Onderzoek wonen

Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Els Lehouck
31-10-2022

Inhoud

1 Inleiding & onderzoeksvraag 2
2 Kerncijfers bevolking & wonen Sint-Pieters-Leeuw 3
2.1 Kenmerken inwoners, bevolkingsdichtheid & huishoudens 3
2.2 Loop van de bevolking 7
2.3 Bebouwing & verharding 9
2.4 Gebouwen en woongelegenheden 10
2.5 Verkoopsprijzen 12
2.6 Huurders en eigenaars 14
3 Afbakening Ruisbroek 14
3.1 Weergave op kaart 15
3.2 Landgebruik & verharding 15
3.3 Kenmerken patrimonium 16
3.3.1 Type woningen 16
3.3.2 Bouwjaar woningen & latere wijzigingen 17
3.3.3 Bebouwing 17
3.3.4 Leegstand & woningkwaliteit 18
3.4 Profiel bewoners 20
3.4.1 Inwoners en huishoudens 20
3.4.2 Woonstabiliteit en migratiesaldo 21
3.4.3 Nationaliteit en herkomst 22
3.4.4 Welvaart en armoede 23
3.4.5 Huurder/Eigenaar 23
3.4.6 Hypothecaire leningen 23
3.4.7 Bewonersbevraging Ruisbroek 23
4 Afbakening Negenmanneke 25
4.1 Kaart – stratenplan 26
4.2 Landgebruik & verharding 26
4.3 Kenmerken patrimonium 27
4.3.1 Type woningen 27
4.3.2 Bouwjaar woningen & latere wijzigingen 28
4.3.3 Bebouwing 29
4.3.4 Leegstand & woningkwaliteit 29

4.4 Profiel bewoners 30
4.4.1 Inwoners en huishoudens 30
4.4.2 Woonstabiliteit en migratiesaldo 33
4.4.3 Nationaliteit en herkomst 33
4.4.4 Welvaart en armoede 34
4.4.5 Huurder/Eigenaar 34
4.4.6 Hypothecaire leningen 34
4.5 Bewonersbevraging Negenmanneke 35
4.6 Kernversterking 35
5 Resultaten bewonersbevraging Ruisbroek & Negenmanneke 36
5.1 Profiel respondenten 36
5.2 Type woning en woonsituatie 39
5.3 Bevraging renovatienood eigenaars 41
5.4 Bevraging woonkwaliteit huurders 43
5.5 Woonkeuze Sint-Pieters-Leeuw & woonvoorkeuren 44
6 Specifieke woonvormen 48
6.1 Types van woonvormen 48
6.2 Gemeenschappelijk wonen: Hoe ga je er als lokaal bestuur mee aan de slag? 49
6.3 Vertaling naar de Leeuwse context 53
7 Woonnoden van de jonge Leeuwenaar 53
7.1 Respondenten 55
7.2 Gezinssamenstelling 55
7.3 Opleidingsniveau en inkomen 56
7.4 Huidige woning 57
7.5 Huurders 59
7.6 Eigenaars 61
7.7 Woningkenmerken 62
7.8 Alternatieve woonvormen 63
7.9 Conclusies bevraging jonge Leeuwenaar 65
8 Conclusie & Beleidsvoorstellen 65
9 Doorkijk werkingsgebied 68

1 Inleiding & onderzoeksvraag

Onderzoeksvraag: Hoe creëren we een variabel en duurzaam aanbod in bepaalde deelgebieden van de gemeenten met een verouderd woningpatrimonium, gericht op betaalbaar wonen voor inwoners van de eigen streek?

Verantwoording:

- Vanuit de gemeentelijke visie om geen nieuwe verkavelingen toe te staan in de open ruimte (bouwstop), is het interessant om de mogelijkheden na te gaan binnen het bestaande woningpatrimonium van de gemeente,
- binnen de gemeente is er de perceptie dat er potentieel ligt in die wijken met grotendeels verouderde kleine rijwoningen en appartementen en is het zinvol om dit patrimonium te screenen en te komen tot mogelijke beleidsvoorstellen rond bv. kwaliteitsvolle vervangingsprojecten,
- momenteel worden de kleine verouderde rijwoningen dikwijls opgekocht door mensen die onvoldoende middelen hebben om de woning te renoveren naar de huidige normen. Het is belangrijk dat er een betaalbaar en kwaliteitsvol aanbod is voor mensen uit de eigen gemeente.

Primaire **doelgroep**: jonge gezinnen en koppels (starters) die eigenaar willen worden van betaalbare woning in eigen streek

Onderzoekaspecten:

- Afbakening van bepaalde wijken met een verouderd woningpatrimonium bv. op basis van screening bouwjaar van rijwoningen <1950 en appartementsgebouwen <1970:
  - Wat is de woningkwaliteit van deze woningen,
  - wie woont er momenteel in dit afgebakend gebied,
  - hoeveel van deze woningen zijn bewoond door oudere mensen/senioren en op welke manier kunnen zij gemotiveerd worden in het verduurzamen van hun woning (klimaatbeleid).
- Welke woonnoden zijn er momenteel in de gemeente? Klopt onze perceptie van de problematiek van starters die zoeken naar betaalbare woonst in de eigen gemeente? Bv. enquête uitvoeren bij de bevolking, bevragingen, …
- Afstemming met ruimtelijk beleid:
  - vervangingsprojecten wenselijk bij bepaalde dorpskankers? (leegstand, wijken met kleine oude woningen, …);
  - welke woonvormen zijn wenselijk en welke criteria kan de gemeente daar aan koppelen.

2 Kerncijfers bevolking & wonen Sint-Pieters-Leeuw

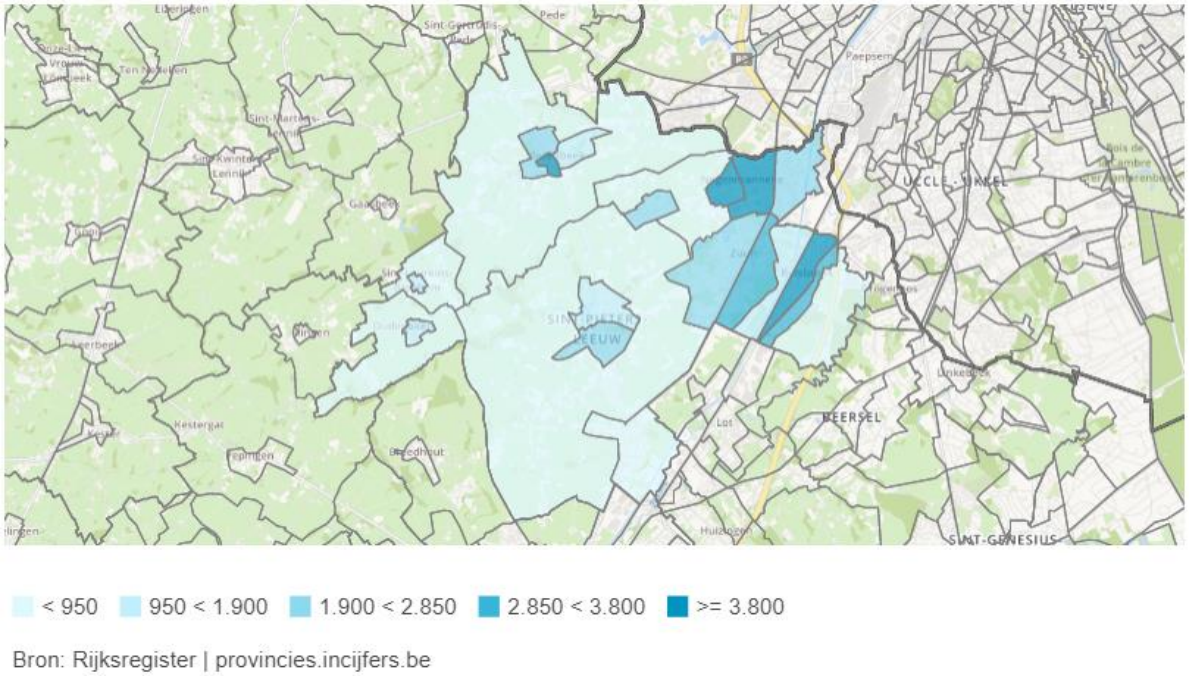
Via provincie in cijfers verzamelden we een aantal kerncijfers over de inwoners en huishoudens, de gebouwen en woongelegenheden, de verkoopsprijzen en het eigenaarstype voor de gemeente Sint-Pieters-Leeuw

2.1 Kenmerken inwoners, bevolkingsdichtheid & huishoudens

In Sint-Pieters-Leeuw wonen in totaal **34.641** mensen of **13.502** huishoudens op een totale oppervlakte van 40,38 km². Dit maakt dat er een bevolkingsdichtheid is van **852 inwoners per km²,** t.o.v. een bevolkingsdichtheid van 564 inwoners per km² in de provincie Vlaams-Brabant.

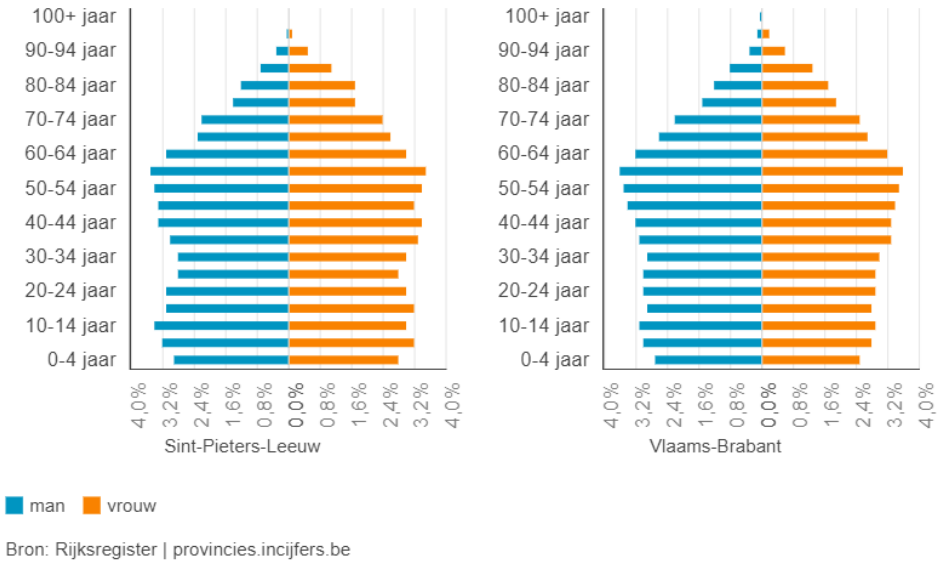
Binnen de gemeente zijn er grote verschillen wat betreft bevolkingsdichtheid op het niveau van de verschillende statistische sectoren.

Kaart 1. Bevolkingsdichtheid in Sint-Pieters-Leeuw, inwoners per km² (2020)



De **gemiddelde leeftijd** van de inwoners in Sint-Pieters-Leeuw bedraagt **40,5** en de **mediaan leeftijd** bedraagt **41** (t.o.v. 41,6 en 40 in de provincie Vlaams-Brabant). In Sint-Pieters-Leeuw is **22,2% van de inwoners minderjarig** en **18,3% 65 jaar of meer**. Onderstaande grafiek geeft de bevolkingspiramides weer van Sint-Pieters-Leeuw en Vlaams-Brabant.

Grafiek 1. Bevolkingspiramide, per leeftijdsklasse van 5 jaar ,% t.o.v. alle inwoners (2020)



Onderstaande tabel geeft een **weergave van de niet-Belgische nationaliteiten** onder de Leeuwse bevolking. Het aantal niet-Belgische nationaliteiten en niet-Belgische geboortenationaliteiten ligt een stuk hoger dan in de provincie Vlaams-Brabant en de buurgemeenten.

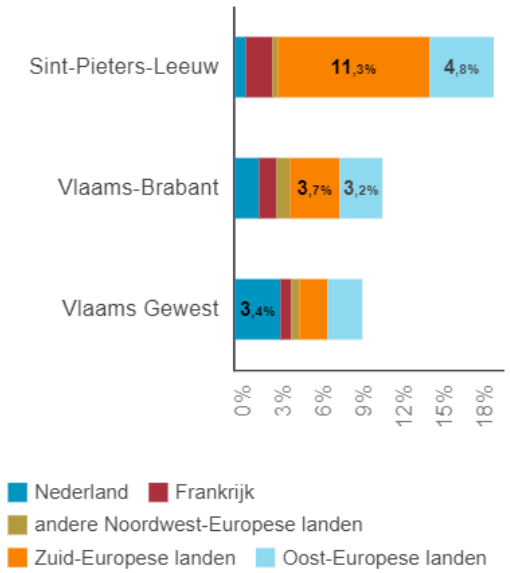
Tabel 1. Niet-Belgische nationaliteit, geboortenationaliteit en herkomst, % t.o.v. alle inwoners (2020)

	Sint-Pieters-Leeuw	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
huidige nationaliteit niet-Belg	15,7	10,7	9,6
geboortenationaliteit niet-Belg	31,0	18,8	16,8
herkomst niet-Belg	45,6	26,6	23,3

Bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be

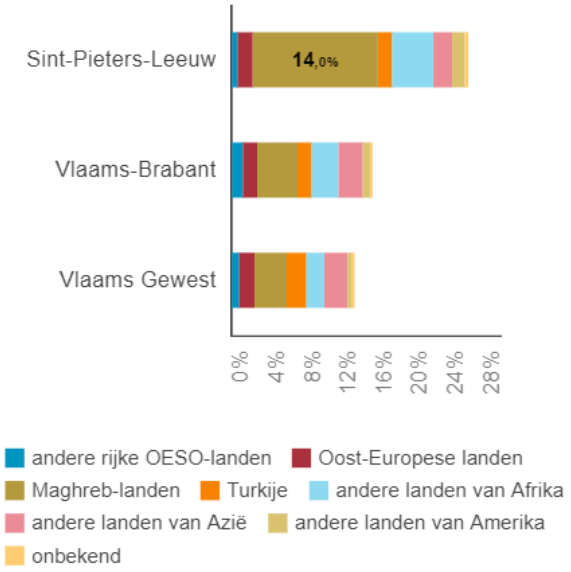
In Sint-Pieters-Leeuw heeft **19,3%** van de inwoners een **(niet-Belgische) EU herkomst** en **26,3%** een **niet-EU herkomst**

Grafiek 2. Niet Belgische EU herkomst (2020)



Bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be

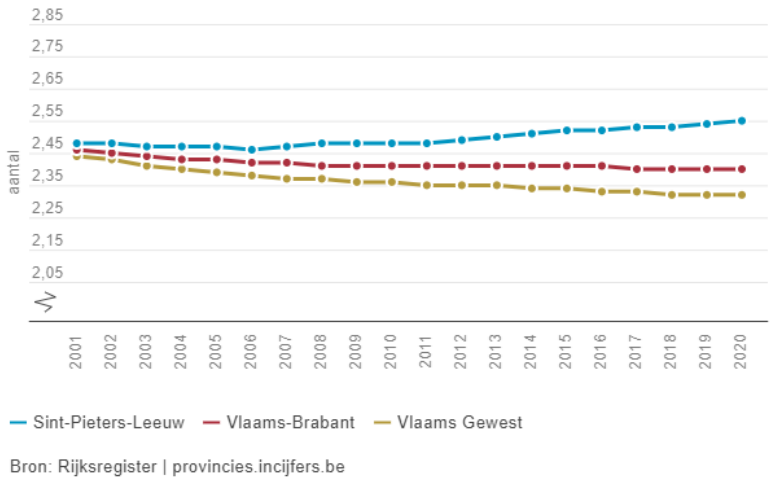
Grafiek 3. Niet EU herkomst



Bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be

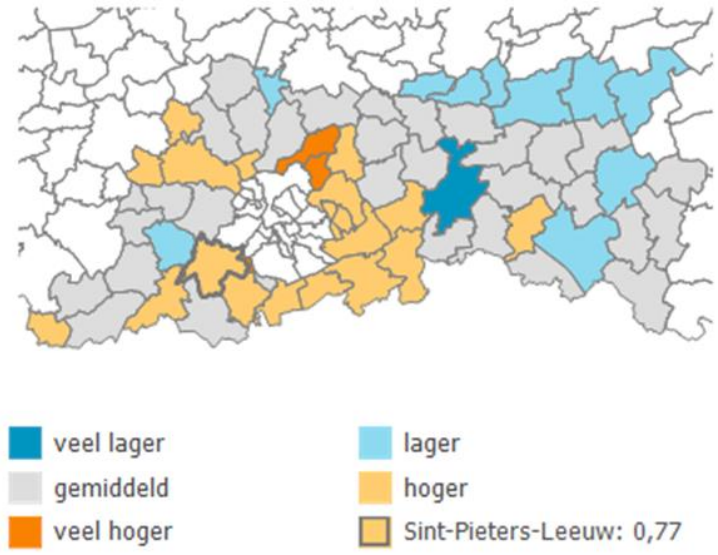
Wanneer we kijken naar de gezinssamenstellingen zien we dat er in Sint-Pieters-Leeuw meer gezinnen zijn met minderjarige kinderen in vergelijking met de provinciale cijfers. De gemiddelde gezinsgrootte is de afgelopen jaren, in tegenstelling tot de Vlaamse en provinciale tendens, gestegen.

Grafiek 4. Evolutie gemiddelde gezinsgrootte (2011-2020)



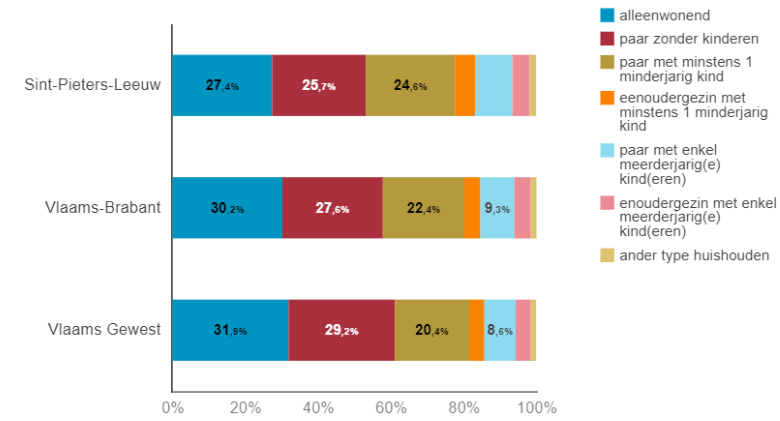
Bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be

Kaart 2. Gezinnen met minderjarige kinderen (t.o.v. private huishoudens), z-scores (2020)



Bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be

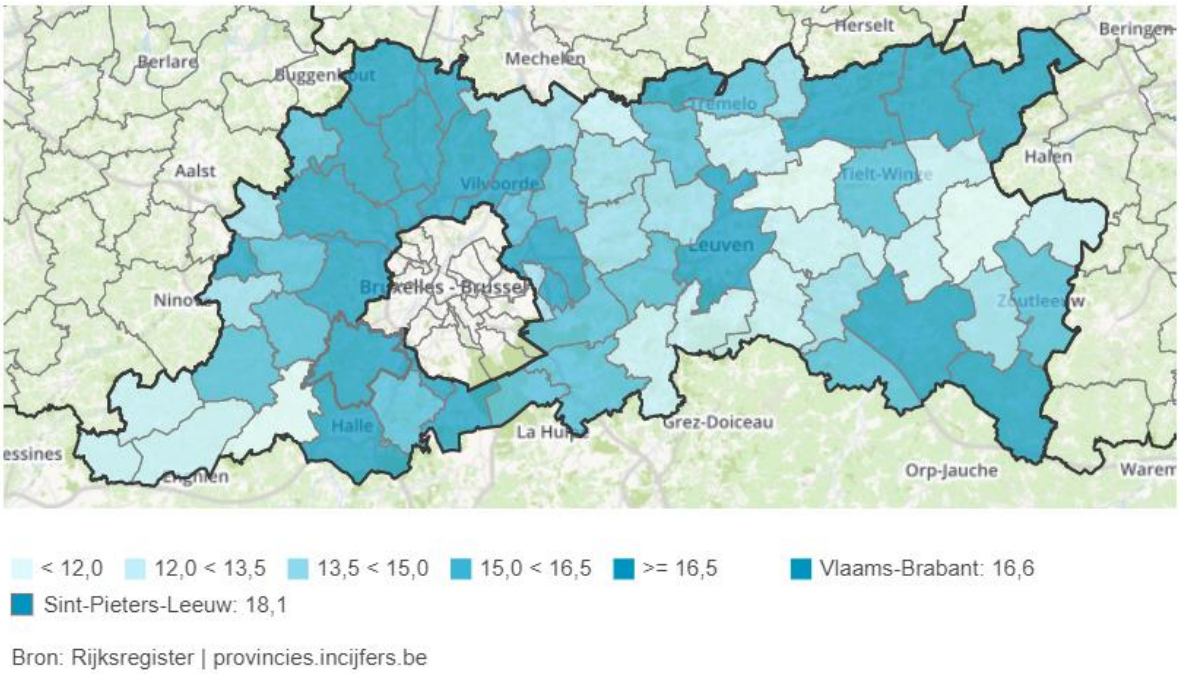
Grafiek 5. Huishoudens naar type, % t.o.v. totaal huishoudens (2020)



Bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be

In Sint-Pieters-Leeuw zijn er **minder alleenwonenden en koppels zonder kinderen** dan in de provincie Vlaams-Brabant. **18,1%** van de gezinnen met minderjarige kinderen is een **alleenstaande ouder**, wat iets hoger is dan in Vlaams-Brabant (16,6%).

