % sociaal ontwikkeld zou worden.

Actueel standpunt: deze gemeentelijke verkaveling zal verkocht worden via loting. Er werd beslist om geen sociale ontwikkeling te voorzien in deze gemeentelijke verkaveling. Deze percelen worden 20 % onder de marktprijs verkocht en hebben bijgevolg al een sociaal karakter.



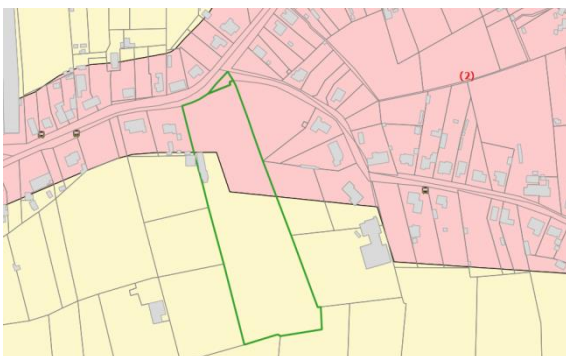
- Het perceel A 538 A (Kerkstraat), in eigendom van het OCMW, werd ook in het actieprogramma opgenomen als sociaal te ontwikkelen tegen 2020, waarbij aan het OCMW gevraagd zou worden om het perceel te verkopen of in erfpacht te geven.

Actueel standpunt: Om een project te kunnen realiseren is dit perceel onvoldoende, maar zal er bijkomende grond verworven moeten worden. Er zou interesse geweest zijn om hier tot een grotere (eventueel sociale) ontwikkeling te komen.



- De percelen A 119 /2 en A 119 A, in eigendom van de kerkfabriek van de parochie St-Niklaas te Vorst, werden eveneens opgenomen in het actieprogramma als sociaal te ontwikkelen tegen 2020 (enkel het deel in woongebied). Hierbij werd aangegeven dat het lokaal bestuur het gesprek zou aangaan met de kerkfabriek inzake de plannen met deze percelen, waarbij onder meer het sociaal aspect zou aangehaald worden.

Actueel standpunt: Gelet op de decentrale ligging van de percelen, lijkt het niet interessant om deze percelen sociaal te gaan ontwikkelen.

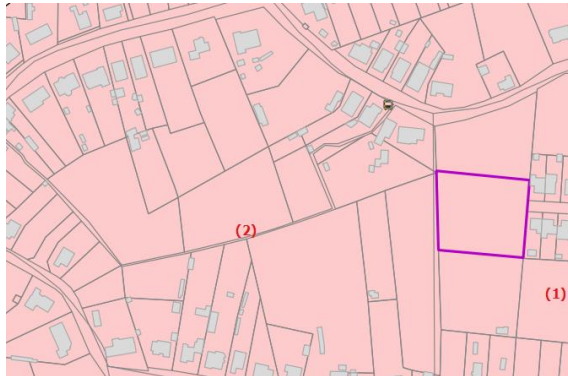


- De percelen A 482 B, A 506 en A 509 B, in eigendom van IOK, werden tot slot ook meegenomen in het actieprogramma om sociaal te ontwikkelen. Dit betreffen percelen waar de IOK-verkaveling Oost Molenveld op gerealiseerd werd en in het zuiden worden de woningen van KLE Zuiderkempens gerealiseerd (zie bovenstaande). Zoals aangehaald kan hier op termijn nog een volgende fase van de verkaveling gerealiseerd worden.

Andere ruimtelijke mogelijkheden

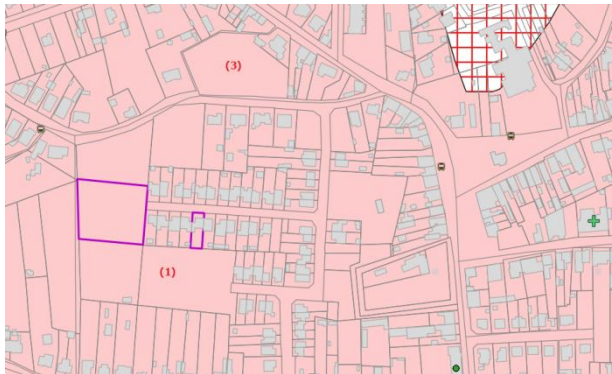
– (2) Veldstraat - Steenberg:

Deze percelen zijn gelegen in RUP kom bis. In deze projectzone is geen sociaal aandeel voorzien. Het betreft een overstromingsgevoelige zone en bijgevolg ook minder aangewezen.



