Plan van aanpak 2022
Gemeente BEERSEL

Agentschap Wonen-Vlaanderen
Havenlaan 88 bus 40D, 1000 BRUSSEL
lokalebesturen.woonbeleid@vlaanderen.be
www.wonenvlaanderen.be

Waarvoor dient dit formulier?

In artikel 2.57 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt aangegeven wat een gemeente in een plan van aanpak moet opnemen om te kunnen aantonen dat zij voldoende inspanningen levert om het bindend sociaal objectief te bereiken. Dit formulier is een leidraad die alle te bespreken aspecten van het plan van aanpak omvat.
Mocht de gemeente andere, aanverwante initiatieven of engagementen op stapel hebben staan, dan kunnen die zeker mee opgenomen worden in de antwoorden, mits aanvulling van concrete timing.

Wie vult dit formulier in?

Dit formulier wordt ingevuld door de betrokken gemeente of door een intergemeentelijk samenwerkingsverband in samenspraak met de betrokken gemeente.

Wanneer moet u dit formulier uiterlijk terugbezorgen?

De gemeente bezorgt het plan van aanpak aan Wonen-Vlaanderen binnen een termijn van drie maanden die ingaat op de dag die volgt op de kennisgeving van de voorlopige indeling in categorieën. Het plan van aanpak wordt voorafgaandelijk goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen. Het bewijs van goedkeuring wordt ook bezorgd aan Wonen-Vlaanderen.

Haalbaarheid van het bindend sociaal objectief

Gronden en panden van sociale woonorganisaties en openbare besturen

Geef voor deze rubriek een lijst van gronden en panden in eigendom van sociale woonorganisaties en openbare besturen op en een planning voor de realisatie van een sociaal woonaanbod op die gronden en panden. Als uit deze lijst blijkt dat u het volledige bindend sociaal objectief op deze gronden en panden kunt realiseren binnen de voorziene termijn en er over de ontwikkeling ervan afspraken zijn gemaakt op het lokaal woonoverleg, is dit een belangrijk element waarmee u kunt aantonen dat de gemeente voldoende inspanningen levert. (Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, art.57, §2).

1 Geef een overzicht van de gronden en panden in eigendom van sociale woonorganisaties en openbare besturen op uw grondgebied, en van de geplande ontwikkelingen op die gronden en panden.

ROP_Besturen.xlsx

Kopie van Gebouwenlijst Beerse

- **GRONDEN VAN SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ EN OPENBARE BESTUREN**

Er werd in 2020 een gemeentelijk actieprogramma opgemaakt voor de gemeente Beersel, goedgekeurd op de gemeenteraad van 25 november 2020. In bovenstaand bestand (ROP_Besturen) wordt het register van onbebouwde percelen in handen van Vlaamse besturen en sociale woonorganisaties weergegeven voor de gemeente Beersel. De percelen die in aanmerking komen voor bebouwing werden hierop in het groen aangeduid, deze die op termijn in aanmerking zouden kunnen komen werden in het geel gemarkeerd. De percelen met een rode markering komen niet in aanmerking voor bebouwing. In kolom D wordt bijkomende informatie gegeven over de percelen, zoals de reden voor het niet in aanmerking komen voor bebouwing van het betreffende perceel.
Hieruit bleek dat er 46 onbebouwde percelen van Vlaamse besturen zijn op het grondgebied van Beersel (percelen van de sociale huisvestingsmaatschappij buiten beschouwing). Hiervan zijn er 14 percelen die in aanmerking komen voor bebouwing, 10 die op termijn in aanmerking kunnen komen voor bebouwing en 22 percelen die niet in aanmerking komen.
In de jaarlijkse metingen van het BSO bleek de voorgaande jaren dat de gemeente Beersel, rekening houdend met de geplande projecten, zijn BSO overschrijdt. Gezien de visie van het bestuur om een aanbod van 5% sociale woningen te behouden en geen bijkomende gronden aan te snijden voor woningbouw werd er geconcludeerd dat, buiten de reeds geplande sociale woonprojecten, er geen gronden zullen worden aangesneden.