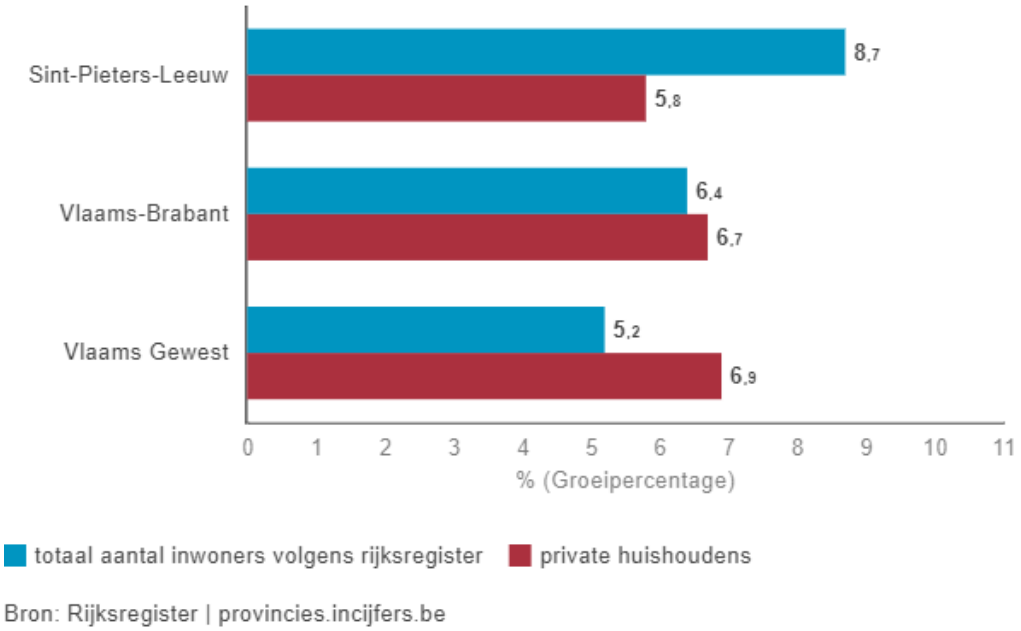
Kaart 3. Alleenstaande ouders, % t.o.v. totaal gezinnen met minderjarige kinderen (2020)



2.2 Loop van de bevolking

Onderstaande staafdiagram geeft de evolutie weer van het aantal inwoners en totaal aantal huishoudens over een periode van 10 jaar. De stijging van het aantal inwoners in Sint-Pieters-Leeuw is groter in vergelijking met de provincie Vlaams-Brabant en het Vlaams gewest. De stijging van het aantal huishoudens ligt dan weer lager.

Grafiek 6. Inwoners en huishoudens, totaal groeipercentage 2011-2020



De **natuurlijke aangroei** (= verschil tussen aantal geboortes en aantal sterftes) van de bevolking in 2019 te Sint-Pieters-Leeuw bedroeg **47.**

Naast geboorte en sterfte heeft ook migratie een grote impact op de bevolkingsevolutie. Volgende migratiesaldo's (cijfers 2019) gelden voor Sint-Pieters-Leeuw (= verhuizen naar Sint-Pieters-Leeuw en verhuizen van Sint-Pieters-Leeuw naar een andere locatie):

- Migratiesaldo buitenland: 126 (2019) & 3,6 (vijfjarige gemiddelde per 1000 inwoners)
- Migratiesaldo andere Belgische gemeenten: 232 (2019) & 2,7 (vijfjarig gemiddelde per 1000 inwoners)
- Migratiesaldo met een andere Vlaamse gemeente: -416 (2019) & -11,9 (vijfjarig gemiddelde per 1000 inwoners)
- Migratiesaldo met een Waalse gemeente:-143 (2019) & -4 (vijfjarig gemiddelde per 1000 inwoners)
- Migratiesaldo met een Brusselse gemeente: 791 (2019) & 18,6 (vijfjarig gemiddelde per 1000 inwoners)

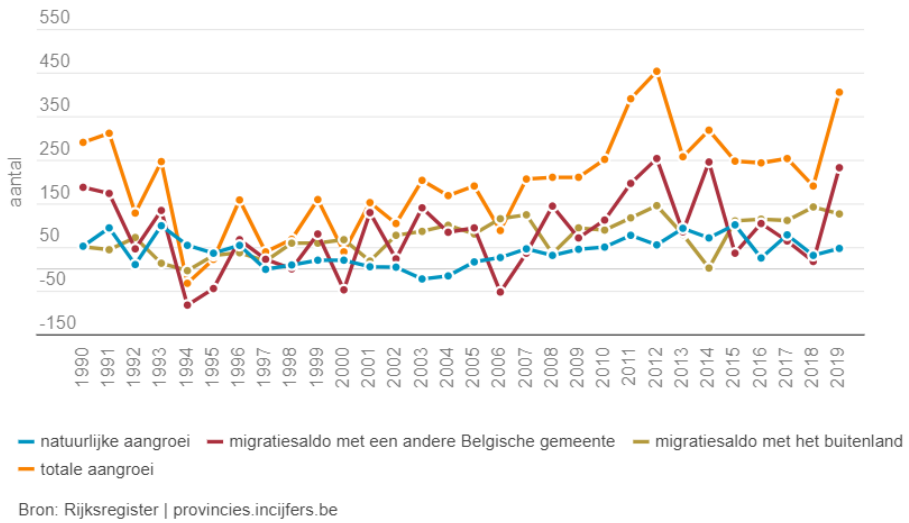
Vooral met de Brusselse gemeente is er een hoog migratiesaldo. Deze ligt een stuk hoger dan in de buurgemeenten. Met andere Vlaamse gemeenten is er dan weer een negatief saldo die ook lager ligt in vergelijking met de buurgemeenten.

De **totale bevolkingsgroei** (som van natuurlijke aangroei en migratiesaldo) **in Sint-Pieters-Leeuw in 2019 bedroeg 405.**

De **woonstabiliteit**, die aangeeft hoeveel mensen hetzelfde adres hebben als het jaar voordien, bedraagt in Sint-Pieters-Leeuw **90,9%.** Dat wil zeggen dat 9,1% van de inwoners verhuisd is in het laatste jaar. In Vlaams-Brabant is dat 9,3%.

De bevolking in Sint-Pieters-Leeuw zou **evolueren** van **34.641 inwoners in 2020** tot **38.394 inwoners in 2035.**

Grafiek 7. Evolutie loop van de bevolking in Sint-Pieters-Leeuw (1990-2019)



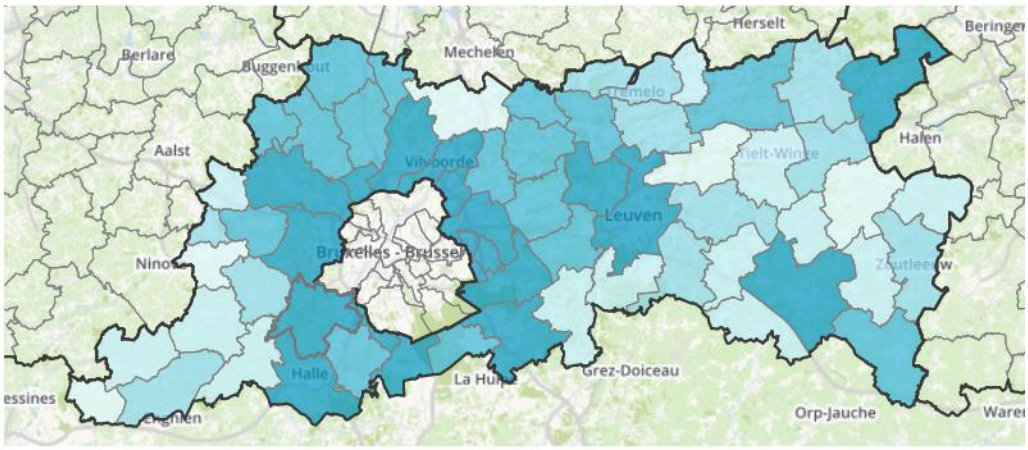
Bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be

Tabel 2. Loop van de bevolking, per 1000 inwoners (2019)

	Sint-Pieters-Leeuw	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
natuurlijke aangroei per 1.000 inwoners	1,4	0,8	0,4
migratiesaldo met een andere Belgische gemeente per 1.000 inwoners	6,7	4,4	1,7
migratiesaldo met het buitenland per 1.000 inwoners	3,7	3,6	5,8
totale aangroei per 1.000 inwoners	11,8	8,8	7,8

Bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be

Kaart 4. Verhuisd in het afgelopen jaar, % t.o.v. alle inwoners (2020)



Bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be

2.3 Bebouwing & verharding

In Sint-Pieters-Leeuw is **6.066.525 m² verhard**, wat 16% van de totale oppervlakte uitmaakt en 43% t.o.v. het ruimtebeslag. Ter vergelijking: in de provincie Vlaams-Brabant is dat 13% van de totale oppervlakte en 37% t.o.v. het ruimtebeslag.

Tabel 3. Landgebruik Sint-Pieters-Leeuw (%)

Huizen en tuinen	*15,1*	*Groeves*	*0,0*
Industriële doeleinden	*3,7*	*Luchthavens*	*0,0*
Commerciële doeleinden	*0,9*	*Bos*	*5,6*
Diensten	*1,4*	*Akker*	*31,1*
Transportinfrastructuur	*6,0*	*Grasland*	*25,3*
Recreatieve doeleinden	*1,4*	*Struikgewas*	*0,2*
Landbouwgebouwen en infrastructuur	*0,3*	*Braakliggend en duinen*	*0,1*
Overige bebouwde terreinen	*4,0*	*Water*	*1,4*
Overige onbebouwde terreinen	*3,3*	*Moeras*	*0,1*

15,1% van de oppervlakte in Sint-Pieters-Leeuw wordt gebruikt voor **huizen & tuinen**, wat gelijkaardig is dan in Vlaams-Brabant (15,2%). Van de gronden met bestemming voor wonen is **91,1% in gebruik met functie wonen** (89,3% in Vlaams Gewest, 90% in Vlaams-Brabant & 90,5% in Halle-Vilvoorde)

Sint-Pieters-Leeuw heeft een oppervlakte van 4.066,50 ha en zijn **8,5 inwoners per ha** (ter vergelijking in arrondissement Halle-Vilvoorde 6,8 en in de provincie Vlaams-Brabant 5,5 inwoners per ha)

Er zijn **18.972 gebouwen**, waarvan 12.181 hoofdgebouwen en 6.787 bijgebouwen, met een totaal oppervlakte van **2.596.751 m²** met een **gemiddelde oppervlakte** per gebouwen van **137 m²** (is gelijkaardig dan het gemiddelde van 130m² in Halle-Vilvoorde en groter dan 125 in de provincie Vlaams-Brabant). Er is een **bebouwingsgraad van 6,4%** (t.o.v. 5,5% in Halle-Vilvoorde en 4,7 in de provincie Vlaams-Brabant

2.4 Gebouwen en woongelegenheden

Sint-Pieters-Leeuw telt in totaal **14.477** woongelegenheden (cijfers 2020). Doorgaans wordt een overaanbod van 3% van het woningbestand als noodzakelijk beschouwd voor een gezonde woondynamiek. Met een overaanbod van 5,4% ((woongelegenheden-huishoudens)/woongelegenheden) is er dus geen indicatie van een krapte op de woningmarkt. Wel moeten we voorzichtig zijn met deze interpretatie gezien ook de leegstaande woningen mee zijn opgenomen in deze cijfers.

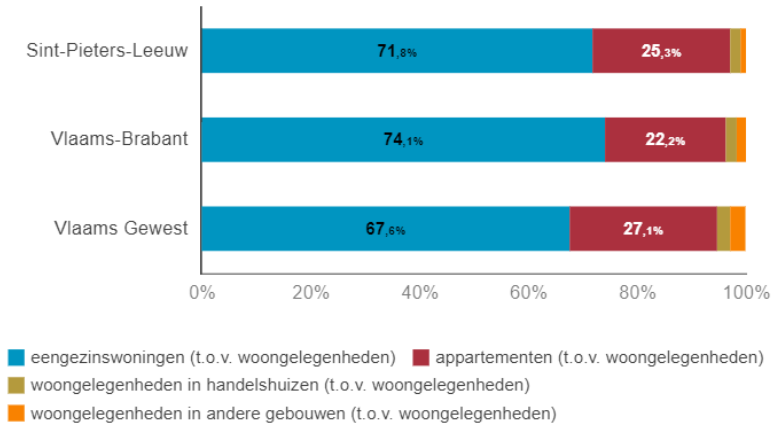
Tabel 4. Gebouwen en woongelegenheden (2020)

	Sint-Pieters-Leeuw	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
gebouwen	12.258	459.486	2.698.841
woongelegenheden	14.477	521.976	3.255.725
private huishoudens	13.502	476.976	2.835.604

Bron: Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (Kadaster) | provincies.incijfers.be
Rijksregister | provincies.incijfers.be

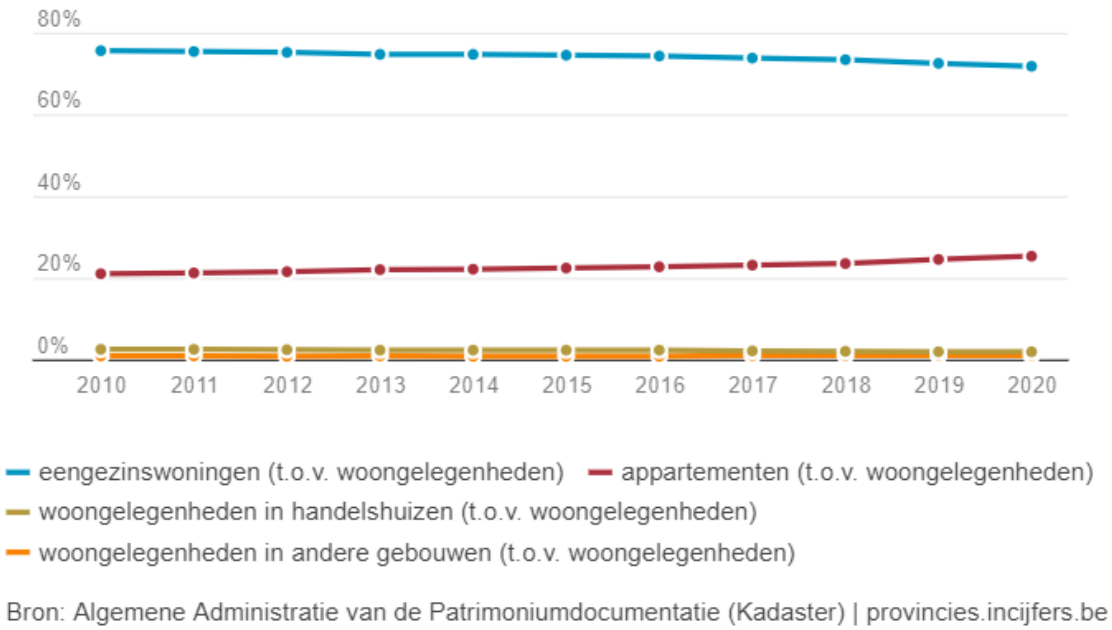
Onderstaande grafieken tonen het aandeel van elke woningtype in de gemeente Sint-Pieters-Leeuw.

Grafiek 8 Woongelegenheden naar woningtype , % t.o.v. alle woongelegenheden



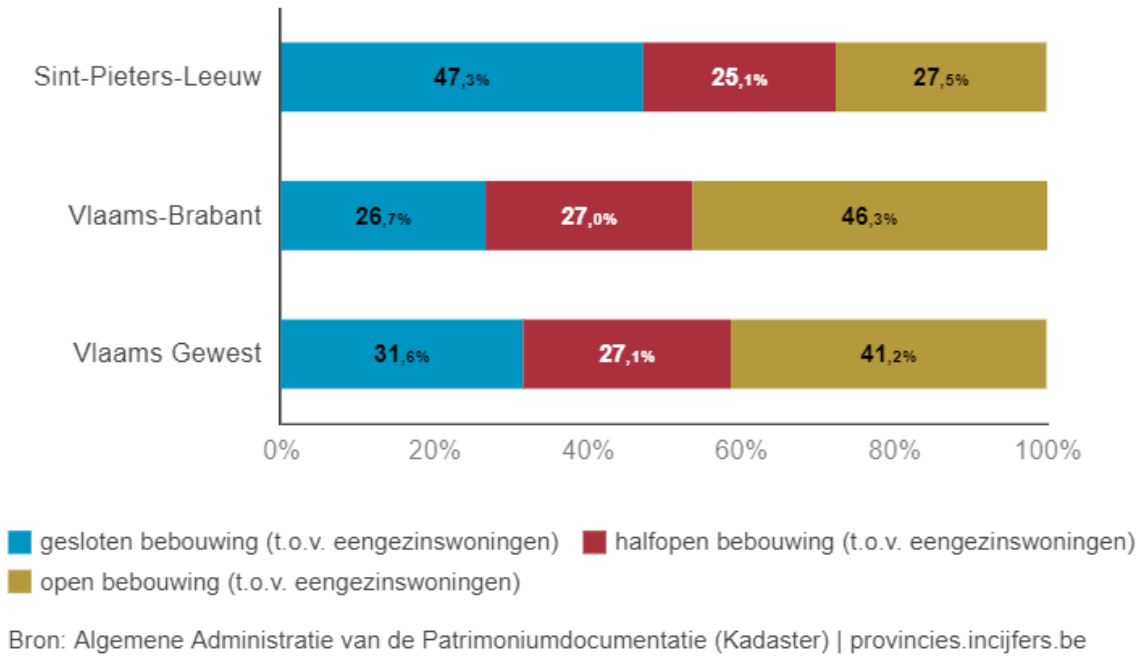
Bron: Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (Kadaster) | provincies.incijfers.be

Grafiek 9. Evolutie aandeel woongelegenheden naar woningtype in Sint-Pieters-Leeuw (2010-2020)



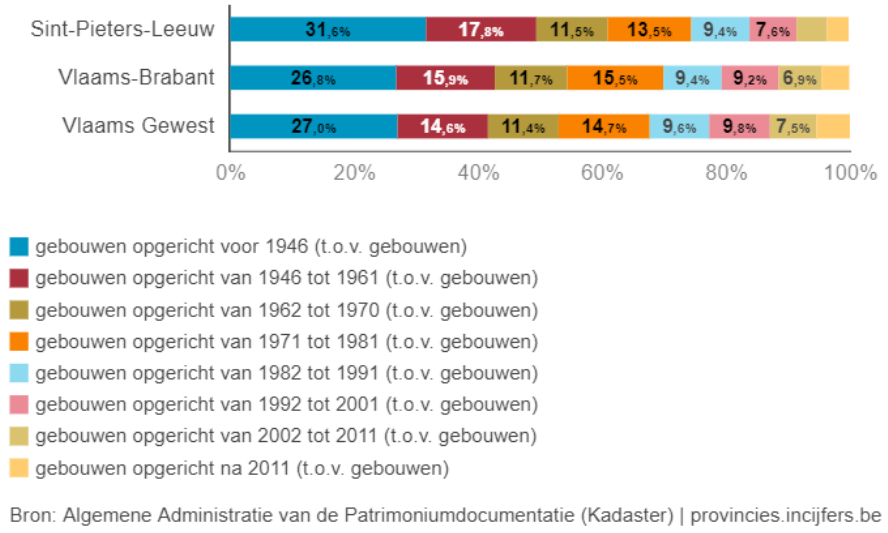
Zoals onderstaande grafiek weergeeft is er in de gemeente Sint-Pieters-Leeuw een groter aandeel van gesloten bebouwing binnen het totaal aantal eengezinswoningen.