– (3) Steenberg – Toke van Nestestraat:

Dit is in privé-eigendom, relatief dicht bij de kern van Groot Vorst gelegen. Gelet op het standpunt van het lokaal bestuur om private projecten te evalueren op opportuniteiten wordt hier geen voorafname gedaan qua mogelijkheden sociaal woonaanbod.



– (4) Nieuwe Baan - Smissestraat:

Dit is in privé-eigendom, gelegen aan een invalsweg naar Groot Vorst. Gelet op het standpunt van het lokaal bestuur om private projecten te evalueren op opportuniteiten wordt hier geen voorafname gedaan qua mogelijkheden sociaal woonaanbod.



– (5) Kerkstraat -Veldstraat:

Hier kan mogelijks sociale huisvesting gerealiseerd worden. In het meerjarenplan werd opgenomen dat in samenspraak met Geelse Huisvesting deze site bekeken zal worden in functie van mogelijke toekomstige (privé)projecten.



– (6) Houthoek

Dit woonuitbreidingsgebied is grotendeels in eigendom van KLE Zuiderkempen (889A, 786A, 785, 779, 778, 775/2, 775, 774 G, 897 K 4). In het meerjarenperspectief van KLE Zuiderkempen zou dit project, of althans een eerste fase geïnitieerd worden begin 2023, om tegen 2027 verkocht te kunnen worden.



Bijkomende mogelijkheden sociale huisvesting in Groot Vorst

Groot Vorst kent een relatief hoog aandeel sociale huurwoningen, maar deze zijn sterk ruimtelijk geconcentreerd, ten noordwesten van de dorpskern. Met de recente realisatie van Oost-Molenveld zijn de 1^{ste} sociale koopwoningen gerealiseerd in Groot Vorst.

Potentieel komen volgende locaties in aanmerking voor de realisatie van een bijkomend sociaal woonaanbod:

- In de bestaande wijk Korenbloem van Geelse Huisvesting zal een verdichtingsproject gerealiseerd worden (waarbij 4 extra woonentiteiten gerealiseerd zullen worden).
- Kerkstraat-Veldstraat – verder te bekijken met Geelse Huisvesting
- Houthoek – project KLE Zuiderkempen
- Kerkstraat: indien bijkomende grond verworven kan worden, aansluitend op het perceel in eigendom van het OCMW, kan een sociale ontwikkeling overwogen worden.

Indien nog bijkomende sociale huurwoningen worden gerealiseerd buiten de hierboven opgesomde locaties worden deze best inbreidingsgericht op kleine schaal voorzien. Mits grondige motivering en na terugkoppeling op het lokaal woonoverleg kan het bestuur hiervan afwijken.

Veerle

Veerle kenmerkt zich door een aandeel van 6,1 % aan sociale huurwoningen, met een mix aan eengezinswoningen en appartementen. Hoewel er een mix is aantal slaapkamers, ligt de nadruk toch op woongelegenheden met 3 slaapkamers. Veerle kent de grootste ruimtelijke spreiding van het aantal sociale huurwoningen. Er zijn 24 sociale huurwoningen voorbehouden voor senioren. In Veerle zijn de voorbije 20 jaar 4 sociale koopwoningen gerealiseerd door KLE Zuiderkempen.