- **PANDEN IN EIGENDOM VAN GEMEENTE EN OCMW BEERSEL**

De screening van het gemeentelijk patrimonium werd gepresenteerd op het LWO van 23/09/2020. Hieruit bleek dat, van de 60 gebouwen, er geen opportuniteiten zijn voor sociaal wonen. Over volgende gebouwen werd bijkomende informatie verschaft op het lokaal woonoverleg:

- Conciërgewoning Rondenbos: gebruikt als kantoorfunctie (begraafplaatsen)
- Conciërgewoning CC de Meent: zit geïntegreerd in schoolgebouw (naschoolse opvang)
- Grote sleutel: onderhandelingen lopende (verkoop)
- 2 woningen Huizingen: geïntegreerd in gemeentelijke basisschool. Eén woning zal mee verwerkt worden in project WPZ 't Groen Blaffeturke. Mogelijks afgebroken gezien te veel beschadigd
- Pastorij & Kerk te Lot: wordt reeds project gerealiseerd (appartementen/assistentiewoningen)
- Conciërgewoning Vogelenzang & woning Kloosterstraat te Lot: verkocht

Andere locaties waar een sociaal woonaanbod kan gerealiseerd worden

Heel wat gemeenten proberen via de inzet van gronden of panden van Vlaamse semipublieke rechtspersonen en van andere private personen voor een sociaal woonaanbod hun objectief te behalen. Deze vraag peilt naar de projectplannen voor deze locaties als bijkomende mogelijkheid om inspanningen aan te tonen.

2 Zijn er gronden of panden (leegstaande schoolgebouwen, bedrijfsgebouwen, overheidsgebouwen, enz.) van Vlaamse semipublieke rechtspersonen en/of van andere private personen waarvoor er afspraken bestaan om ze in te zetten voor de realisatie van een sociaal woonaanbod?

Volgende sociale huurprojecten staan op de planning bij Woonpunt Zennevallei:

'<u>Laekenweide fase 1'</u>: 40 huurwoningen waarvan er **37 meetellen voor het BSO**.

- 8 aangepaste sociale huurappartementen waarvan 7 met tuin (tellen mee voor het BSO)

- 8 reguliere sociale huurappartementen (tellen mee voor het BSO)
- 8 Vlabinvest-huurappartementen (tellen mee voor het BSO)
- 13 grondgebonden woningen gefinancierd door Vlabinvest (tellen mee voor het BSO)
- 3 grondgebonden woningen in het kader van bescheiden huur (tellen niet mee voor het BSO ondanks ze verhuurd zullen worden met een Vlabinvest-voorrang)
- Daarnaast is in het project ook nog sprake van een groepsopvang voor kinderen van 0 tot 3 jaar 'Kriebellot'. Kriebellot komt in de plaats van de ADL-centrale die aanvankelijk voorzien was in het project maar waarvan welzijnspartner vzw Ado Icarus afstand van gedaan heeft onder invloed van de gewijzigde financiering (persoonsvolgende financiering).

  ➔ ! Van de 37 entiteiten die meetellen voor het BSO werd in de oorspronkelijke jaarlijkse meting van Vlaanderen, waarop de voortgangstoets is gebaseerd, enkel de 16 sociale huurappartementen opgenomen. De overige 21 Vlab panden (13 woningen + 8 appartementen) dienen echter ook meegeteld te worden. Na contact opgenomen te hebben met Vlaanderen werd er bevestigd dat de 13 Vlabinvest huurwoningen inderdaad mee moeten worden opgenomen in de telling. De jaarlijkse meting werd hiertoe aangepast. De overige 8 Vlab appartementen zijn bij de VMSW echter tot vandaag (informatie 13/09/2022) niet gekend. De reden is voor de gemeente en de SHM onduidelijk. !**Rekening houdend met het in het project volledige aantal te realiseren sociale huurpanden (Vlab + regulier) wordt het BSO, op 1 entiteit na, behaald. Hiermee wordt voldaan aan het vooropgestelde groeipad door Vlaanderen.**

<u>Groen Blaffeturke:</u> 20 huurappartementen in Huizingen, die normaal allemaal mogen meetellen voor het BSO. Deze passen binnen het RUP waar de gemeente deze legislatuur werk van gemaakt heeft.

➔ !De oude projectfiche van Groen Blaffeturke is momenteel nog opgenomen in de BSO telling (25 entiteiten). Er wordt een nieuwe lokale woontoets behandeld op het LWO van 21/09/2022. Dit zal dus een impact hebben op BSO teller van -5, maar rekening houdende hiermee wordt het BSO nog steeds behaald. **Na realisatie Laekenweide en Groen Blaffeturke wordt het BSO overschreden met 19 entiteiten**

<u>Renovatie Grote Kapel:</u> 40 entiteiten worden gerenoveerd + 63 sociale huurwoningen worden vervangen door 67 sociale huurwoningen → lokale woontoets wordt behandeld op LWO van 21/09/2022

➔ impact BSO +4. **Na realisatie Laekenweide, Groen Blaffeturke en vervanging Grote Kapel wordt het BSO overschreden met 23 entiteiten**

<u>Wolfabriek (on hold):</u> 56 appartementen en grondgebonden woningen in Lot, die normaal allemaal mogen meetellen voor het BSO. Dit woonproject heeft Woonpunt Zennevallei echter op vraag van het lokaal woonoverleg van Beersel on hold gezet en zal pas opnieuw behandeld worden in de nieuwe legislatuur.