Grafiek 10. Eengezinswoningen naar bouwwijze, % t.o.v. totaal eengezinswoningen (2020)



Wanneer we kijken naar het bouwjaar van de gebouwen, zien we dat de gemeente Sint-Pieters-Leeuw een ouder patrimonium heeft dan de gehele provincie Vlaams-Brabant en het Vlaams gewest.

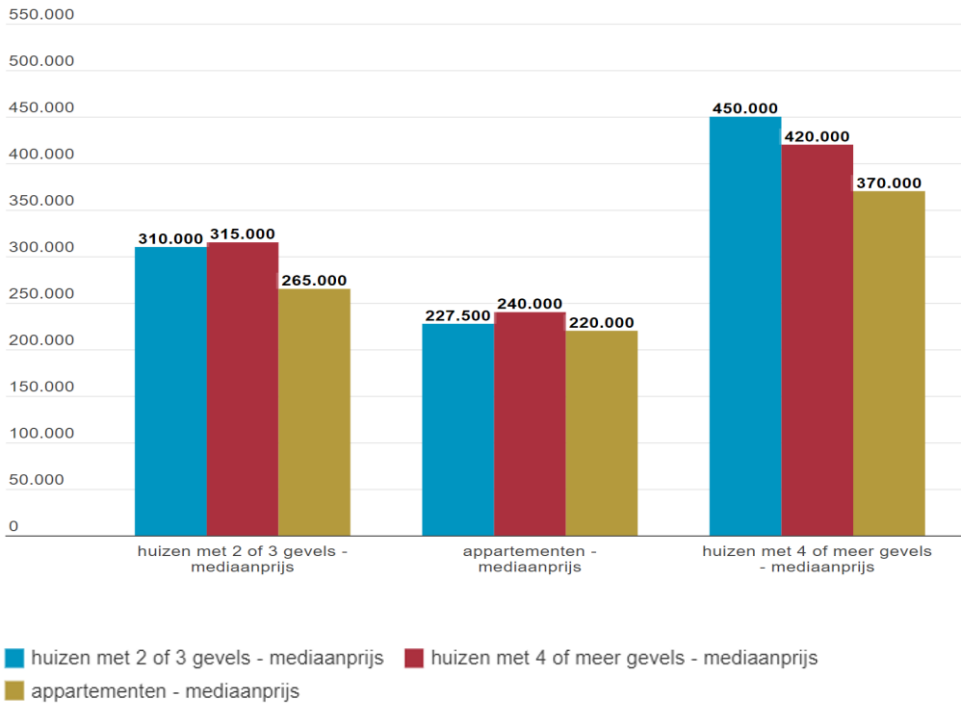
Grafiek 11. Gebouwen naar bouwjaar, % t.o.v. alle gebouwen (2019)



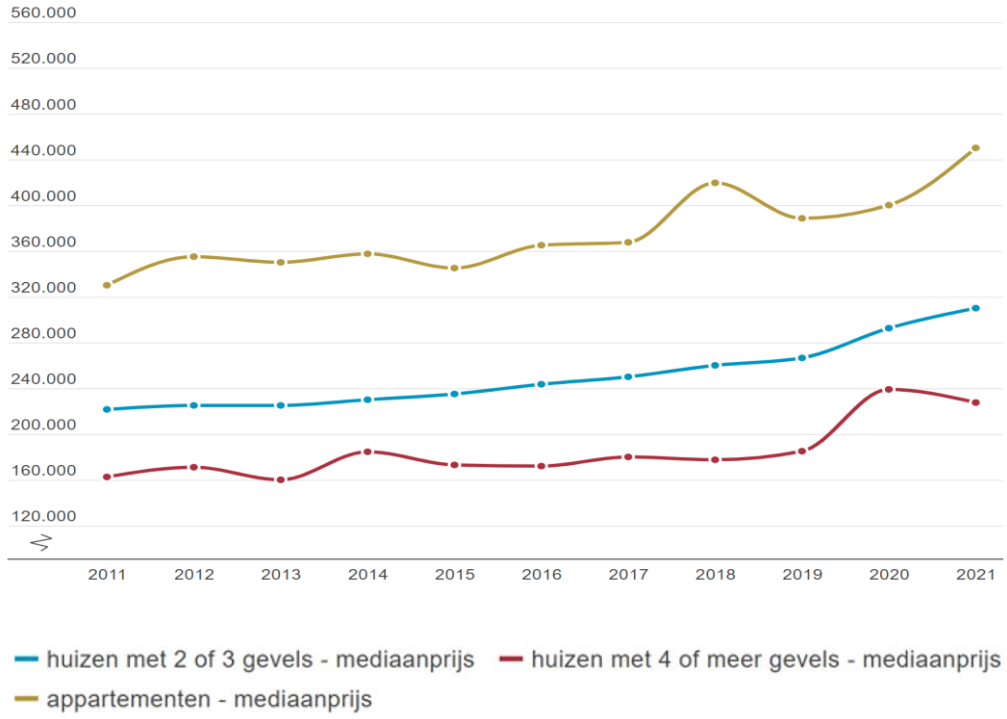
2.5 Verkoopsprijzen

De mediaan aankoopprijzen in Sint-Pieters-Leeuw zijn vergelijkbaar met de provinciale prijzen, die een stuk hoger liggen dan de mediaan aankoopprijs in het Vlaams gewest. Voor een alleenstaande woning betaal je in de gemeente Sint-Pieters-Leeuw een nog hogere prijs. De aankoopprijzen zijn de voorbije 10 jaar ook enorm gestegen, met een stijging van 36% voor een vrijstaande woning. Vooral de laatste 5 jaar is een sterke stijging merkbaar. De prijs-inkomensratio kwam in 2019 neer op een waarde van 10,7, wat betekent dat men 10 à 11 maal het mediaaninkomen nodig heeft om een woning te kopen aan de mediaan verkoopsprijs. Net zoals in de ruimere regio van de provincie Vlaams-Brabant is het in de gemeente Sint-Pieters-Leeuw minder betaalbaar om een woning aan te kopen.

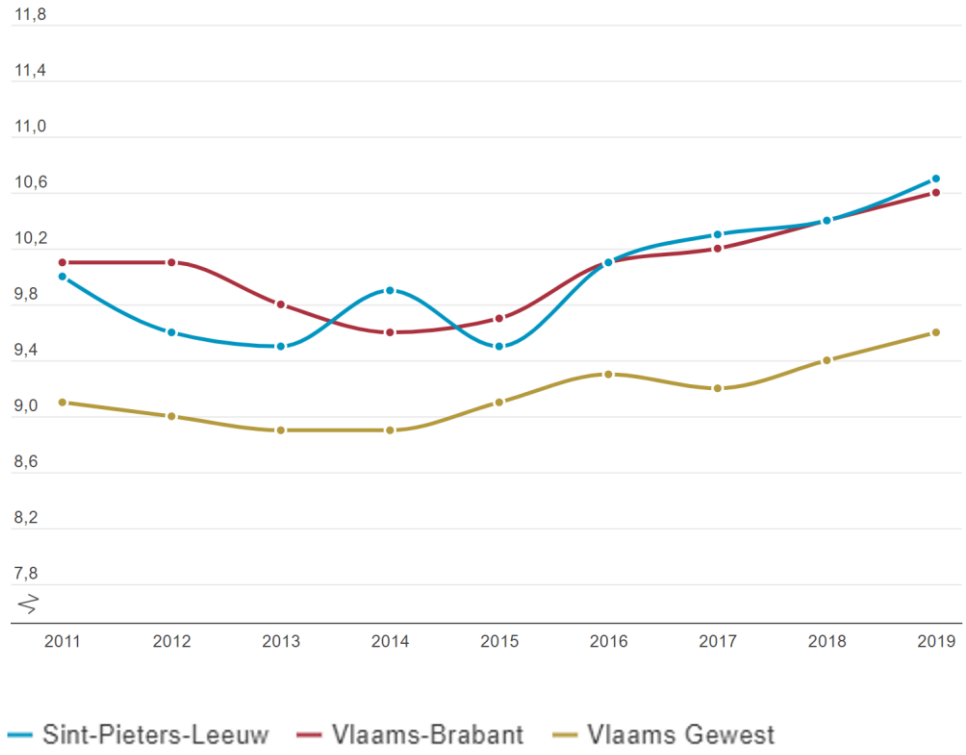
Grafiek 12. Mediaan verkoopsprijs per woningtype (2021)



Grafiek 13. Mediaan verkoopsprijs per woningtype in Sint-Pieters-Leeuw (2011-2021)

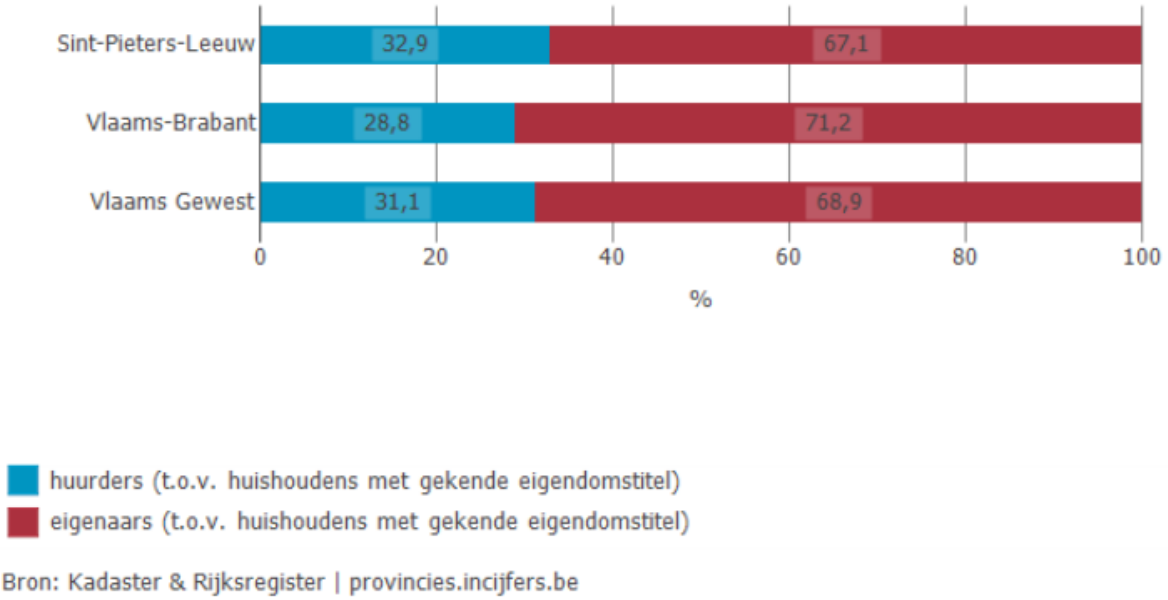


Grafiek 14. Evolutie van de prijs-inkomenratio (2011-2019)



2.6 Huurders en eigenaars

Grafiek 15. Huurders en eigenaars, % t.o.v. alle huishoudens (2020)



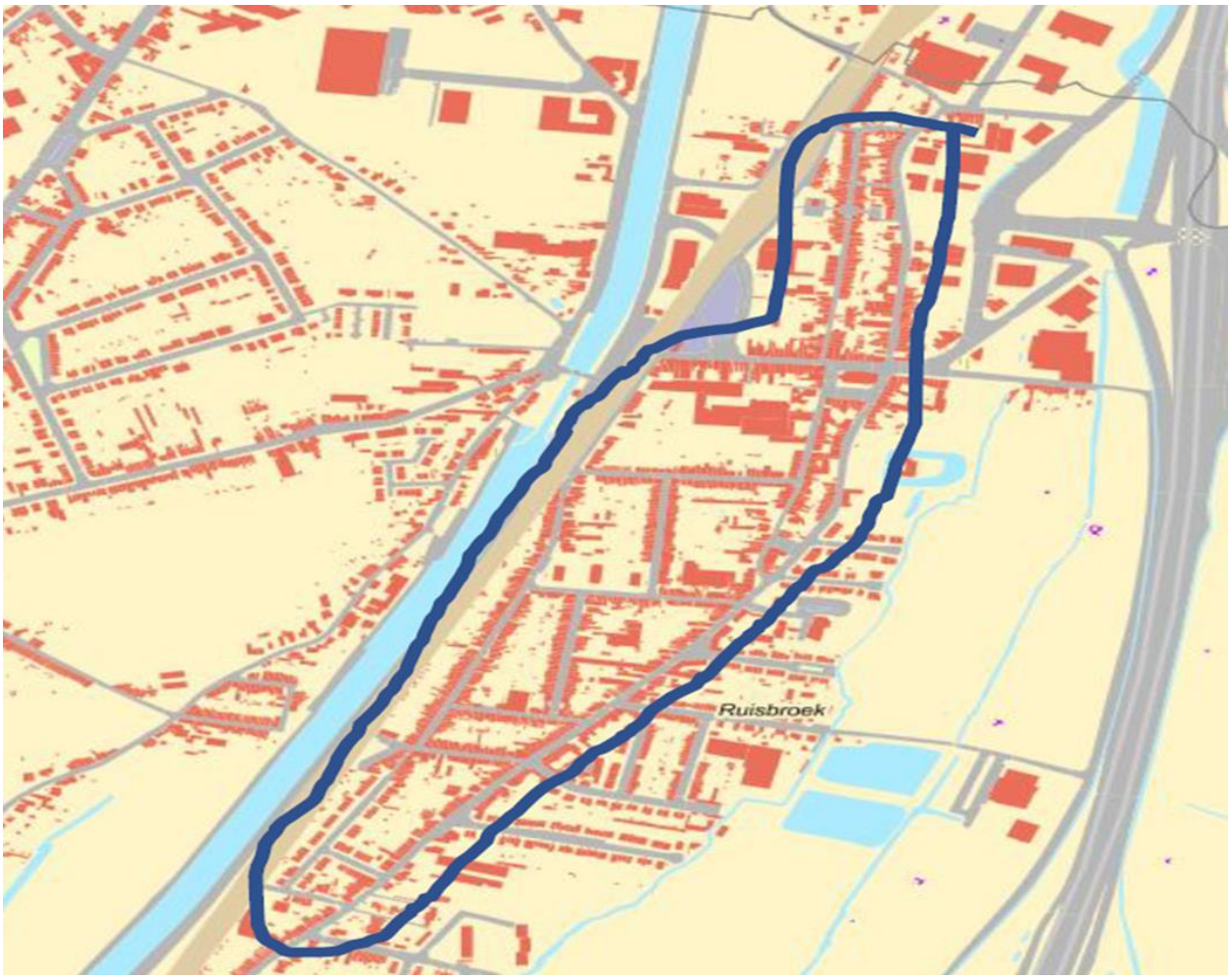
3 Afbakening Ruisbroek

Onder hoofdstuk 3 wordt een overzicht gegeven van het patrimonium en de bewoners uit de databank provincie in cijfers statistische sector 23077 E00 (Ruisbroek centrum). Daarnaast wordt ook een overzicht gegeven van de leegstand & woningkwaliteit en wordt er een bewonersbevraging uitgevoerd.

3.1 Weergave op kaart

Hieronder de afbakening te Ruisbroek zoals vastgesteld voor de huidige onderzoeksvraag.

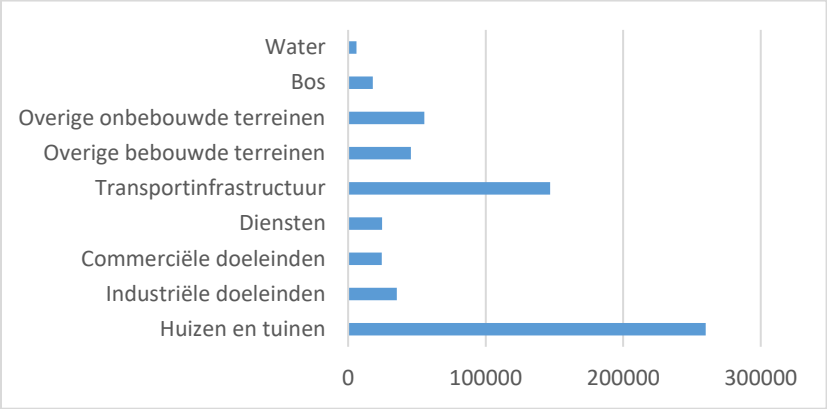
Kaart 5. Afbakening Ruisbroek



3.2 Landgebruik & verharding

In Ruisbroek-centrum (statistische sector 23077 E00 uit provincie in cijfers) is **383.488 m² verhard**, wat 62% van de totale oppervlakte uitmaakt en **65% t.o.v. het ruimtebeslag**. Ter vergelijking: Op het gehele grondgebied van Sint-Pieters-Leeuw is dat 16% van de totale oppervlakte en 43% t.o.v. het ruimtebeslag en in de provincie Vlaams-Brabant 13% van de totale oppervlakte en 37% t.o.v. het ruimtebeslag.

Grafiek 16. Landgebruik Ruisbroek-centrum in m²



85,9% van de oppervlakte in Ruisbroek heeft **bestemming voor wonen**. Dit is veel groter dan de algemene tendens in Sint-Pieters-Leeuw (19%) en de provincie Vlaams-Brabant (19%), wat ook logisch is gezien het hier over een dichtbevolkt gebied gaat. Van de gronden met bestemming voor wonen is 100% in gebruik met functie wonen.