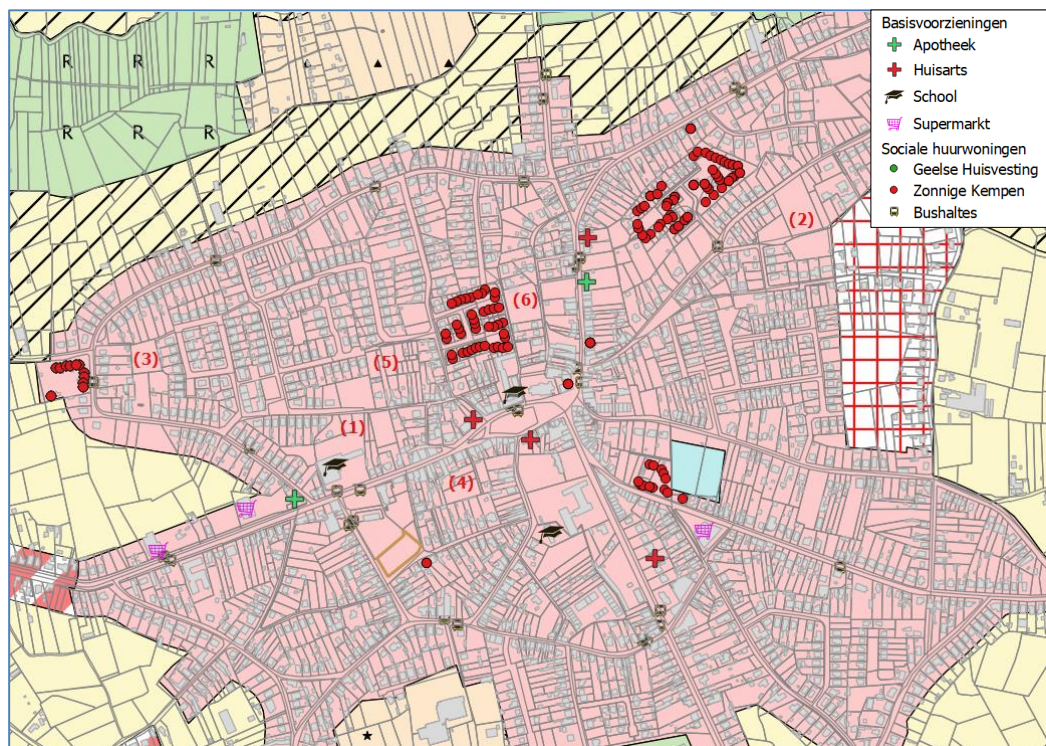
- Aantal huishoudens (01/01/2020): 2.593
- Aantal sociale huurwoningen: 158 (6,1 %)
 - Brouwerijstraat: 65 woonegelegenheden;
 - Hotel de Keizer, Veerledorp: 8 woonegelegenheden;
 - Kabiensstraat: 41 woonegelegenheden;
 - Pastorijkluis 21: 2 woonegelegenheden;
 - Tessenderloseweg: 14 woonegelegenheden;
 - Vortsebaan: 7 (Vortsebaan 6) en 3 (Vortsebaan 72) woonegelegenheden;
 - Wijngaardbos (Hulstsestraat): 18 woonegelegenheden;
- Gepland:
 - Veerle Dorp: 40 woontiteiten
 - Vortsebaan 5-7-9: 20 woontiteiten
 - Vortsebaan 8: 8 woontiteiten

Tabel 7: Woningtypologie sociale huurwoningen in Veerle (begin 2021)

	Bejaarden- woning	Eengezinswoning				Appartement				Totaal
		Aantal slaapkamers				Aantal slaapkamers				
		1	2	3	4	Studio	1	2	3	
Brouwerijstraat	10	1	9	23	0	0	4	16	2	65
Hotel De Keizer	0	0	0	0	0	2	1	4	1	8
Kabiensstraat	0	0	0	32	9	0	0	0	0	41
Pastorijkluis	0	0	0	0	0	0	1	1	0	2
Tessenderloseweg	1	1	1	8	1	0	0	2	0	14
Vortsebaan	3	0	0	0	0	0	1	5	1	10
Wijngaardbos	10			0	0	0	2	6	0	18
Totaal	24	2	10	63	10	2	9	34	4	158

Bron: Zonnige Kempen

- Aantal sociale koopwoningen: 4 (0,2 %)
 - KLE Zuiderkempen:
 - Kapellestraat: 2 woningen en 2 appartementen;



Ruimtelijke mogelijkheden – woningprogrammatie – partiële herziening GRS

Uit de woningprogrammatie blijven geen binnengebieden meer over, de opgenomen binnengebieden zijn intussen ontwikkeld.

Andere ruimtelijke mogelijkheden – actieprogramma

In het actieprogramma, zoals goedgekeurd op 25 november 2014, werden voor Veerle 2 percelen verder besproken in functie van een eventuele sociale invulling:

- De percelen A 692 F⁹ en A 693 B, in eigendom van het kerkfabriek OLV in de Wijngaard van Veerle, werd in het actieprogramma meegenomen als sociaal te ontwikkelen tegen 2020. Er werd in het actieprogramma opgenomen dat deze gronden deel uitmaken van het masterplan voor de Vinea-site, waarbij wellicht woonontwikkelingen voorzien worden. Er werd bij de opmaak van het actieprogramma gesteld dat hiervan 10 % sociaal ontwikkeld kon worden.