<u>CONCLUSIE:</u> Enkel en alleen al met project Laekenweide wordt het BSO, op 1 entiteit na, behaald. Rekening houdende daarbovenop met de aantallen in de drie geplande projecten samen (Laekenweide + Groen Blafferturke + vervanging Grote Kapel) is er een totale verhoging van het BSO van (37+20+4) 61, waarvan er voorlopig bij Vlaanderen slechts 29 zijn meegeteld. <u>Hiermee wordt het BSO overschreden met 23 entiteiten</u>. Dit staat nog los van de realisatie van project Wolfabriek.

Gemeentelijk grondregie

Ook het gemeentelijk grond- en pandenbeleid kan een bijdrage leveren aan een bijkomend sociaal woonaanbod.

3 Heeft de gemeente een budget op haar begroting voorzien om het voorkooprecht uit te oefenen, om het sociaal beheersrecht toe te passen, om gronden te onteigenen of om eigen sociale woonprojecten op te starten?

Specifieer en licht toe.

NEE

4 Aan welke eigen sociale woonprojecten werkt de gemeente of het OCMW?

Deze woonprojecten kunnen ook tot stand komen in samenwerking met een intergemeentelijk samenwerkingsverband.

GEEN. Alle sociale woonprojecten zijn in samenwerking met Woonpunt Zennevallei & Sociaal Verhuurkantoor

Samenwerking met een sociaal verhuurkantoor (SVK)

Het bindend sociaal objectief kan ook ingevuld worden met woningen die verhuurd worden via een sociaal verhuurkantoor.

5 Heeft de gemeente een samenwerking met een sociaal verhuurkantoor afgesproken?

JA

6 Welk groeipad is afgesproken met het sociaal verhuurkantoor?

Licht toe.

Er is geen groeipad afgesproken met SVK Webra. De visie van de gemeente was om het bestaande aanbod te behouden om zo het BSO niet te overschrijden. Vanaf volgend jaar kunnen er afspraken gemaakt worden met de nieuwe woonmaatschappij. Er wordt namelijk vanaf 2023 ook een samenwerking aangegaan met Warm Nest om zo leegstaande woningen gerenoveerd te krijgen en te verhuren via het SVK (of beter de nieuwe woonmaatschappij)

Lokaal woonoverleg

Om aan te tonen dat de gemeente voldoende inspanningen levert, moet de gemeente lokaal woonoverleg organiseren dat de mogelijkheden voor sociale woonprojecten en doelgroepen bespreekt (Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, art.57, §4). Het belang van het lokaal woonoverleg in uw gemeente zal ook blijken uit de mate waarin de overige thema's uit dit formulier in het woonoverleg aan bod kwamen.

Volgens de gegevens van Wonen-Vlaanderen vond er in uw gemeente in 2020 2 keer lokaal woonoverleg plaats en in 2021 2 keer.

Corrigeer indien niet correct → Dit is correct. Hiernaast vond er ook een intergemeentelijk woonoverleg plaats op 24 juni 2021 met betrekking tot werkingsgebied woonmaatschappij

7 In voorkomend geval, omschrijf de reden(en) waarom er geen 2 maal per jaar lokaal woonoverleg plaatsvond.

Actieprogramma

Om aan te tonen dat uw gemeente voldoende inspanningen levert, moet u aantonen dat u de instrumenten om een sociaal woonaanbod te verwezenlijken regelmatig gebruikt. Een van die instrumenten is het gemeentelijk actieprogramma (Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, art.57, §3). Het gaat hierbij om het gemeentelijk actieprogramma zoals gedefinieerd in art.2.7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Volgens deze bepaling moet het gaan over 'bebouwbare' onbebouwde bouwgronden in handen van Vlaamse besturen en, eventueel, van Vlaamse semipublieke rechtspersonen.

Er is een actieprogramma beschikbaar

Wonen-Vlaanderen beschikt over het gemeentelijk actieprogramma dat is goedgekeurd door de gemeenteraad op datum van 25-11-2020.

Ga meteen over naar vraag 14.

(vraag 8 t.e.m. 13 zijn verwijderd gezien niet van toepassing)

Leegstandsbestrijding

14 In welk jaar werd het leegstandsregister voor het laatst geactualiseerd?

De gemeente Beersel maakt doorlopend werk van de actualisatie van de leegstandsinventaris. De gemeente zet, in samenwerking met het IGS Woonbeleid Zennevallei, sinds 2019 actief in op het bestrijden van leegstand, o.a. door de opmaak van een leegstandsreglement en bijhorend reglement rond leegstandsheffing. De administratieve opvolging en het beheer van het leegstandsregister worden opgenomen door de financiële dienst van de gemeente. De medewerkers van IGS Woonbeleid Zennevallei staan in voor de leegstandsvaststellingen.