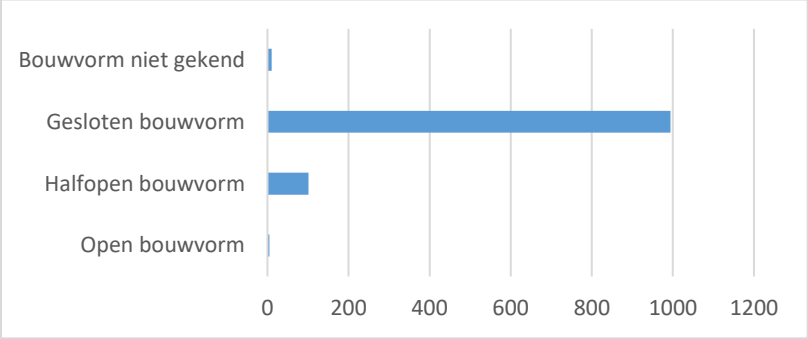
3.3 Kenmerken patrimonium

3.3.1 Type woningen

Er zijn **1.110 eengezinswoningen en 685 meergezinswoningen** in Ruisbroek. Het percentage eengezinswoningen in Ruisbroek-centrum ligt iets lager dan op het totale grondgebied van Sint-Pieters-Leeuw (66%) en een stuk lager dan de gemiddelde waarde in de provincie Vlaams-Brabant (72%).

Van de 685 meergezinswoningen hebben 51,8% maximaal 5 woongelegenheden, 22,5% hebben 6 tot 10 woongelegenheden en 25,7% hebben meer dan 10 woongelegenheden.

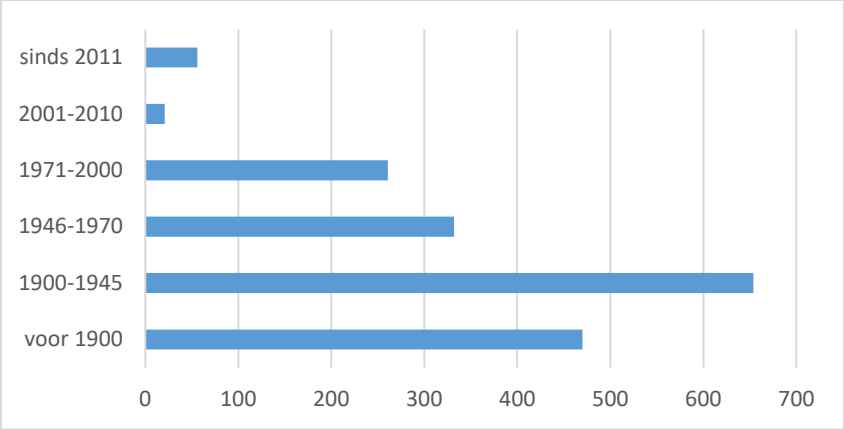
Grafiek 17. Type bouwvorm eengezinswoningen Ruisbroek-centrum



Er zijn heel weinig eengezinswoningen met open bouwvorm in Ruisbroek-centrum (0,5% t.o.v. 26,4% op totale grondgebied Sint-Pieters-Leeuw en 45,7% in provincie Vlaams-Brabant). Dit is kenmerkend voor Ruisbroek als dichtbevolkte deelgemeente nabij Brussel.

3.3.2 Bouwjaar woningen & latere wijzigingen

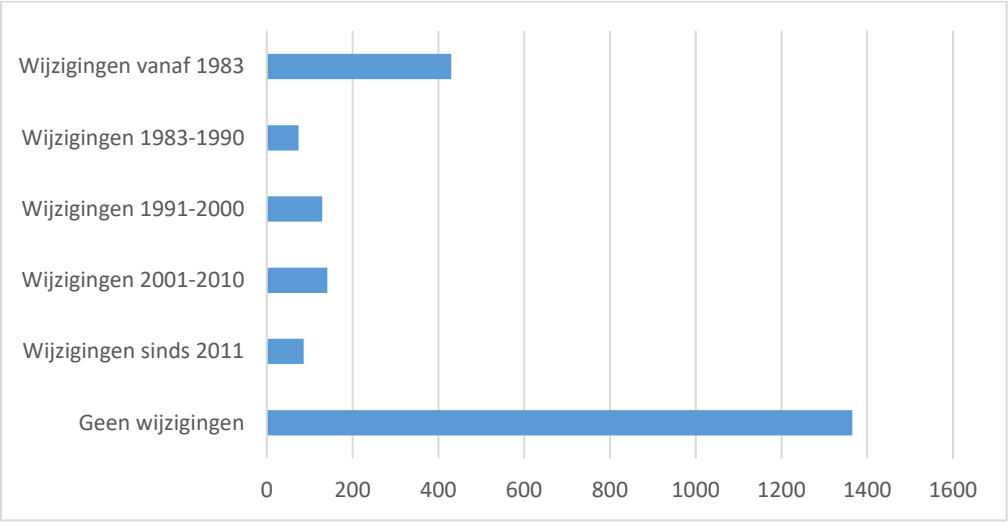
Grafiek 18. Bouwjaar woningen Ruisbroek



De meeste woningen zijn gebouwd tussen 1900 en 1945 (36,4%) en voor 1900 (26,2%) en er is slechts een beperkt patrimonium gebouwd na 2001 (4,3%). Dit maakt dat we in Ruisbroek-centrum met een verouderd patrimonium te maken hebben.

Zoals blijkt uit onderstaande grafiek zijn er aan de meeste woningen (76%) geen gekende wijzigingen gebeurd. De afgelopen 10 jaar zijn er in slechts 4,8% van de woningen gekende wijzigingen uitgevoerd. Dat is lager dan in heel Sint-Pieters-Leeuw (5,9%) en een stuk lager dan in de provincie Vlaams-Brabant (9%)

Grafiek 19. Wijzigingen woningen Ruisbroek



3.3.3 Bebouwing

Er zijn **71 inwoners per ha** (ter vergelijking in Sint-Pieters-Leeuw 8,5 en in de provincie Vlaams-Brabant 5,5 inwoners per ha)

Er zijn **1.774 gebouwen**, waarvan 1.392 hoofdgebouwen en 381 bijgebouwen, met een totaal oppervlakte van **176.031 m²,** wat 6,8% van het totaal aantal gebouwen in Sint-Pieters-Leeuw omvat.

De **gemiddelde oppervlakte** van de gebouwen is **99m²** (is kleiner dan het gemiddelde van 137m² in Sint-Pieters-Leeuw en 125m² in de provincie Vlaams-Brabant). Er is een **bebouwingsgraad** van **28,6 %** ten opzichte van slechts 6,4% op het totale grondgebied van Sint-Pieters-Leeuw.

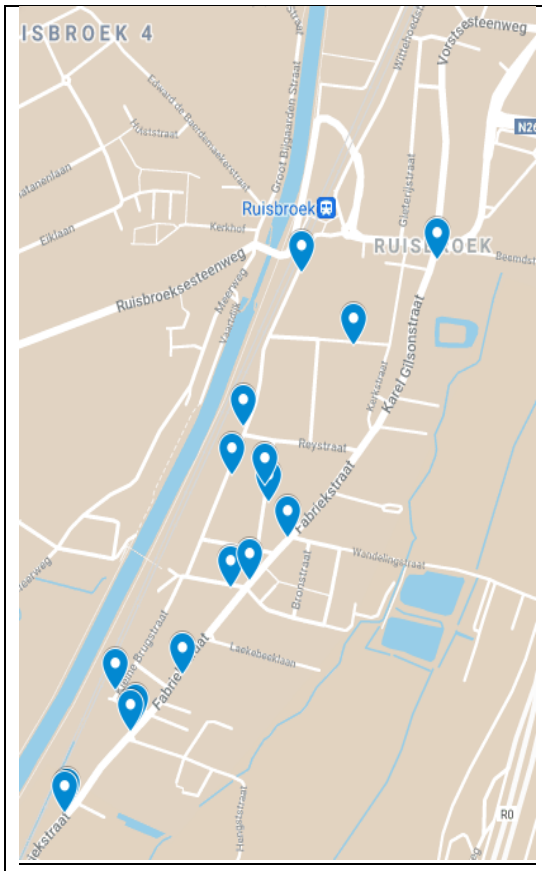
3.3.4 Leegstand & woningkwaliteit

Sinds 2014 wordt er in de gemeente Sint-Pieters-Leeuw actief werk gemaakt van een **leegstandsbeleid**. De medewerkers van Woonbeleid Zennevallei staan hierbij in voor de leegstandsvaststellingen, dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente doet de administratieve verwerking van de aktes & houdt het leegstandsregister bij en de financiële dienst maakt de aanslagbiljetten op met betrekking tot de leegstandsheffing.

Op datum van 1/06/2021 zijn er in het afgebakende gebied in Ruisbroek :

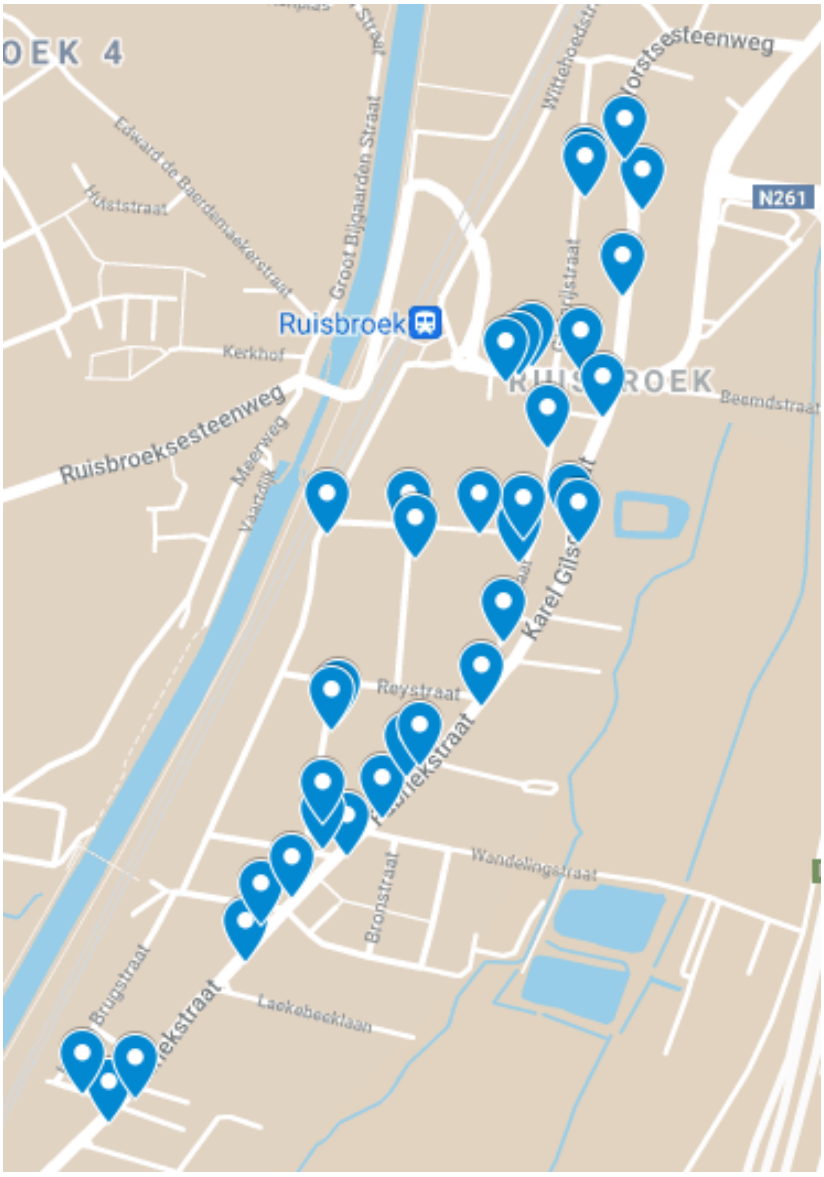
- 17 panden (van in totaal 172) opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. Hiervan zijn er 9 vrijgesteld van heffing (renovatienota of recent nieuwe eigenaar en 1 omwille van verblijf ouderenvoorziening)
- 15 andere panden waren in het verleden opgenomen in het leegstandsregister en zijn intussen geschrapt omwille dat ze opnieuw bewoond zijn
- 39 panden zijn momenteel in onderzoek, waarvan reeds 22 leegstandsverslagen zijn opgemaakt

Kaart 6. opgenomen op leegstandsregister (1/06/2021)



Kaart 7. In het verleden opgenomen

Kaart 8. Panden in onderzoek in functie van leegstand (vaststellingen 2021)



Wat betreft de **woningkwaliteit** zijn er in Ruisbroek sinds 2012 23 panden opgenomen op de Vlaams inventaris van ongeschikte – en onbewoonbare woningen. Intussen zijn er hiervan reeds 18 terug conform en aldus geschrapt van de inventaris.

Hiernaast zijn er, op datum van 1/6/2021, 5 panden waarvoor er procedures zijn of zullen opgestart worden in kader van het ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaren.

In het totaal is er, op datum midden 2021, voor 43 huurpanden een conformiteitsattest afgeleverd in Ruisbroek (ca. 7% t.o.v. het totaal aantal huishoudens die huren te Ruisbroek centrum)

Er zijn geen geïnventariseerde verwaarloosde woningen en gebouwen in Ruisbroek. Op basis van een rondgang in de wijk in september 2021 werden er voor 2 panden indicaties van verwaarlozing vastgesteld en zal er een verslag worden opgemaakt. Daarnaast zijn er nog twee bijkomende panden die mogelijks in aanmerking komen. De in het verleden geïnventariseerde panden (3) zijn intussen verkocht.

In 2019 werd het project 'Ruisbroek renoveert' opgestart. Door middel van dit project konden eigenaars (noodkopers) een uitgestelde lening van 30.000 euro verkrijgen voor het renoveren van hun pand. Er werden 8 woningen geselecteerd. Intussen werden deze woningen gerenoveerd onder begeleiding van de renovatiebegeleider van de provincie Vlaams-Brabant.

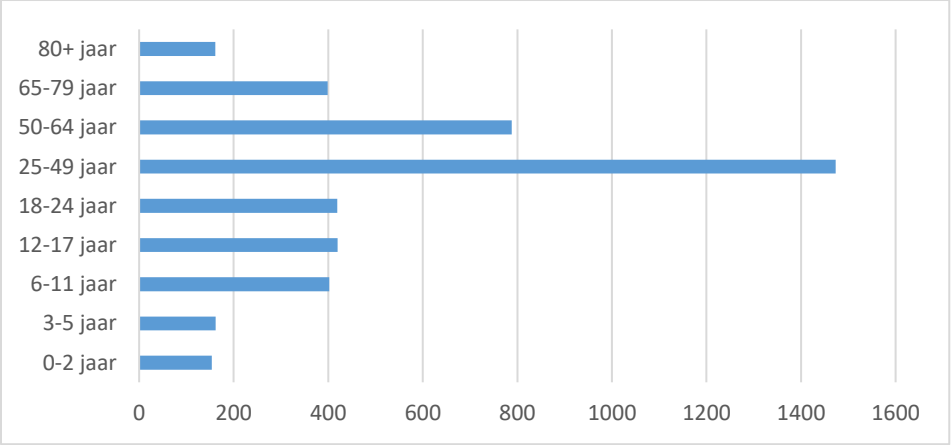
3.4 Profiel bewoners

3.4.1 Inwoners en huishoudens

In Ruisbroek-centrum (statische sector 23077 E00) zijn er een totaal aantal van **4.415 inwoners** (12,7% van de totale populatie in Sint-Pieters-Leeuw) op een totale oppervlakte van 616.477 m². Dit komt neer op een **bevolkingsdichtheid van 7.102 inwoners per km².**

In vergelijking met het totale grondgebied van Sint-Pieters-Leeuw zijn er in Ruisbroek-centrum minder senioren (12,8% t.o.v. 18,3%) woonachtig en meer minderjarigen (26% t.o.v. 22%)

Tabel 5. Bevolking naar leeftijd (2020)



Er zijn **1.644 private huishoudens** met een gemiddelde **huishoudensgrootte van 2,66**. Dat is iets groter dan de gemiddelde huishoudensgrootte in Sint-Pieters-Leeuw (2,55) en de provincie Vlaams-Brabant (2,40). In Ruisbroek-centrum zijn er **minder meerpersoonshuishoudens zonder kinderen** (21,4% t.o.v. 27,6% in totaal Sint-Pieters-Leeuw) en **meer koppels met kinderen** (28,7% t.o.v. 24,6% in Sint-Pieters-Leeuw) **en 1-ouder gezinnen** (7,7% t.o.v. 5,4%).

Tabel 6. Aantal private huishoudens Ruisbroek per type (2020)

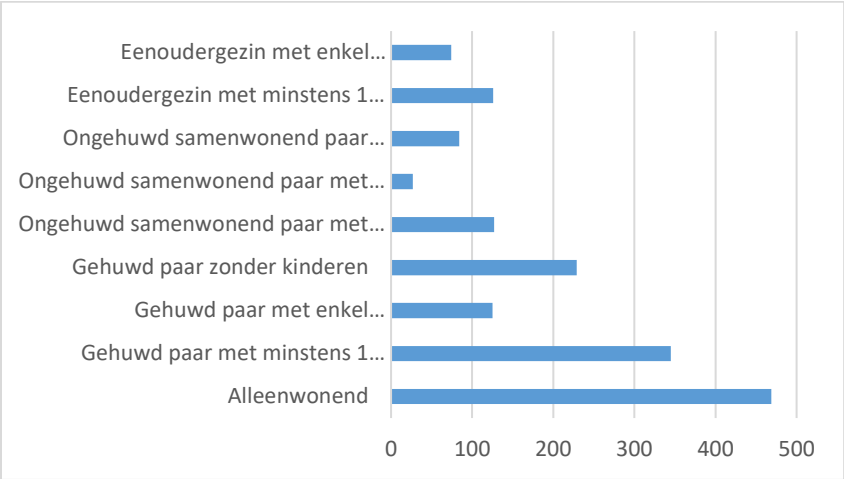
Alleenwonend	**Meerpersoonshuishoudens zonder minderjarige kinderen**		**Meerpersoonshuishoudens met meerderjarige kinderen**	
469	577		598	
	351 zonder kinderen	226 met enkel meerderjarige kinderen	472 koppels met kinderen	126 1-ouder gezinnen

Tabel 7. Alleenwonende private huishoudens naar leeftijd Ruisbroek (2020)

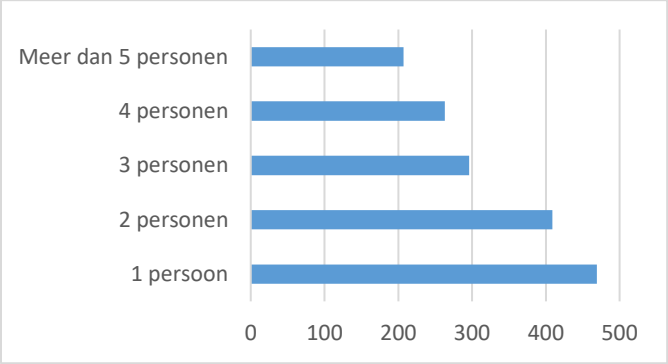
18-64 jaar	65-74 jaar	75+ jaar
271	82	116

Van de 75 plussers woont 46,8% alleen, wat een stuk hoger is dan in Sint-Pieters-Leeuw in zijn geheel (33,6%) en de provincie Vlaams-Brabant (33,4%)

Grafiek 20. Type huishoudens volgens LIPRO-indeling Ruisbroek (2020)



Grafiek 21. Grootte huishoudens Ruisbroek-centrum (2020)



Wat betreft type huishoudens volgens LIPRO-indeling zijn de alleenwonenden het meest vertegenwoordigd in Ruisbroek-centrum. In vergelijking met Sint-Pieters-Leeuw in zijn geheel zijn er meer gezinnen met kinderen, alsook 1-ouder gezinnen in Ruisbroek-centrum en minder huishoudens zonder kinderen.