Actueel standpunt: Deze gehele site wordt mogelijks in zijn geheel bekeken in functie van het versterken van de dorpskern (handel, wonen, parkeren ...). Qua locatie zou (nabijheid lagere school, winkels ...) deze site zich lenen tot een gedeeltelijke sociale invulling.

Tijdens de screening van het eigen leegstaande patrimonium in 2020 kwam deze locatie ook als enige pand naar voor om verder te bekijken in functie van een eventuele sociale ontwikkeling.

Indien het beleid opteert om hier de site een gedeeltelijke sociale invulling te geven, is er vanuit de sociale huisvestingsmaatschappijen interesse om hieraan te participeren.



Screening patrimonium lokaal bestuur i.f.v. sociaal wonen

In 2020 werd een inventaris opgemaakt van het leegstaande patrimonium in eigendom van het lokaal bestuur. Hierbij werd gekeken welke panden eventueel aangewend kunnen worden voor sociaal wonen. Dit werd besproken tijdens het lokaal woonoverleg d.d. 3 december 2020. Uit deze analyse kwam enkel het pand op de Vinea-site naar voor als mogelijks sociaal te ontwikkelen (cf. bovenstaande bespreking actieprogramma).

Andere ruimtelijke mogelijkheden

- (1) Getteken:

Hier zijn momenteel geen lopende initiatieven gekend. De locatie leent zich tot een sociale ontwikkeling, maar dit zal ook bekeken moeten worden in functie van eventuele plannen (op termijn) van de lagere school. Momenteel zijn er geen indicaties dat deze zone sociale ontwikkeld zal worden.



⁹ Dit perceel bestaat vandaag niet meer.

- (2) Schandooi - Schuttersboom:

Dit is in privé-eigendom. Het project zou in het verleden al enkele keren zijn vastgelopen op de kosten voor de aanleg van de wegenis. Deze locatie is gelegen nabij een bestaand project van Zonnige Kempen (Brouwerijstraat). Voor het lokaal bestuur is deze site geen prioriteit om sociaal te ontwikkelen.



- (3) Wijngaardbos:

Dit is een perceel (330 R) in eigendom van de gemeente. Er is momenteel nog geen duidelijkheid over de invulling. Een private ontwikkelaar zou aan het bekijken geweest zijn om er een verkaveling op te realiseren. De grond zal desgevallend openbaar verkocht moeten worden.



- (4) Kapellestraat – Veerle Dorp:

Hier was een privaat initiatief lopende, maar dat is uiteindelijk niet doorgegaan. Zonnige Kempen heeft een leegstaande woning (Veerle Dorp 70) kunnen kopen en heeft ook de percelen in het binnengebied gekocht (Zonnige Kempen is eigenaar van de percelen 667 E, 668 F 3, 668 A 6, 668 K 5, 668 B 6, 668 Z 5). Zonnige Kempen heeft een schetsontwerp uitgewerkt voor een 40-tal woonentiteiten. Dit project was nog niet ver genoeg gevorderd om al mee te nemen in de aanvraag voor het afsluiten van een sociaal woonbeleidsconvenant.



- (5) Getteken:
Project van IOK en Novus (Dongenblok) – in verkoop.



- (6) Warandepad:
Dit perceel (493 F2) is in eigendom van Dekenaat en onderwijs. Er is niets gekend van eventuele plannen voor dit perceel. Deze locatie grenst aan een project van Zonnige Kempen (Kabienstraat).



In de onmiddellijke omgeving zijn nog volgende projecten in voorbereiding door Zonnige Kempen, waarvoor het lokaal bestuur heeft aangegeven om te willen participeren aan de volgende oproep voor het afsluiten van een sociaal woonbeleidsconvenant:

- Vorstsebaan 5-7-9: 34 woonentiteiten;
- Vorstsebaan 8: 6 woonentiteiten.

Deze zone zal zich dus reeds kenmerken door grote concentratie aan sociale huurwoningen. Mogelijks kan dit toch een interessante locatie zijn om verder sociaal te ontwikkelen (maar mogelijks dan met voornamelijk sociale koopwoningen), maar zou ook een andere invulling kunnen krijgen (bv. inbreidingsparking).