Er waren in 2021 163 nieuwe woningen en 3 nieuwe gebouwen opgenomen in het leegstandregister en er waren 132 schrappingen (127 woningen en 5 gebouwen). Op 31/12/2021 waren er 331 woningen en 14 gebouwen opgenomen in het leegstandsregister. In de eerste helft van 2022 werden er 28 leegstandsverslagen opgemaakt (27 woningen en 1 gebouw).

15 Heeft de gemeente het leegstandsregister besproken met een sociaal verhuurkantoor of een sociale huisvestingsmaatschappij, met het oog op mogelijke nieuwe sociale woningen?

Het leegstandsregister wordt op regelmatige basis gescreend waarna eigenaars een brief verkrijgen met een uitnodiging in de woonwinkel voor het aanpakken van de leegstand van hun pand. Eén van de mogelijkheden die wordt aangehaald is het verhuur via het SVK. In juni 2022 werden 28 eigenaars aangeschreven → 9 eigenaars hebben gereageerd op deze brief, 3 werden doorverwezen naar SVK Webra.

16 Wanneer is de stand van zaken van het leegstandsregister besproken op het lokaal woonoverleg?
Vermeld de datum en eventuele acties.

Dit wordt jaarlijks besproken op het lokaal woonoverleg. Laatste keer op 16/03/2022

17 Zijn er andere acties die de gemeente met het leegstandsregister ondernomen heeft?

Vanaf 2023 start de samenwerking met Warm Nest (3wplus en klimaatpunt). De bedoeling is hierbij om eigenaars van leegstaande woning te ontzorgen bij de renovatie van hun pand, mits voorwaarde van verhuring via het SVK.

Plannen, verordeningen en reglementen

18 Welke voordien al bestaande ruimtelijke uitvoeringsplannen, verordeningen en reglementen heeft de gemeente sinds 1 september 2009 aangepast om in overeenstemming te zijn met de verplichtingen van het bindend sociaal objectief?

Dit betreft plannen, verordeningen en reglementen die dateren van vóór de inwerkingtreding van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Er werden geen verordeningen of reglementen aangepast.

19 Heeft de gemeente sinds 1 september 2009 nieuwe ruimtelijke uitvoeringsplannen, verordeningen of reglementen vastgesteld die sociaal wonen kunnen stimuleren of ondersteunen?

Licht toe

Er zijn verschillende RUP's in opmaak. Het RUP 'Groen Blaffeturke' is van toepassing op sociaal wonen. Deze is momenteel nog in opmaak en zal op korte termijn worden voorgelegd op een plenaire vergadering gevolgd door een voorlopige vaststelling. Het RUP 'Kernafbakeningen', die wordt opgemaakt in samenwerking met de provincie Vlaams-Brabant, bevindt zich in een analysefase. Hieraan zal een verordening 'Leefbaarheid en woonkwaliteit' gekoppeld worden waarin algemene voorschriften worden vastgelegd (maar niet specifiek voor sociaal wonen)
Daarnaast is er ook een convenant opgemaakt 'wonen in eigen gemeente': Dit wordt toegepast vanaf 10 of meer woongelegenheden met de vraag aan grote projecten om een % van aanbod bepaalde tijd voor te behouden voor eigen inwoners (met een inkomensplafond). Geen verplichting, maar goodwill van ontwikkelaar. Is bv. aangegaan met E-Villas voor Wolfabriek

20 Heeft de gemeente een visie opgemaakt waarin stappen zijn uitgewerkt om het bindend sociaal objectief te halen?

Licht toe

Gemeentelijke visie sociaal wonen werd goedgekeurd door college van 12/05/2021 en goedkeuring addendum woonmaatschappij college 22/12/2021.

In de visie wordt benadrukt dat het bestuur in Beersel het BSO wil behalen maar daarbovenop geen grotere ambitie heeft. Het aandeel van 5% sociale woningen is wenselijk om te behouden en wordt als een gezonde sociale mix aanschouwd.

21 Zijn deze ruimtelijke uitvoeringsplannen, verordeningen, reglementen en/of de visie besproken op het lokaal woonoverleg?

JA

Uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst met lokale sociale woonactoren

22 Als uw gemeente in het kader van de voortgangstoets 2018 of 2020 een samenwerkingsovereenkomst heeft gesloten met een of meer lokale sociale woonactoren, wat is de stand van zaken van de uitvoering van die samenwerkingsovereenkomst?

Licht toe.

NIET VAN TOEPASSING

Overige initiatieven om het bindend sociaal objectief te bereiken

23 Als uw gemeente naast de hoger aangestipte acties nog andere initiatieven heeft genomen om het bindend sociaal objectief te bereiken, kunt u die hieronder toelichten.

NIET VAN TOEPASSING