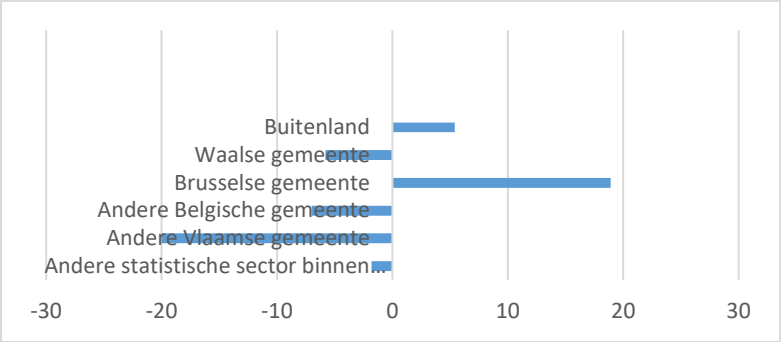
Wanneer men kijkt naar het aantal personen per huishoudens zien we dat de grotere huishoudens (12,6%) meer voorkomen in vergelijking met de totale cijfers voor Sint-Pieters-Leeuw (10,1%) en de gemiddelde waarden van de provincie Vlaams Brabant (7,6%). De 2-personen huishoudens zijn minder vertegenwoordigd (24,9%) dan in Sint-Pieters-Leeuw (31,4%) en de provincie (32,9%).

3.4.2 Woonstabiliteit en migratiesaldo

De woonstabiliteit van de bevolking in Ruisbroek, waarbij 90% van de bevolking hetzelfde adres heeft als vorig jaar, komt overeén met het niveau in de gemeente en de provincie Vlaams-Brabant.

De afgelopen 10 jaar was er een gemiddelde jaarlijkse natuurlijke bevolkingsgroei per 1000 inwoners van 5,41 in Ruisbroek-centrum (t.o.v. 3,78 in Sint-Pieters-Leeuw en 1,2 in Vlaams-Brabant). Wanneer men kijkt naar de verhuisbewegingen ziet men een positief migratiesaldo met de gemeenten uit Brussel, waaruit blijkt dat veel personen uit Brussel verhuizen naar Ruisbroek-Centrum (alsook naar de totale gemeente Sint-Pieters-Leeuw met een migratiesaldo van 18,6 per 1000 inwoners)

Tabel 8. Migratiesaldo per 1000 inwoners (5 – jarig gemiddelde 2019) Ruisbroek-centrum



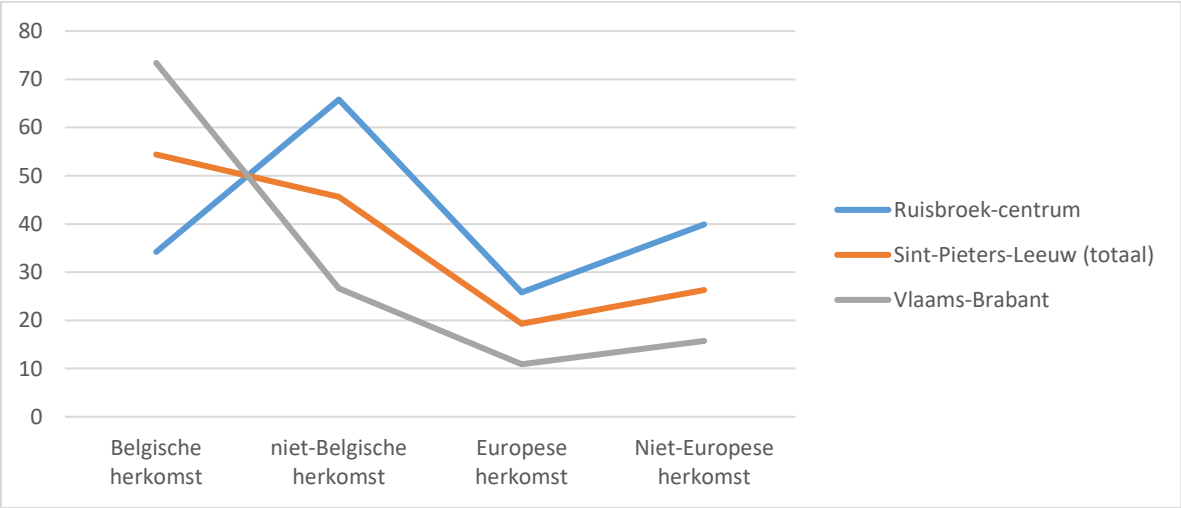
3.4.3 Nationaliteit en herkomst

Er zijn 58 verschillende **nationaliteiten** onder de bevolking in Ruisbroek-centrum. 3.293 inwoners (75%) beschikken over de Belgische nationaliteit en 1.085 inwoners (25%) zijn niet-Belg, waarvan 807 een nationaliteit hebben uit de Europese Unie.

Wanneer we kijken naar de **geboortenationaliteit** zien we dat het percentage niet-Belgen hoger ligt met 47%, waarvan 21,3% uit de Europese Unie.

Wanneer we deze cijfers vergelijken met de algemene cijfers voor de gemeente Sint-Pieters-Leeuw valt het op dat het aandeel vreemde nationaliteiten (zowel huidige als geboortenationaliteit) een stuk hoger ligt (24,8% niet Belgen t.o.v. 15,7% en 47% niet Belgen van geboorte t.o.v. 31%).

*Grafiek 22. Opdeling naar **herkomst** (t.o.v. totaal aantal inwoners)*



3.4.4 Welvaart en armoede

Met een **gemiddeld inkomen van 13.970 euro per inwoner** is de bevolking in Ruisbroek minder welvarend dan de gemiddelde Leeuwenaar (18.905 euro) en de gemiddelde inwoner van Vlaams-Brabant (21.963 euro).

Ook het **gemiddeld inkomen per aangifte** ligt lager in Ruisbroek met **26.957 euro** ten opzichte van 34.583 euro in Sint-Pieters-Leeuw en 39.834 euro in Vlaams-Brabant.

16,7**%** t.o.v. de totaal rechthebbenden in de ziekteverzekering in Ruisbroek-centrum geniet een **verhoogde tegemoetkoming** t.o.v. 14,5% in Sint-Pieters-Leeuw en 11,7% in Vlaams-Brabant. Ook van de 65 plussers zijn er 24,5% die een verhoogde tegemoetkoming genieten (21% in Sint-Pieters-Leeuw en 20,9% in provincie Vlaams-Brabant)

3.4.5 Huurder/Eigenaar

Van alle huishoudens zijn er 623 **(38,2%) die huurder** zijn in Ruisbroek-centrum. De overige 1.006 (61,8%) zijn eigenaar-bewoners. Dit komt overéén met de algemene tendens in Sint-Pieters-Leeuw waarbij 32,9% van de huishoudens huurders zijn, wat hoger is dan in de provincie Vlaams-Brabant (28,8%).

Van deze huurders zijn er 23,4% sociale huurder (SHM & SVK).

3.4.6 Hypothecaire leningen

In Ruisbroek-centrum hebben 34% van de belastingplichtigen een hypothecaire lening voor hun woning. Van de -40 jarigen hebben 35% een hypothecaire lening. Deze cijfers wijken licht af van de algemene tendens in Sint-Pieters-Leeuw (28% en 31%) en de provinciale tendens (30% en 37%)

3.4.7 Bewonersbevraging Ruisbroek

De gegevens zoals opgenomen onder 3.4.1 tot en met 3.4.6 zijn deze uit de statistische sector R23077 E00 (Ruisbroek centrum) uit de databank provincie in cijfers. Deze afbakening komt grotendeels overéén met de afbakening uit het kaartje 3.1, die we binnen dit onderzoek toepassen (betreft dezelfde afbakening dan het project 'Ruisbroek renoveert'), maar valt hier niet volledig mee samen.

Er werd een bevraging opgemaakt om een zicht te verkrijgen op de woningkwaliteit en de renovatienoden van de bewoners uit de afbakening op het kaartje onder 3.1. Deze bevraging omvat volgende aspecten, grotendeels met een aantal keuzemogelijkheden:

- **Vragen over bewoners**
    - Geboortejaar & geboorteplaats
    - Geslacht
    - Welke deelgemeente
    - Met hoeveel personen woon je samen
    - Met wiOe woon je samen & hoeveel kinderen maken deel uit van huishouden
    - Hoogste opleidingsniveau
    - Bron van inkomsten

    - Maandelijks netto gezinsinkomen
- **Woonsituatie**
    - Woonsituatie: Eigenaar/huurder/…
    - Type woning (open/halfopen/…)
    - Hoeveel slaapkamers
    - Hoeveel jaar woon je al in woning
    - Hoeveel jaar woon je reeds in Sint-Pieters-Leeuw
    - Hoeveel bedraag maandelijkse woonkost (huur/afbetaling/bijdrage)
    - Maandelijkse kost gas/elektriciteit/water
- **Renovatienoden/woningkwaliteit**
    - In geval van eigenaar
        - Renovatiewerken nodig? Zo ja: Welke?
        - Plannen renoveren nabije toekomst? Zo nee: Wat houdt je tegen?
        - Op de hoogte van renovatiepremies en mogelijke begeleidingen? Indien interesse: mogelijkheid om contactgegevens achter te laten
    - In geval van huurder
        - Is je woning volgens jou in orde?
        - Vochtproblemen?
        - Hoe verwarm je je huurwoning
        - Problemen met elektriciteit in je huurwoning?
        - Dubbel glas aanwezig?
        - Dakisolatie aanwezig?
- **Woonbeleving & woonwensen**
    - Waarom koos je voor de gemeente Sint-Pieters-Leeuw?
    - Wat zijn de voordelen van de locatie van jouw woning?
    - Wat mis je in de nabijheid van jouw woning?
    - Hoe tevreden ben je met huidige woning (schaal van 1 tot 5) + hoe tevreden met de comfort en energiezuinigheid
    - Denk je er soms aan om te verhuizen?
    - Oplijsting van aantal kenmerken van woningen en aanduiden op schaal van belangrijkheid

- Voorkeur: vrijstaande woning/halfopen/appartement/rijwoning/studio/cohousing

Het is mogelijk om de bevraging anoniem in te vullen maar de mogelijkheid wordt ook geboden om persoonsgegevens door te geven zodat betrokkenen kunnen gecontacteerd worden om bijkomende informatie te verlenen. De deelnemers maken tevens kans op een gratis benovatieadvies door Klimaatpunt (daarvoor dienen ze hun e-mail adres door te geven).

Om deze bevraging bekend te maken wordt er een brief rondgedeeld op 1 en 7 oktober 2021. Middels deze brief werden de bewoners uitgenodigd om de vragenlijst online in te vullen en werd er tevens de mogelijkheid geboden om de vragenlijst op papier in te vullen in de woonwinkel op woensdag 13 oktober 2021.

Er werd een adressenlijst aangeleverd door de dienst bevolking van de gemeente wat betreft de huidige afbakening. Hieruit blijkt dat er **1512 huishoudens** woonachtig zijn binnen dit gebied. Het zou interessant zijn om nog een zicht te verkrijgen op volgende aspecten:

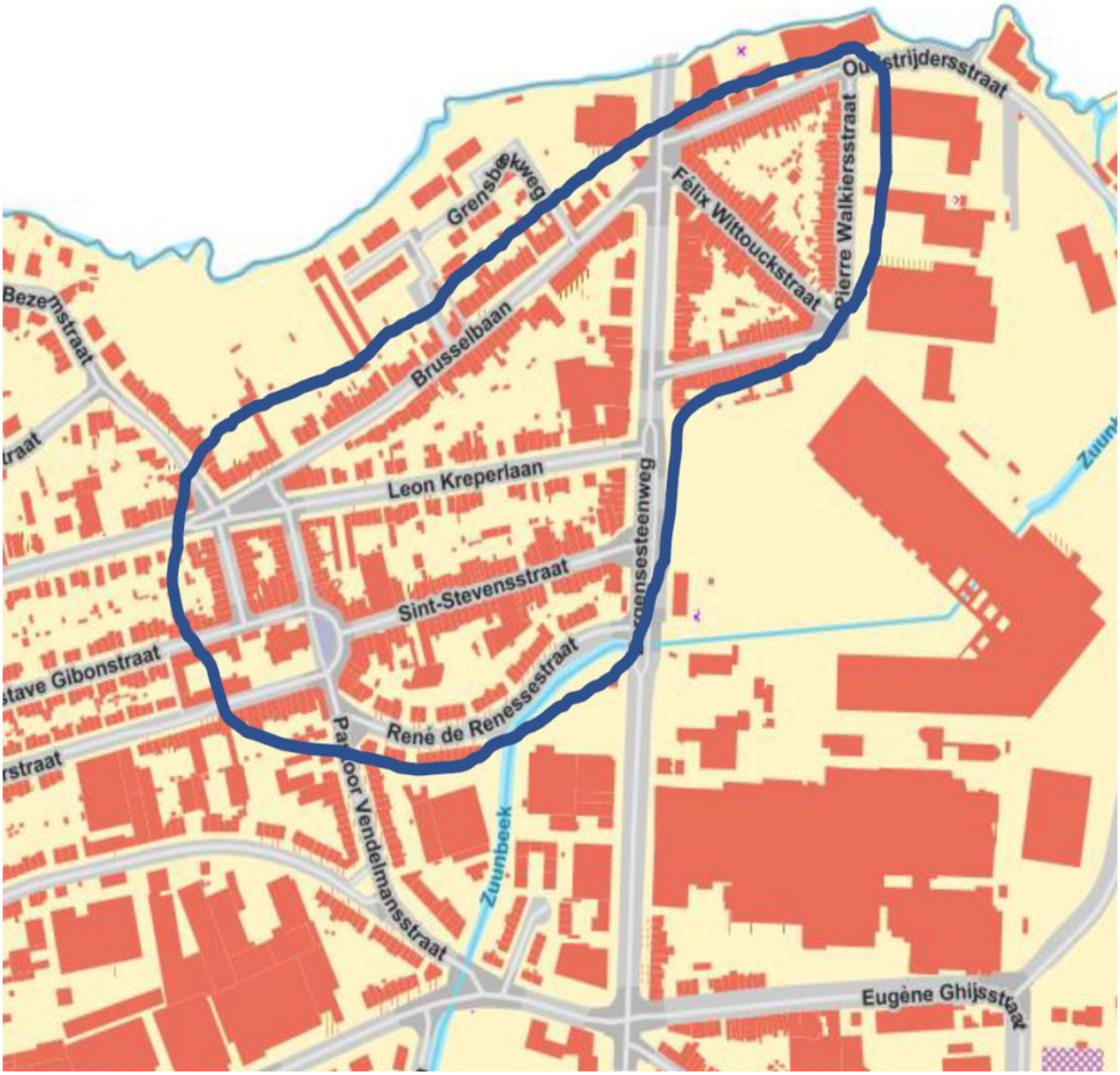
- Waar zijn senioren woonachtig?
- Hoeveel personen woonachtig per adres om zo indicatie te verkrijgen van onderbezetting/overbezetting
- Afhankelijk van de resultaten van de bevraging renovatienoden in kaart brengen en verder onderzoeken

4 Afbakening Negenmanneke

Onder hoofdstuk 5 wordt een overzicht gegeven van het patrimonium en de bewoners uit de databank provincie in cijfers statistische sector 23077 A20 (Negenmannke-Stw Op Bergen-W). Deze statistische sector is ruimer en stemt niet volledig overéén met het afgebakende gebied dat weergegeven is onder 5.1, maar geeft wel een algemeen beeld weer van de kenmerken van de woningen en bewoners uit de ruimere wijk Negenmanneke. Daarnaast wordt een overzicht gegeven van de leegstand & woningkwaliteit in het afgebakend gebied (zie 5.3.4.) en wordt er een bewonersbevraging uitgevoerd.

4.1 Kaart – stratenplan

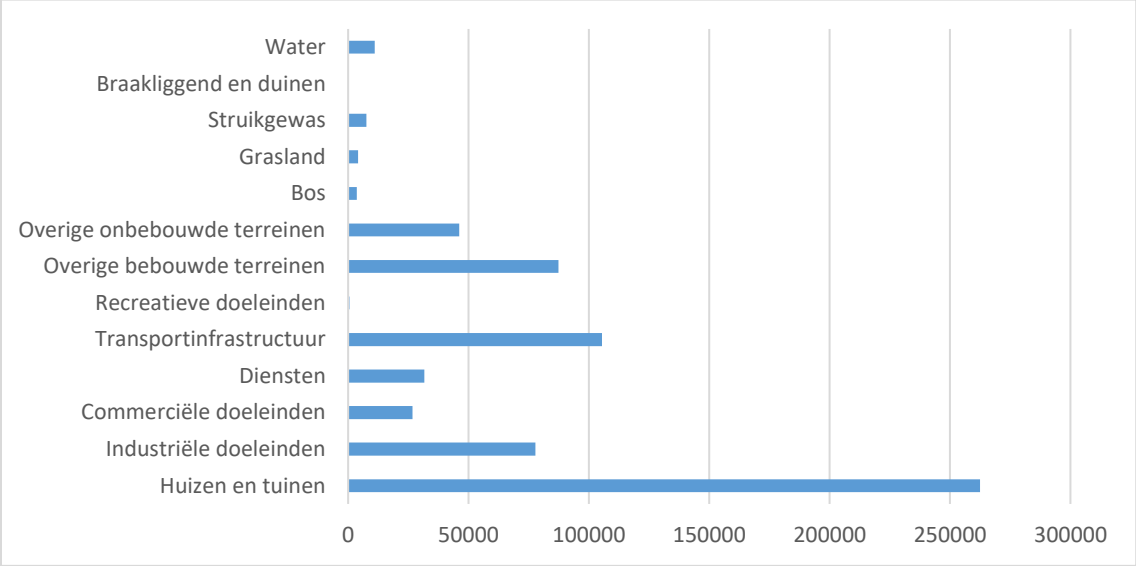
Kaart 9. Afbakening Negenmanneke



4.2 Landgebruik & verharding

In Negenmanneke-West (statistische sector 23077 A20 uit provincie in cijfers) is **374.608 m² verhard**, wat 53% van de totale oppervlakte uitmaakt en **55% t.o.v. het ruimtebeslag**. Ter vergelijking: Op het gehele grondgebied van Sint-Pieters-Leeuw is dat 16% van de totale oppervlakte en 43% t.o.v. het ruimtebeslag en in de provincie Vlaams-Brabant 13% van de totale oppervlakte en 37% t.o.v. het ruimtebeslag.

Grafiek 22. Landgebruik Negenmanneke-West in m²



70% van de oppervlakte in Negenmanneke-West heeft **bestemming voor wonen**. Dit is veel groter dan de algemene tendens in Sint-Pieters-Leeuw (19%) en de provincie Vlaams-Brabant (19%), wat ook logisch is gezien het hier over een dichtbevolkt gebied gaat. Van de gronden met bestemming voor wonen is 99,5% in gebruik met functie wonen (in Sint-Pieters-Leeuw is dat 91,1% en in Vlaams-Brabant 90%)

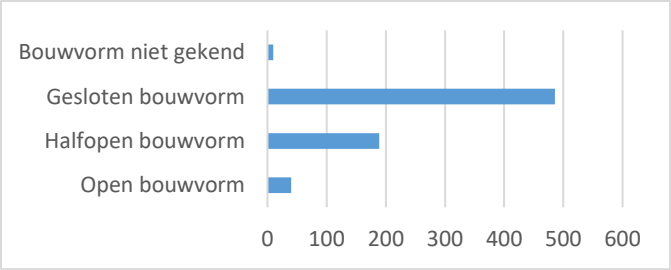
4.3 Kenmerken patrimonium

4.3.1 Type woningen

Er zijn **725 eengezinswoningen en 981 meergezinswoningen** in Negenmanneke-West. Het percentage eengezinswoningen (42,5%) ligt hier lager dan op het totale grondgebied van Sint-Pieters-Leeuw (66%) en een stuk lager dan de gemiddelde waarde in de provincie Vlaams-Brabant (72%). De meergezinswoningen zijn het meest vertegenwoordigd in Negenmanneke-West met 57,5%

Van de 981 meergezinswoningen hebben 38,9% maximaal 5 woongelegenheden, 9,9% hebben 6 tot 10 woongelegenheden en 51,2% hebben meer dan 10 woongelegenheden.