Bijkomende mogelijkheden sociale huisvesting in Veerle

Ook in Veerle zijn al veel sociale huurwoningen gerealiseerd, gespreid over het dorp. De voorbije 20 jaar werden slechts 4 sociale koopwoningen gerealiseerd.

Potentieel komen volgende locaties in aanmerking voor de realisatie van een bijkomend sociaal woonaanbod:

- Veerle Dorp 70: project Zonnige Kempen
- Vorstsebaan 5-7-9 en 8: project Zonnige Kempen
- Warandepad: de mogelijkheden voor bijkomende sociale ontwikkeling moeten zeker bekeken worden in relatie tot het reeds hoog aandeel aan sociale huurwoningen
- Vineasite (o.a. percelen in eigendom van kerkfabriek OLV in de Wijngaard van Veerle, gebouwen in eigendom van de gemeente) – mogelijke sociale ontwikkeling verder te bekijken in globale ontwikkeling site.

Indien nog bijkomende sociale huurwoningen worden gerealiseerd buiten de hierboven opgesomde locaties worden deze best inbreidingsgericht op kleine schaal voorzien. Mits grondige motivering en na terugkoppeling op het lokaal woonoverleg kan het bestuur hiervan afwijken.

Eindhout

Eindhout kenmerkt zich door een uitgesproken hoog aandeel (10,7 %) aan sociale huurwoningen, voornamelijk eengezinswoningen. Bijna 2 op 3 entiteiten in Eindhout bestaat uit 3 slaapkamers. Er zijn 16 sociale huurwoningen voorbehouden voor senioren. In Eindhout zijn de voorbije 20 jaar 23 sociale koopwoningen gerealiseerd door KLE Zuiderkempen en Zonnige Kempens.

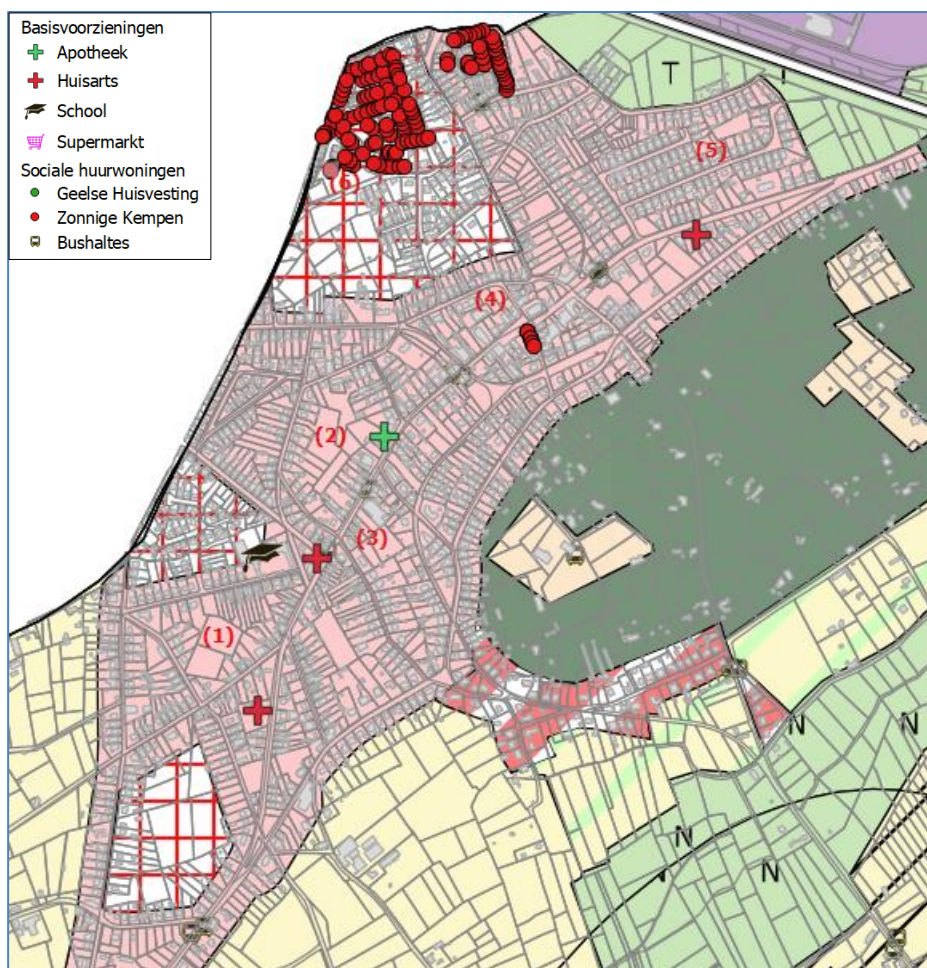
- Aantal huishoudens (01/01/2020): 1.392
- Aantal sociale huurwoningen: 140 (10,1 %)
 - Akkerrode, Stokberg, Wouwerhove: 92 woonegelegenheden;
 - Toekomststraat: 41 woonegelegenheden;
 - Eindhoutdorp: 7 woonegelegenheden;
- Gepland:
 - Stokberg: 18 bijkomende woonentiteiten.