Grafiek 23. Type bouwvorm eengezinswoningen Negenmanneke-West

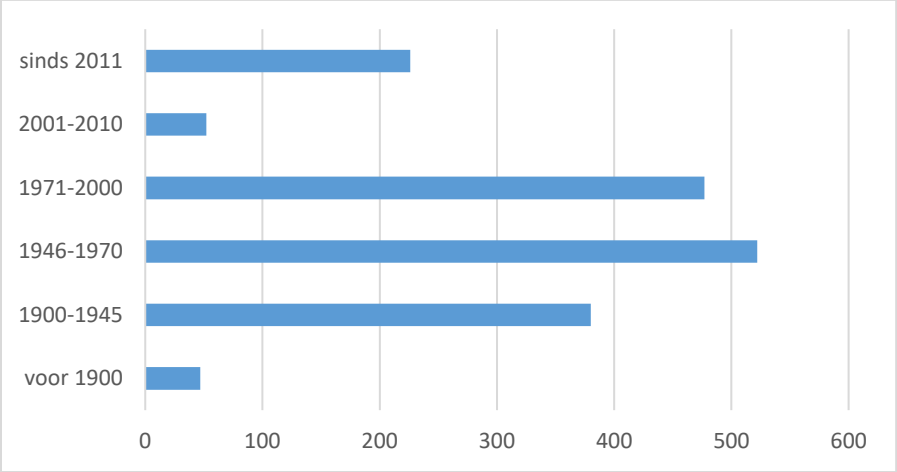


Er zijn weinig eengezinswoningen met open bouwvorm in Negenmanneke-west (5,5% t.o.v. 26,4% op totale grondgebied Sint-Pieters-Leeuw en 45,7% in provincie Vlaams-Brabant). Dit is kenmerkend voor Negenmanneke als dichtbevolkte wijk nabij Brussel.

4.3.2 Bouwjaar woningen & latere wijzigingen

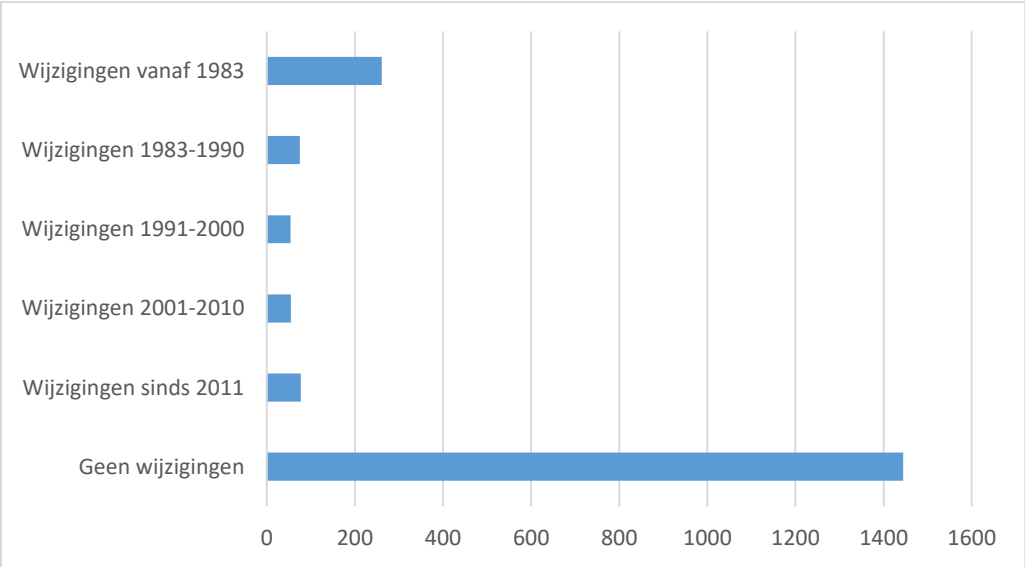
De meeste woningen zijn gebouwd tussen 1946 en 1970 (30,6%) en tussen 1971-2000 (28%). Er zijn ook betrekkelijk veel panden gebouwd sinds 2011 (13,2%). Dat maakt dat we niet met een meer verouderd patrimonium te maken hebben dan in geheel Sint-Pieters-Leeuw.

Grafiek 24. Bouwjaar woningen Negenmanneke-West



Zoals blijkt uit onderstaande grafiek zijn er aan de meeste woningen (84,7%) geen gekende wijzigingen gebeurd. De afgelopen 10 jaar zijn er in slechts 4,5% van de woningen gekende wijzigingen uitgevoerd. Dat is lager dan in heel Sint-Pieters-Leeuw (5,9%) en een stuk lager dan in de provincie Vlaams-Brabant (9%)

Grafiek 25. Wijzigingen woningen Negenmanneke-West



4.3.3 Bebouwing

Er zijn **48,4 inwoners per ha** (ter vergelijking in Sint-Pieters-Leeuw 8,5 en in de provincie Vlaams-Brabant 5,5 inwoners per ha)

Er zijn **1.320 gebouwen**, waarvan 1.008 hoofdgebouwen en 311 bijgebouwen, met een totaal oppervlakte van **183.921 m²,** wat 7% van het totaal aantal gebouwen in Sint-Pieters-Leeuw omvat.

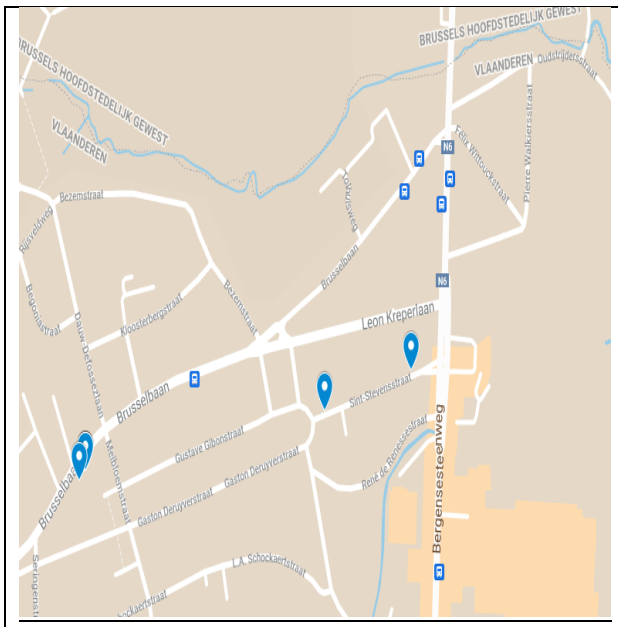
De **gemiddelde oppervlakte** van de gebouwen is **139 m²** (is gelijkaardig aan het gemiddelde van 137m² in Sint-Pieters-Leeuw en 125m² in de provincie Vlaams-Brabant). Er is een **bebouwingsgraad** van **25,8%** ten opzichte van slechts 6,4% op het totale grondgebied van Sint-Pieters-Leeuw.

4.3.4 Leegstand & woningkwaliteit

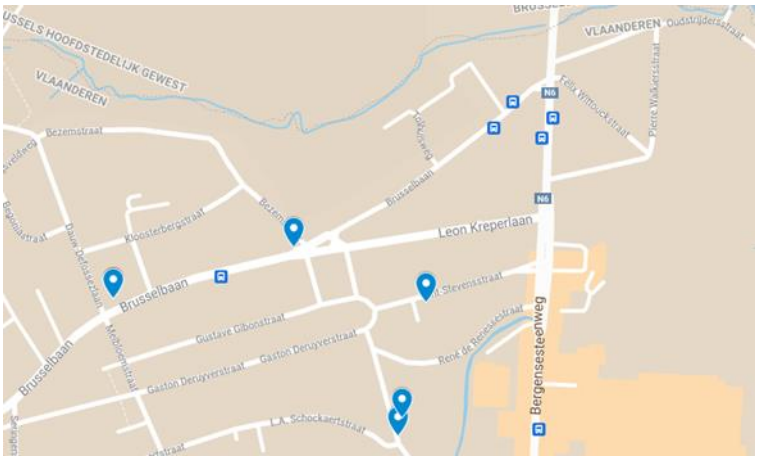
Wat betreft **leegstand** zijn er, op datum van 1/06/2021, in het afgebakende gebied in Negenmanneke:

- 9 panden (van in totaal 172) opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. Hiervan zijn er 2 vrijgesteld van heffing. Drie panden vallen buiten het strikt afgebakende gebied en zijn niet mee opgenomen op de kaart.
- 11 andere panden waren in het verleden opgenomen in het leegstandsregister en zijn intussen geschrapt omwille dat ze opnieuw bewoond zijn. Vijf panden vallen buiten het strikt afgebakende gebied.
- 6 panden zijn momenteel in onderzoek in functie van leegstand

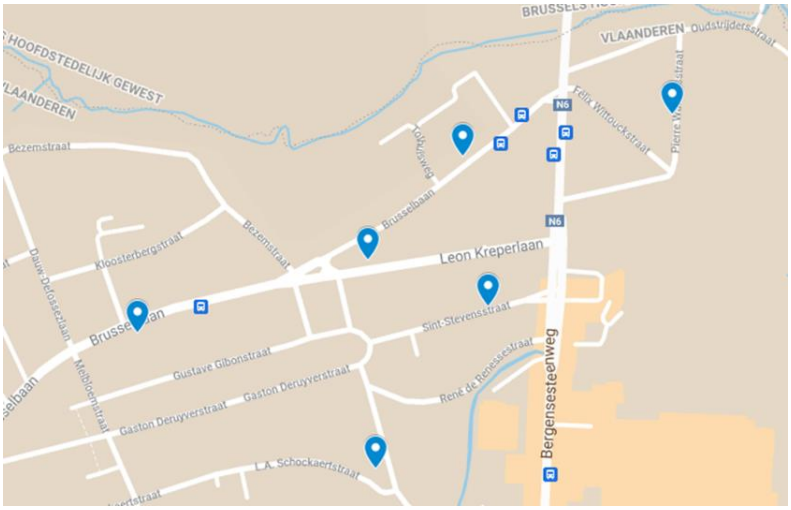
Kaart 10. Momenteel opgenomen op leegstandsregister



Kaart 11. In het verleden opgenomen



Kaart 12. Panden in onderzoek in functie van leegstand (leegstandsverslagen 2021)



Wat betreft de **woningkwaliteit** zijn er in Negenmanneke sinds 2012, op datum midden 2021, 51 panden opgenomen op de Vlaams inventaris van ongeschikte – en onbewoonbare woningen. Intussen zijn er hiervan reeds 48 terug conform en aldus geschrapt van de inventaris. Ca 48% van de panden die ooit werden geïnventariseerd in Sint-Pieters-Leeuw bevinden zich in deze afbakening.

Hiernaast zijn er momenteel (op datum van juni 2021) twee procedures lopende in Negenmanneke in kader van het ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaren.

In het totaal is er voor 51 huurpanden een conformiteitsattest afgeleverd in Negenmanneke (=ca. 8,5% t.o.v. het totaal aantal huishoudens die huren te Negenmanneke)

Er is 1 geïnventariseerde verwaarloosde woningen in Negenmanneke, waar momenteel een procedure sociaal beheer lopende is. Er werd in het najaar 2021 een nieuwe rondgang uitgevoerd om eventuele bijkomende indicaties van verwaarlozing vast te stellen, maar op basis daarvan waren er geen nieuwe opnames.

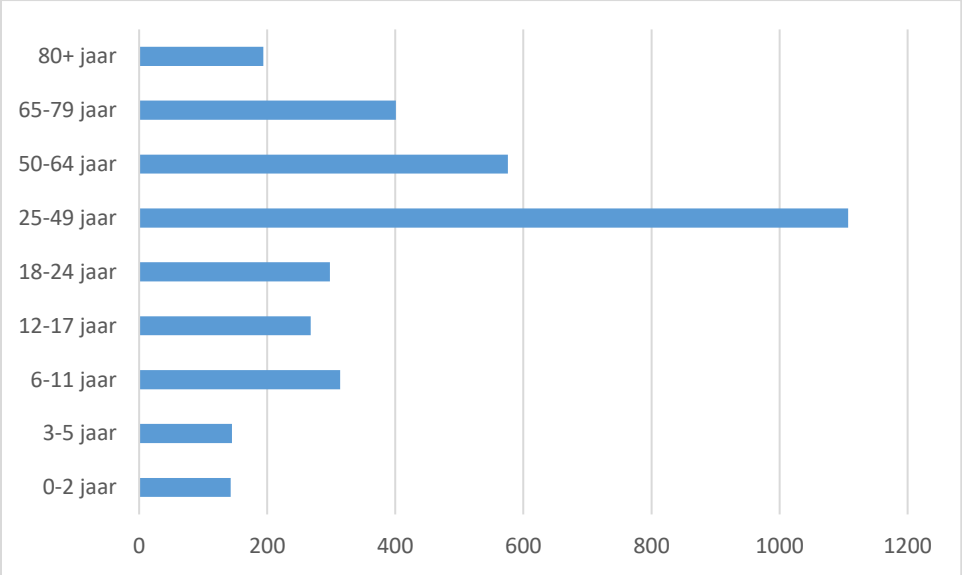
4.4 Profiel bewoners

4.4.1 Inwoners en huishoudens

In Negenmanneke-West (statische sector 23077 A20) zijn er een totaal aantal van **3.446 inwoners** (9,9% van de totale populatie in Sint-Pieters-Leeuw) op een totale oppervlakte van 712.018 m². Dit komt neer op een **bevolkingsdichtheid van 4.840 inwoners per km²**, wat een stuk meer is dan het gemiddelde van 852 inwoners per km² in Sint-Pieters-Leeuw.

De verdeling over leeftijdsgroepen volgt in Negenmanneke dezelfde tendens dan in het totale grondgebied Sint-Pieters-Leeuw.

Grafiek 26. Bevolking naar leeftijd Negenmanneke-west (2020)



Er zijn **1.335 private huishoudens** met een gemiddelde **huishoudensgrootte van 2,55**. Dat is gelijkaardig dan de gemiddelde huishoudensgrootte in Sint-Pieters-Leeuw (2,54) en de provincie Vlaams-Brabant (2,40). In Negenmanneke zijn er **minder meerpersoonshuishoudens zonder kinderen** (23,8% t.o.v. 27,6% in totaal Sint-Pieters-Leeuw) en **meer 1-ouder gezinnen** (6,1% t.o.v. 5,4%).

Tabel 8. Aantal private huishoudens Negenmanneke-west per type (2020)

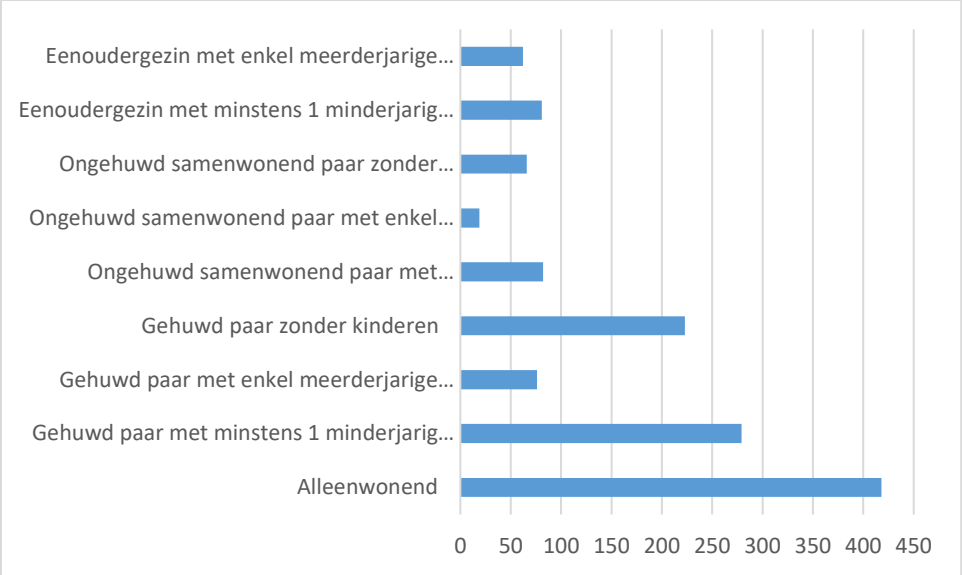
Alleenwonend	**Meerpersoonshuishoudens zonder minderjarige kinderen**		**Meerpersoonshuishoudens met minderjarige kinderen**	
418	475		442	
	318 zonder kinderen	157 met enkel meerderjarige kinderen	361 koppels met kinderen	81 1-ouder gezinnen

Tabel 9. Alleenwonende private huishoudens naar leeftijd Negenmanneke (2020)

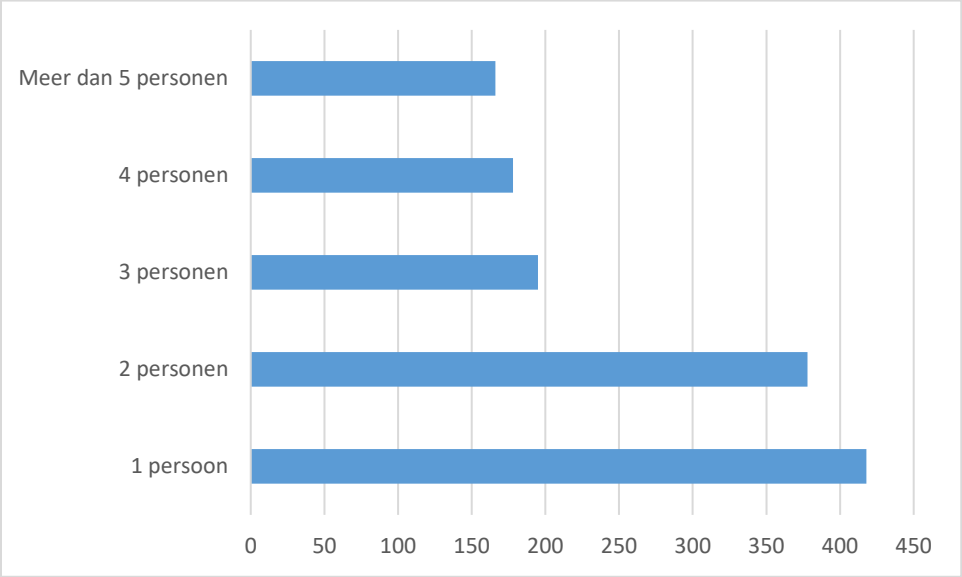
18-64 jaar	**65-74 jaar**	**75+ jaar**
253	58	107

Van de 75 plussers woont 36,8% alleen, wat hoger is dan in Sint-Pieters-Leeuw in zijn geheel (33,6%) en de provincie Vlaams-Brabant (33,4%)

Grafiek 27. Type huishoudens volgens LIPRO-indeling Negenmanneke-West (2020)



Grafiek 28. Grootte huishoudens Negenmanneke-west (2020)



Wat betreft type huishoudens volgens LIPRO-indeling zijn de alleenwonenden en de twee-personen gezinnen het meest vertegenwoordigd. In vergelijking met Sint-Pieters-Leeuw in zijn geheel zijn er ongeveer evenveel gezinnen met minderjarige kinderen.

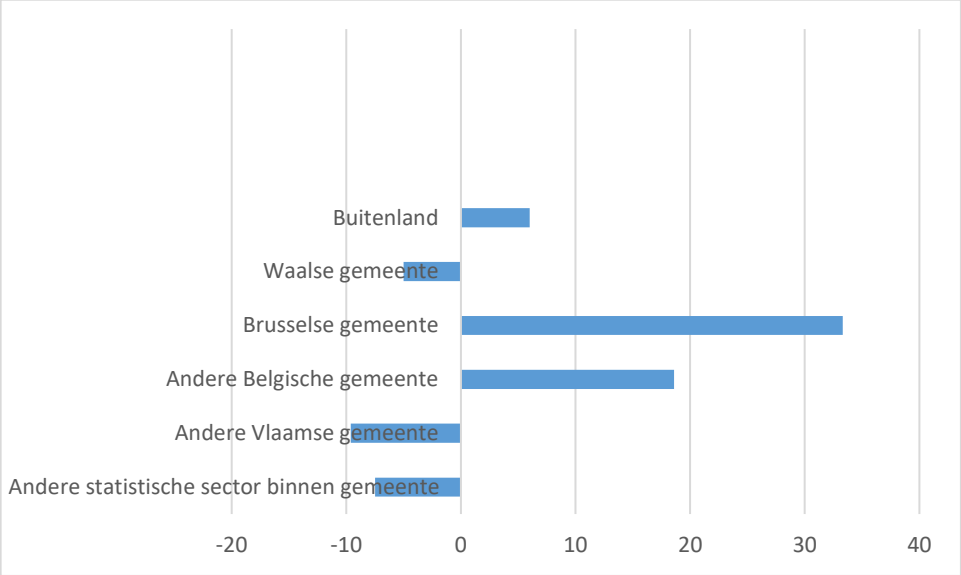
Wanneer men kijkt naar het aantal personen per huishoudens zien we dat de grotere huishoudens (12,4%) iets meer voorkomen in vergelijking met de totale cijfers voor Sint-Pieters-Leeuw (10,1%) en de gemiddelde waarden van de provincie Vlaams Brabant (7,6%). In het algemeen echter zijn de cijfers vergelijkbaar.

4.4.2 Woonstabiliteit en migratiesaldo

De woonstabiliteit van de bevolking in Negenmanneke, waarbij 88,1% van de bevolking hetzelfde adres heeft als vorig jaar, ligt iets lager dan het niveau in de gemeente en de provincie Vlaams-Brabant (90,9 en 90,7%)

De afgelopen 10 jaar was er een gemiddelde jaarlijkse natuurlijke bevolkingsgroei per 1000 inwoners van 3,51 in Negenmanneke (t.o.v. 3,78 in Sint-Pieters-Leeuw en 1,2 in Vlaams-Brabant). Wanneer men kijkt naar de verhuisbewegingen ziet men een positief migratiesaldo met de gemeenten uit Brussel, waaruit blijkt dat veel personen uit Brussel verhuizen naar Negenmanneke (alsook naar de totale gemeente Sint-Pieters-Leeuw met een migratiesaldo van 18,6 per 1000 inwoners)

Grafiek 29. Migratiesaldo per 1000 inwoners (5 – jarig gemiddelde 2019) Negenmanneke-West



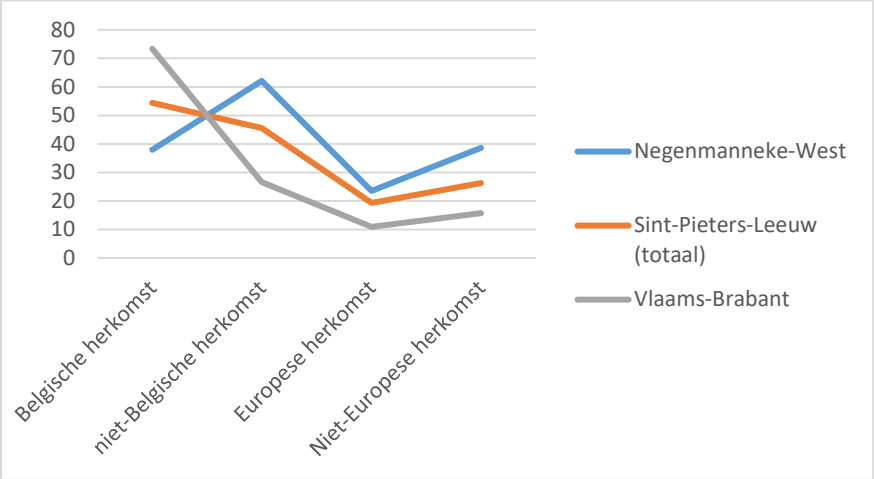
4.4.3 Nationaliteit en herkomst

Er zijn 52 verschillende nationaliteiten onder de bevolking in Negenmanneke-west. 2.712 inwoners (78,7%) beschikken over de Belgische nationaliteit en 734 inwoners (21,3%) zijn niet-Belg, waarvan 512 een nationaliteit hebben uit de Europese Unie.

Wanneer we kijken naar de geboortenationaliteit zien we dat het percentage niet-Belgen hoger ligt met 42,7%, waarvan 18,6% uit de Europese Unie.

Wanneer we deze cijfers vergelijken met de algemene cijfers voor de gemeente Sint-Pieters-Leeuw valt het op dat het aandeel vreemde nationaliteiten (zowel huidige als geboortenationaliteit) hoger ligt (21,3% niet Belgen t.o.v. 15,7% en 42,7% niet Belgen van geboorte t.o.v. 31%).

Grafiek 30. Opdeling naar herkomst (t.o.v. totaal aantal inwoners)



4.4.4 Welvaart en armoede

Met een **gemiddeld inkomen van 16.998 euro per inwoner** is de bevolking in Negenmanneke-West iets minder welvarend dan de gemiddelde Leeuwenaar (18.905 euro) en de gemiddelde inwoner van Vlaams-Brabant (21.963 euro).

Ook het **gemiddeld inkomen per aangifte** ligt iets lager in Negenmanneke met **31.897 euro** ten opzichte van 34.583 euro in Sint-Pieters-Leeuw en 39.834 euro in Vlaams-Brabant.

20,7**%** t.o.v. de totaal rechthebbenden in de ziekteverzekering in Negenmanneke-west geniet een **verhoogde tegemoetkoming** t.o.v. 14,5% in Sint-Pieters-Leeuw en 11,7% in Vlaams-Brabant. Ook van de 65 plussers zijn er 31,7% die een verhoogde tegemoetkoming genieten (21% in Sint-Pieters-Leeuw en 20,9% in provincie Vlaams-Brabant)

4.4.5 Huurder/Eigenaar

Van alle huishoudens zijn er 603 **(45,3%) die huurder** zijn in Negenmanneke-west. De overige 728 (54,7%) zijn eigenaar-bewoners. In vergelijking met de algemene tendens in Sint-Pieters-Leeuw waarbij 32,9% van de huishoudens huurders zijn en de provincie (28,8%), zijn er in het afgebakend gebied meer huurders.

Van deze huurders zijn er 42,5% sociale huurder (SHM & SVK), wat aanzienlijk hoger is dan in andere gebieden van de gemeente. Dat heeft o.a. te maken met de blokken te Bezemstraat (Volkshuisvesting) die in de statistieken mee zijn opgenomen binnen sector 23077 A20 van provincie in cijfers.

4.4.6 Hypothecaire leningen

In Negenmanneke-west hebben 25% van de belastingplichtigen een hypothecaire lening voor hun woning. Van de -40 jarigen hebben 30% een hypothecaire lening. Deze cijfers zijn gelijkaardig met de algemene tendens in Sint-Pieters-Leeuw (28% en 31%) en de provinciale tendens (30% en 37%)

4.5 Bewonersbevraging Negenmanneke

De gegevens zoals opgenomen onder 4.4.1 tot en met 4.4.6 zijn deze uit de statistische sector 23077 A20 (Negenmannke-Stw Op Bergen-W) uit de databank provincie in cijfers. Deze afbakening komt maar voor een deel overéén met de afbakening uit het kaartje 3.1, die we binnen dit onderzoek toepassen. Deze afbakening is namelijk kleiner dan deze van de statistische sectors.

Er werd een adressenlijst aangeleverd door de dienst bevolking van de gemeente wat betreft de kleinere afbakening binnen ons onderzoek. Hieruit blijkt dat er **594 huishoudens** woonachtig zijn binnen dit gebied. Het zou interessant zijn om nog een zicht te verkrijgen op volgende aspecten:

- Wie woont er hier? Waar zijn bv. senioren woonachtig?
- Waar zijn de huurwoningen gelegen?
- Wat zijn de renovatienoden
- …

Om hier voor een stuk aan tegemoet te komen werd er een bewonersbevraging georganiseerd in deze afbakening in samenwerking met RISO. Voor deze bevraging werd dezelfde enquête gebruikt als die voor de afbakening te Ruisbroek (zie rubriek 3.4.7). Ook de methode van bevraging werd gebaseerd op die van Ruisbroek met daarbij de mogelijkheid tot het winnen van een benovatieadvies.

De bevraging werd eind oktober 2021 opgestart door middel van een rondgang in de wijk. Op 17 november 2021 konden bewoners langskomen in het dienstencentrum te Negenmanneke voor het invullen van de vragenlijst op papier. Dit onder begeleiding van de medewerkers van de woonwinkel.

4.6 Kernversterking

Er zijn te Negenmanneke twee percelen te Gaston Deruyverstraat (binnen afgebakend gebied) en te Albert Van Cotthemstraat (net buiten afgebakend gebied) waarbij de mogelijkheid tot voorkooprecht wordt onderzocht. Hiervoor zijn reeds gesprekken lopende met de sociale huisvestingsmaatschappij. Deze dorpskankers zouden kunnen worden vervangen door een sociaal woonproject. Op basis van een eerste inschatting zouden hier 32 sociale woonentiteiten kunnen gerealiseerd worden. Deze initiatieven werden opgenomen in de overeenkomst sociaal wonen die werd goedgekeurd op de gemeenteraad van 25 november 2021.

In geval van projecten kernversterking kan er ook worden nagegaan of er een subsidie kan worden verkregen bij de provincie :

- Reglement kernversterking: https://www.vlaamsbrabant.be/sites/default/files/media/files/2021-01/subsidiereglement-kernversterkende-woonprojecten-dt-210119.pdf
- Reglement woonomgeving in kwetsbare buurten: https://www.vlaamsbrabant.be/sites/default/files/media/files/2021-01/subsidiereglement-woonomgeving-kwestsbare-buurten-dt-210119.pdf

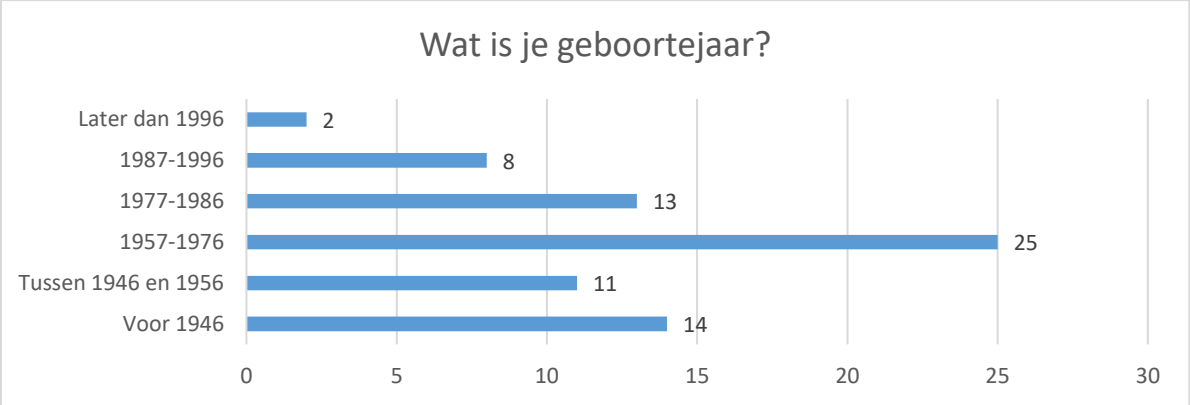
5 Resultaten bewonersbevraging Ruisbroek & Negenmanneke

Er werd een bevraging opgesteld en verdeeld bij de bewoners in het centrum Negenmanneke en centrum Ruisbroek. Het gaat om 594 adressen in Negenmanneke en 1523 adressen in Ruisbroek. Gezien de lage respons werd er ook een bevraging georganiseerd bij de ouders aan de schoolpoort in Ruisbroek, Negenmanneke en in het lokaal dienstencentrum Negenhof.

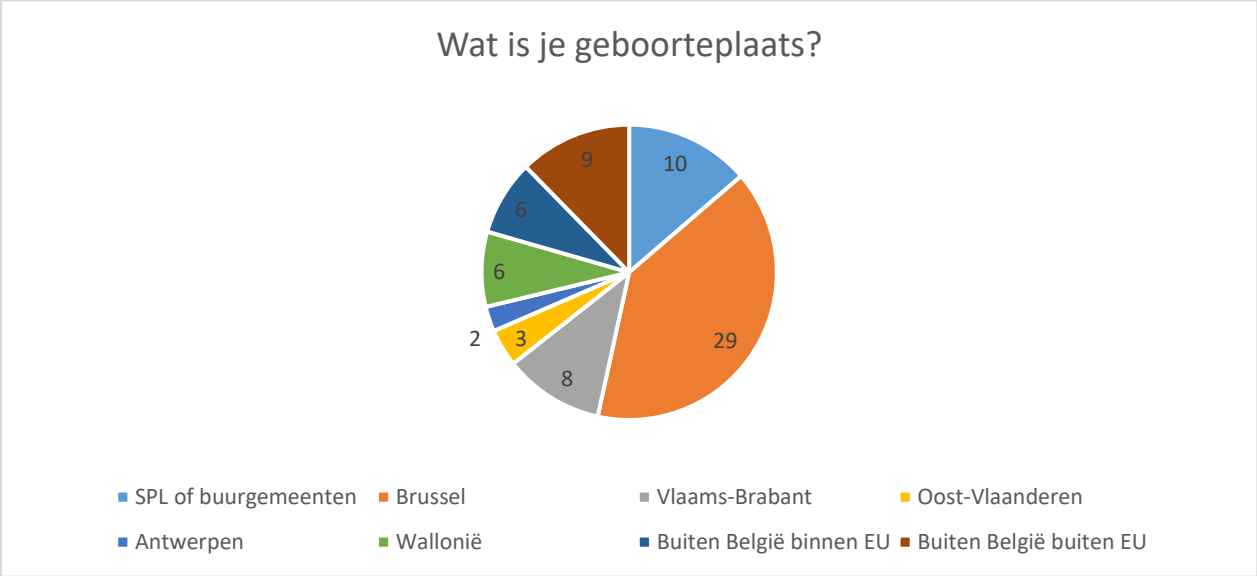
5.1 Profiel respondenten

De bevraging werd 73 keer ingevuld. 15 deelnemers hebben hun resultaten op papier ingevuld, 18 tijdens de bevraging aan de schoolpoort of het lokaal dienstencentrum en 40 deelnemers digitaal. 40 respondenten wonen in Negenmanneke, 33 in Ruisbroek.

32 deelnemers zijn mannen, 41 deelnemers zijn vrouwen.

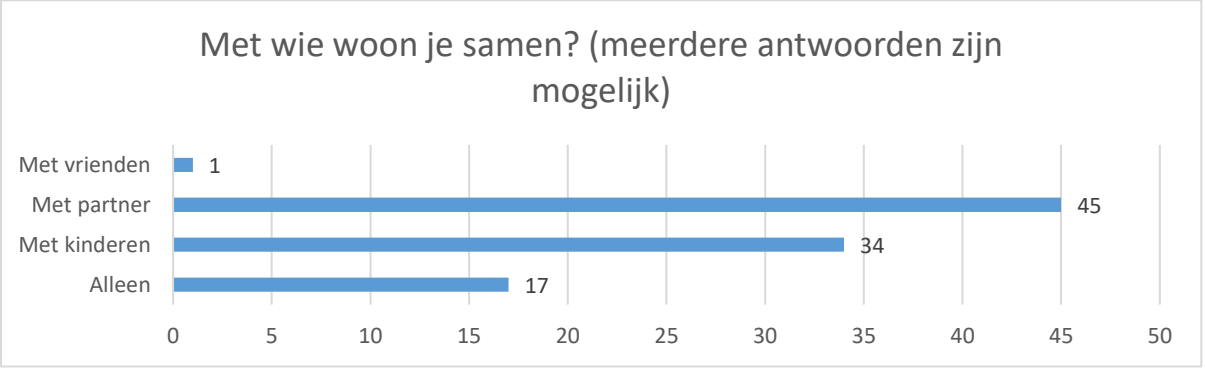


De meeste respondenten zijn geboren tussen 1957 en 1976.

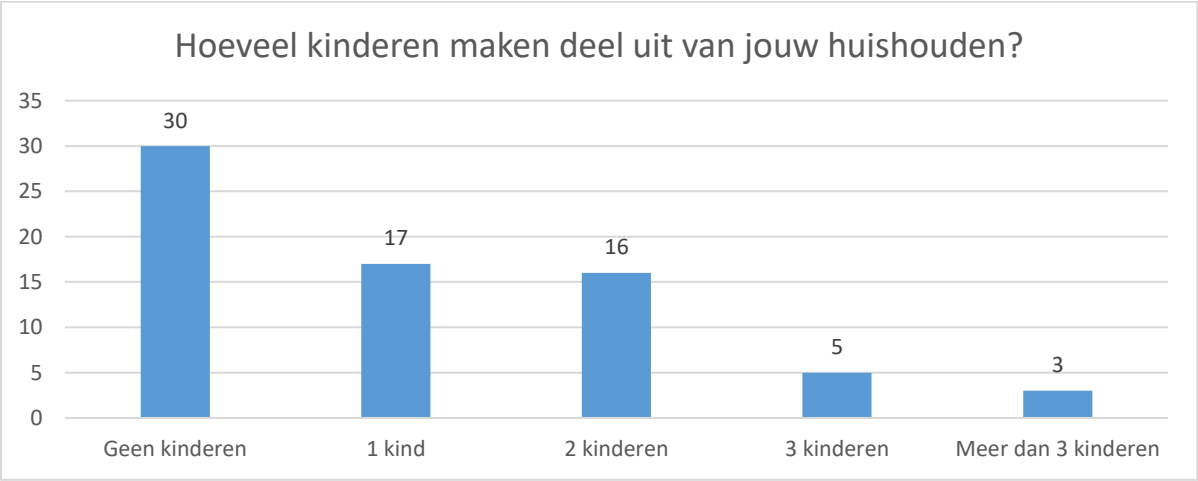


De meeste respondenten zijn geboren in Brussel. 15 deelnemers zijn niet in België geboren.

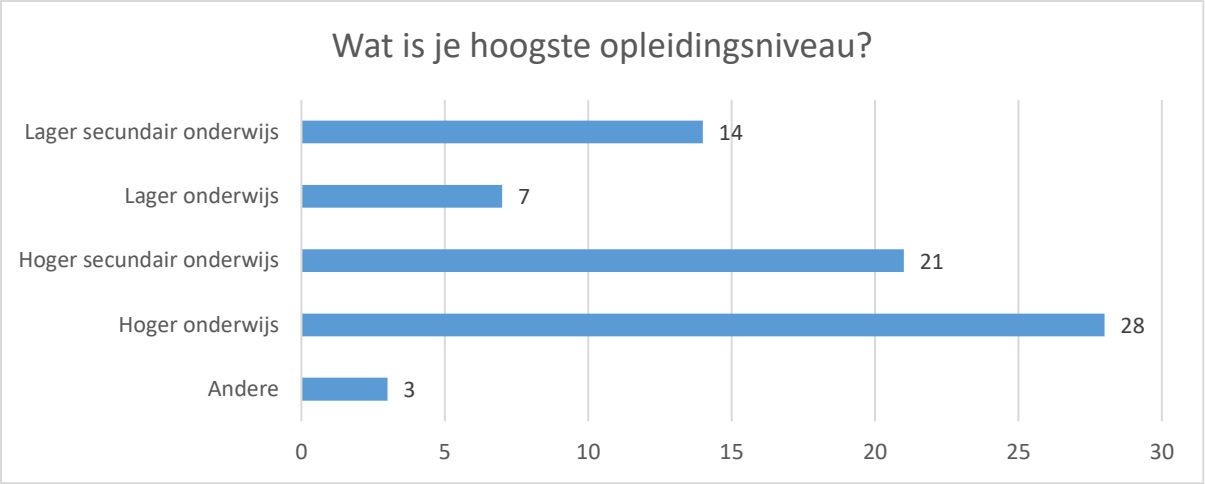
De meeste respondenten wonen samen met 2 personen. 20 deelnemers wonen alleen.