Tabel 8: Woningtypologie sociale huurwoningen in Eindhout (begin 2021)

	Bejaarden- woning	Eengezinswoning				Appartement			Totaal	
		Aantal slaapkamers				Aantal slaapkamers				
		1	2	3	4	Studio	1	2	3	
Akkerrode	8	0	4	61	6	0	0	9	4	92
Eindhoutdorp	2	0	0	1	0	0	0	3	1	7
Toekomststraat	6	0	0	17	6	0	0	6	6	41
Totaal	16	0	4	79	12	0	0	18	11	140

Bron: Zonnige Kempens

- Aantal sociale koopwoningen (maximaal 20 jaar oud): 23 (1,7 %)
 - KLE Zuiderkempens:
 - Berthoutstraat: 14 woonegelegenheden;
 - Zonnige Kempens:
 - Stokberg: 9 woningen;
 - Gepland door KLE Zuiderkempens:
 - Berthoutstraat, 2^{de} fase.



Ruimtelijke mogelijkheden – woningprogrammatie – partiële herziening GRS

Uit de woningprogrammatie blijven geen binnengebieden meer over, de opgenomen binnengebieden zijn intussen ontwikkeld.

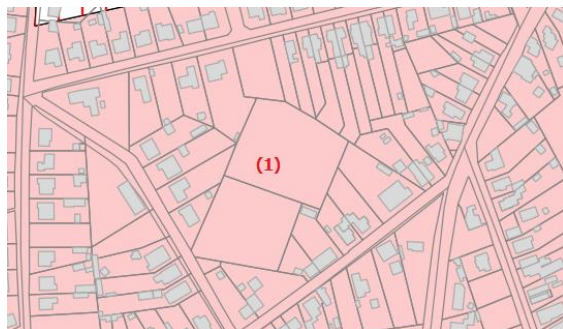
Andere ruimtelijke mogelijkheden - actieprogramma

In het actieprogramma werden geen percelen uit Eindhout meegenomen.

Andere ruimtelijke mogelijkheden

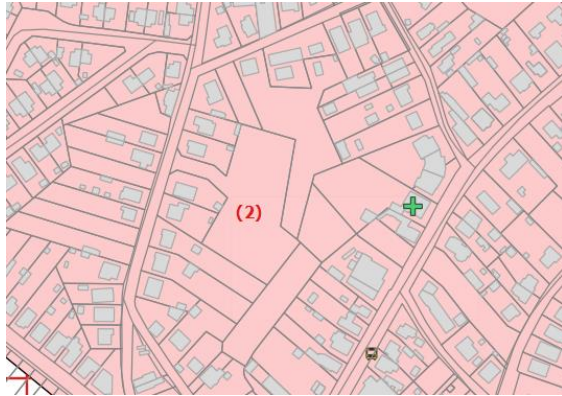
- (1) Molenstraat - Hamsbroek:

Dit wordt een privaat project. Gelet op het standpunt van het lokaal bestuur om private projecten te evalueren op opportuniteiten wordt hier geen voorafname gedaan qua mogelijkheden sociaal woonaanbod.



- (2) Kortestraat – Meir - Schoolstraat:

Dit is in eigendom van verschillende private eigenaars. Gelet op het standpunt van het lokaal bestuur om private projecten te evalueren op opportuniteiten wordt hier geen voorafname gedaan qua mogelijkheden sociaal woonaanbod.



- (3) Meir:

Op het perceel achter de Spar (556A) wordt een private verkaveling voorbereid. Gelet op het standpunt van het lokaal bestuur om private projecten te evalueren op opportuniteiten wordt hier geen voorafname gedaan qua mogelijkheden sociaal woonaanbod.



- (4) Berthoutstraat:

Deze percelen (67 M3 en 67/03 G2) zijn in eigendom van KLE Zuiderkempens. Hier is een tijdelijke inrichting met containers voorzien voor de school van MPI. Indien deze op termijn een onderkomen krijgen in de huidige BKO, kan op deze percelen een sociale ontwikkeling gerealiseerd worden.



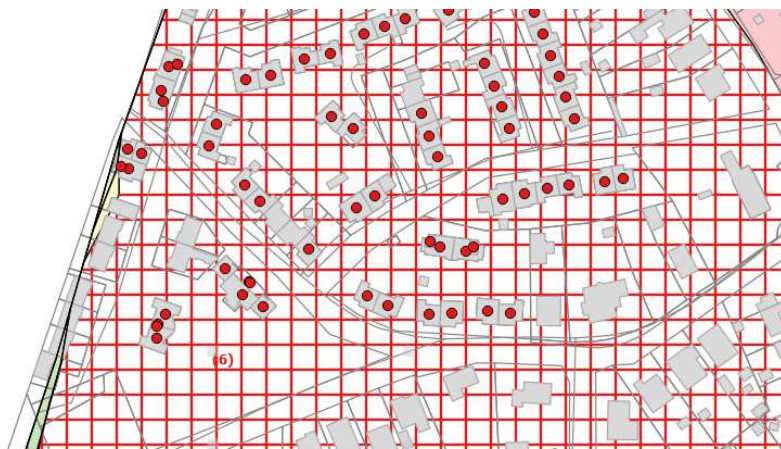
- (5) Tulpenstraat:

De betreffende kavel (78 D2) geraakt niet verkocht. De kavel wordt opnieuw te koop aangeboden. Dit betreft een restperceel en biedt bijgevolg weinig mogelijkheden naar sociale ontwikkeling.



– (6) Stokberg

Hier zal Zonnige Kempen nog 18 bijkomende sociale huurwoningen realiseren.



Bijkomende mogelijkheden sociale huisvesting in Eindhoven

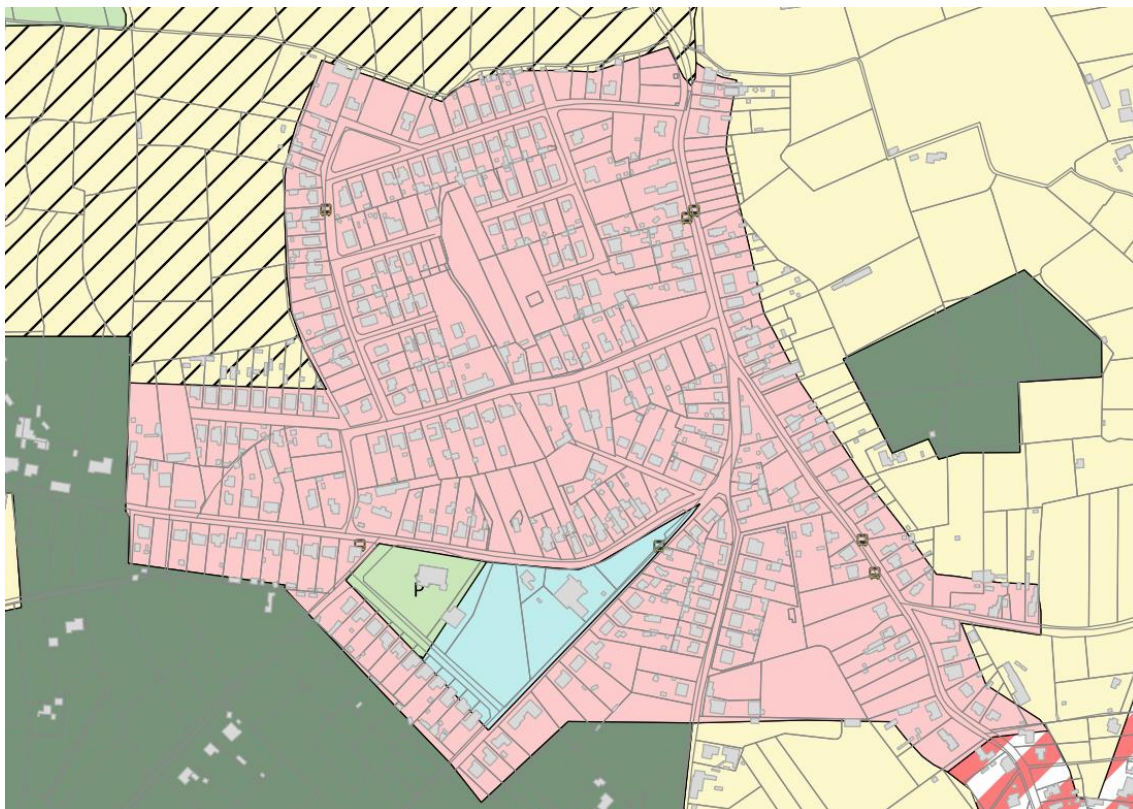
Ook in Eindhoven zijn al veel sociale huurwoningen gerealiseerd, voornamelijk geconcentreerd in het noorden van het dorp. De voorbije 20 jaar werden door KLE Zuiderkempen en Zonnige Kempen 23 sociale koopwoningen gerealiseerd.

Potentieel komen volgende locaties in aanmerking voor de realisatie van een bijkomend sociaal woonaanbod:

- Stokberg: bestaande sociale wijk van Zonnige Kempen wordt uitgebreid met 18 bijkomende sociale huurwoningen.
- Berthoutstraat.

Indien nog bijkomende sociale huurwoningen worden gerealiseerd buiten de hierboven opgesomde locaties worden deze best inbreidingsgericht op kleine schaal voorzien. Mits grondige motivering en na terugkoppeling op het lokaal woonoverleg kan het bestuur hiervan afwijken.

Veerle Heide



Veerle-Heide lijkt minder geschikt om sociale huurwoningen te realiseren, gelet op het beperkt aantal voorzieningen en busverbindingen. Deze beperkingen zijn minder van belang voor kandidaat-kopers van een sociale koopwoningen, waardoor er eventueel wel sociale koopwoningen in Veerle-Heide gerealiseerd kunnen worden mits afweging van andere randvoorwaarden.

3.5 Samenvattend – enkele richtlijnen voor nieuwe sociale woonprojecten

Op 31 december 2007 kende de gemeente Laakdal een sociaal woonaanbod van 7,27 %, met name 0,24 % aan sociale koopwoningen en 7,03 % aan sociale huurwoningen. De voorbije jaren is het aanbod aan sociale huurwoningen toegenomen tot een aandeel van 7,42 %.

Het lokaal bestuur wenst blijvend in te zetten op een bijkomend sociaal huuraanbod en wenst haar schouders te zetten onder de realisatie van zo'n 50 bijkomende sociale huurwoningen tegen 2025. (Op die manier wordt er toegewerkt naar een sociaal woonaanbod van 8 %).

Met voorliggend document wenst het lokaal bestuur de sociale huisvestingsmaatschappijen handvaten aan te reiken waar maximaal rekening mee gehouden kan worden bij de uitwerking van nieuwe projecten. Het betreft een visiedocument met een aantal te hanteren richtlijnen waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Hiertoe zal een bespreking gepland worden op een woonoverleg, waarna het college van burgemeester en schepenen een definitief standpunt kan innemen.

Het lokaal bestuur wenst volgende richtlijnen te hanteren m.b.t. sociaal wonen:

- De locaties waarvoor in dit document werd opgenomen dat sociale huisvesting mogelijk is, kunnen door de sociale woonactoren verder onderzocht worden op haalbaarheid.
- Er wordt in de toekomst eerder gestreefd naar kleinschalige projecten met behoud van het dorps karakter of inbreidingsprojecten op het vlak van bijkomende sociale woningen. In grotere projecten wenst het lokaal bestuur tot een sociale mix te komen.
- Naar typologie zal er voornamelijk ingezet worden op kleinere entiteiten, maar in grote projecten (vanaf 15 wooneenheden) zal steeds de afweging gemaakt worden of er ook grotere woonentiteiten voorzien kunnen worden.

- Indien een sociale woonactor het recht van voorkoop wenst uit te oefenen, wordt dit steeds voorafgaand voorgelegd aan het lokaal bestuur.
- Voor private ontwikkelingen zal geen vastgelegd sociaal woonaanbod worden opgelegd, maar zal de maatschappelijke focus per project geëvalueerd worden op basis van de concrete opportuniteiten.
- Bijkomende SVK-woningen zullen gestimuleerd worden, maar indien er grotere aantallen in een privaat project voorzien worden, wordt dit eerst voorgelegd aan het lokaal woonoverleg.