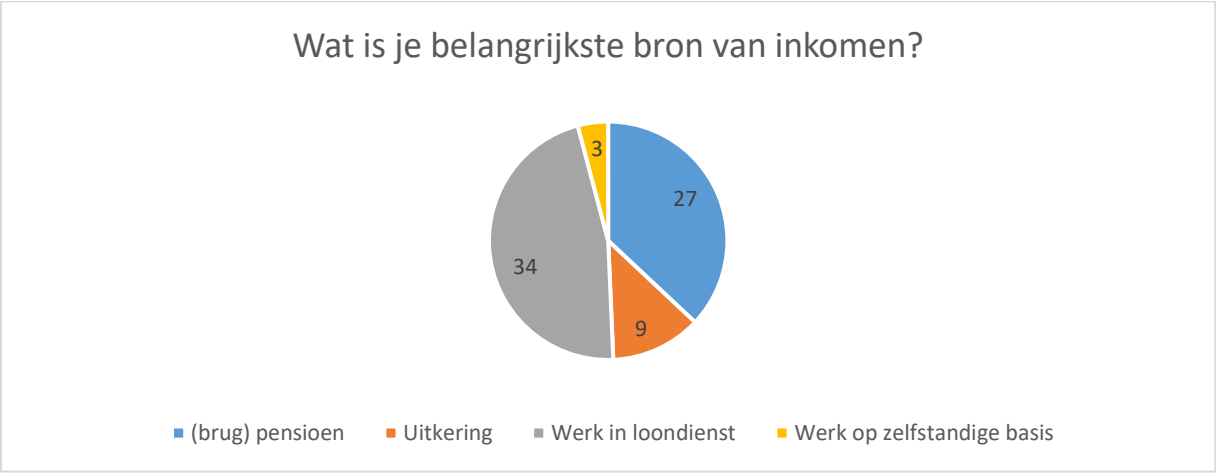
45 deelnemers wonen samen met hun partner, 34 deelnemers met kinderen.



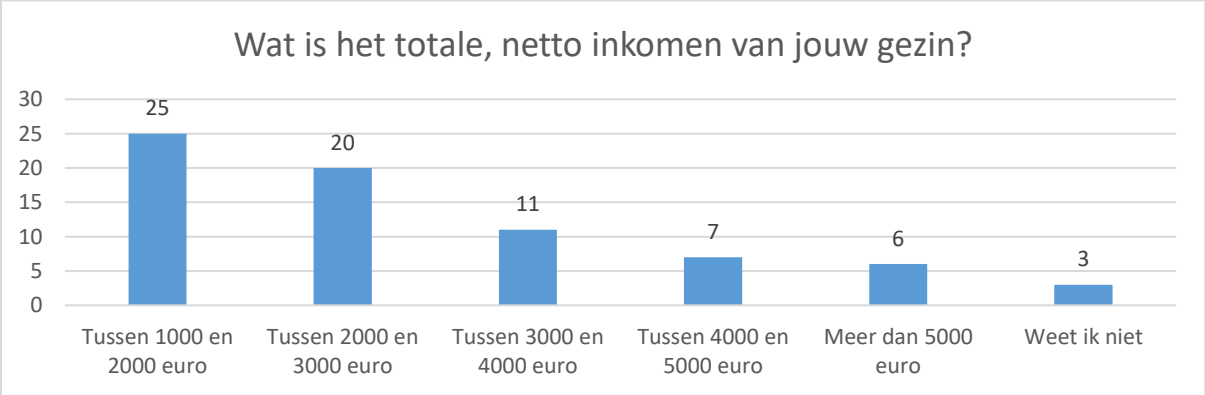
De meeste respondenten hebben geen inwonende kinderen (meer). Ook het aantal grote gezinnen (drie of meer kinderen) is beperkt.



28 deelnemers hebben hoger onderwijs gevolgd.

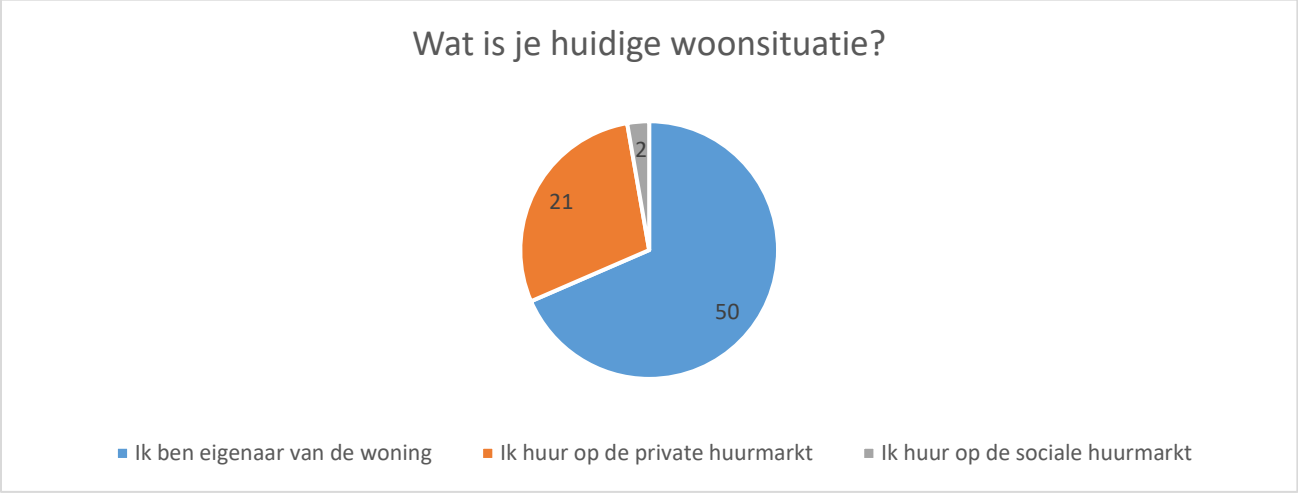


De meeste respondenten werken in loondienst. 27 deelnemers zijn in pensioen, 9 ontvangen een uitkering en 3 werken op zelfstandige basis.

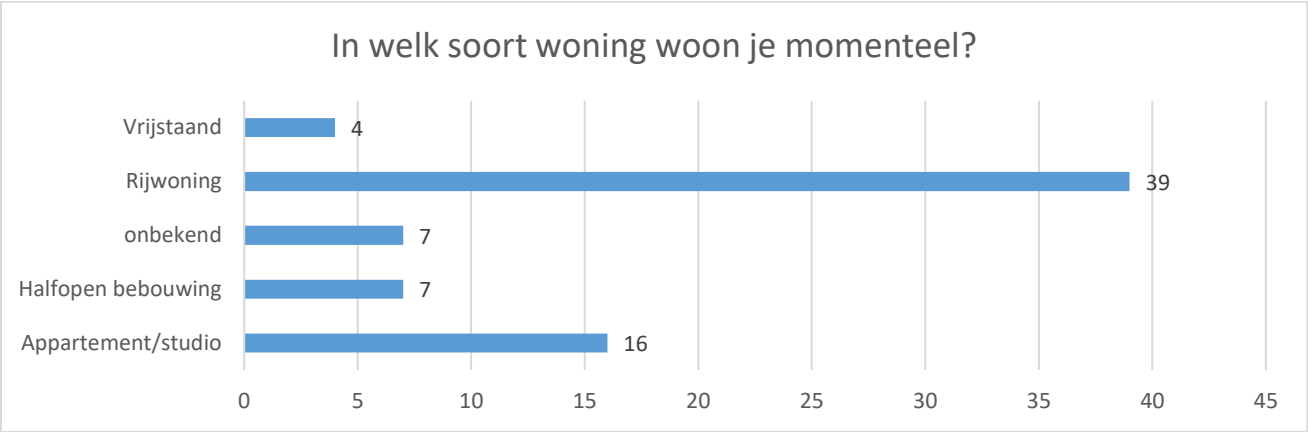


25 deelnemers hebben een gezinsinkomen tussen €1000 en 2000. 13 deelnemers hebben een gezinsinkomen dat hoger ligt dan €4000.

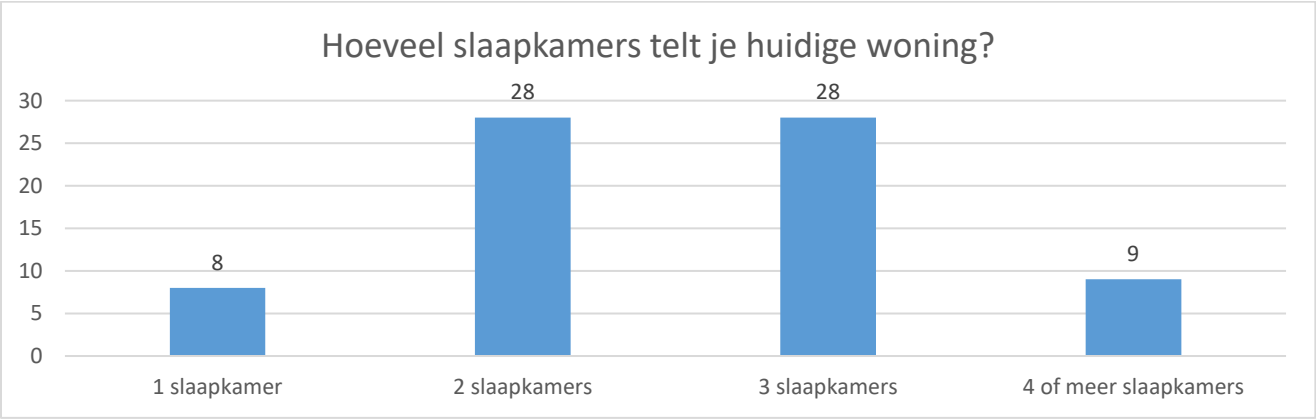
5.2 Type woning en woonsituatie



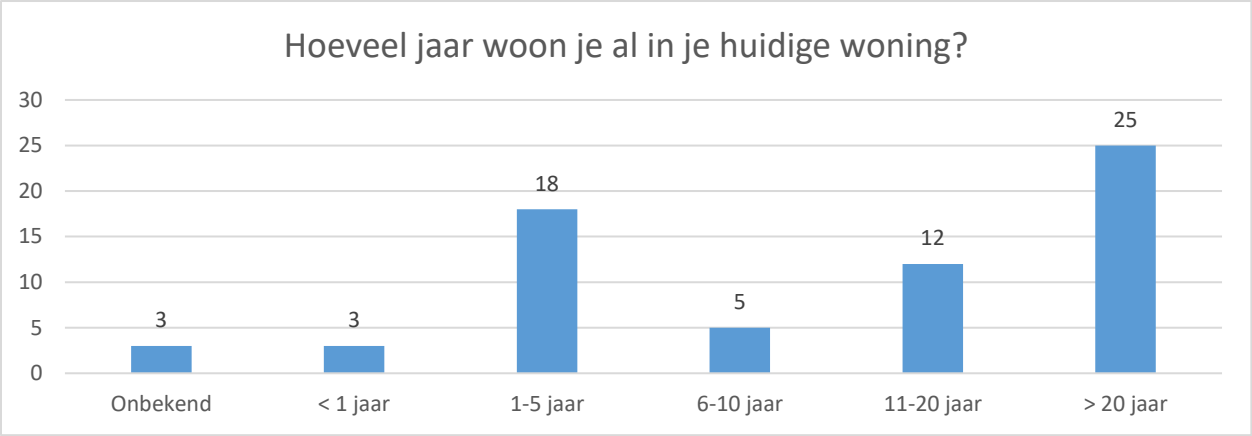
De meeste deelnemers zijn eigenaar van hun woning. 2 deelnemers huren op de sociale huurmarkt, en 21 op de private huurmarkt.



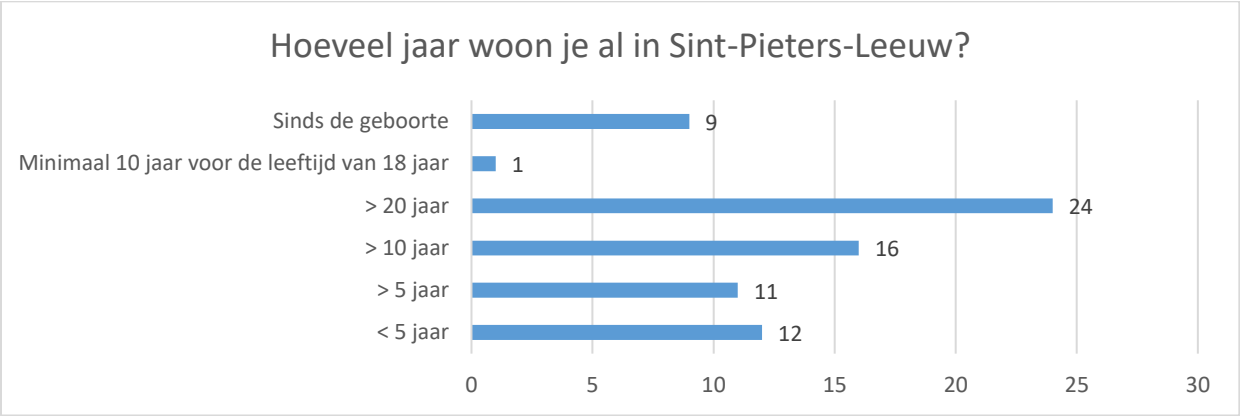
39 deelnemers wonen in een rijwoning. 16 deelnemers in een appartement/studio, 4 in een vrijstaande woning, 7 in een halfopen bebouwing en 7 deelnemers hebben deze vraag niet ingevuld.



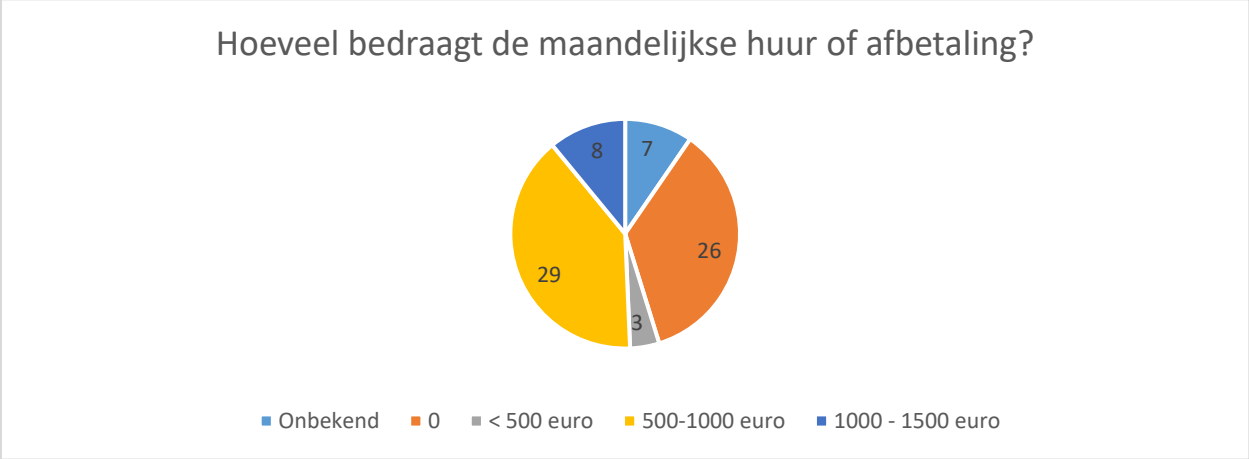
2 en 3 slaapkamers zijn het meest voorkomende aantal slaapkamers bij de deelnemers.



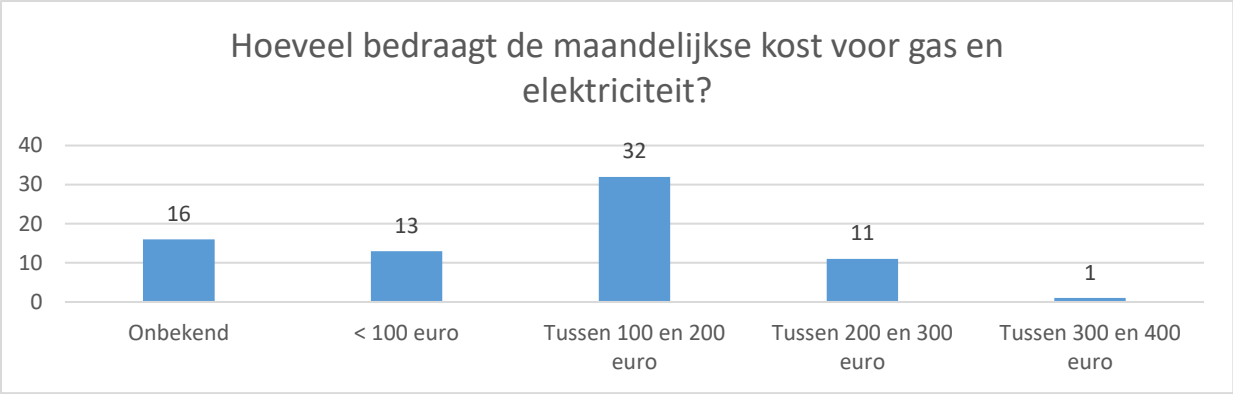
De meeste deelnemers wonen al meer dan 20 jaar in hun huidige woning.



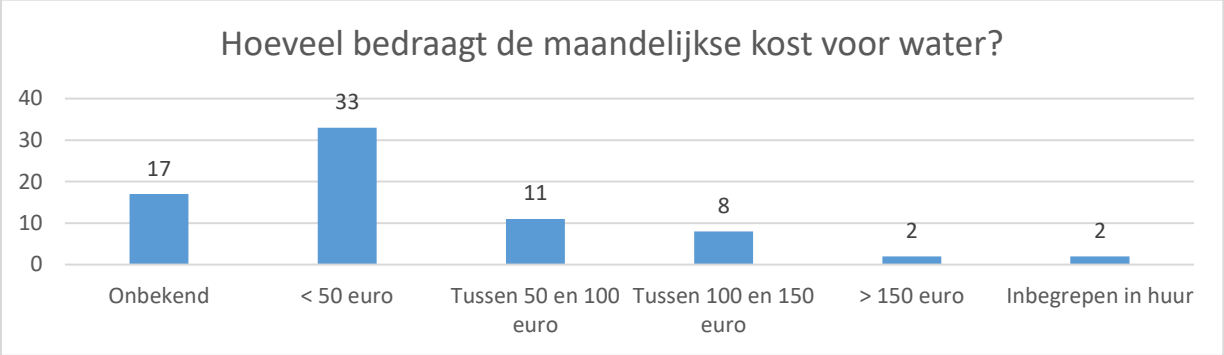
De binding van de deelnemers met Sint-Pieters-Leeuw ligt hoog. Slechts 12 respondenten wonen minder dan 5 jaar in de gemeente.



Bij 29 deelnemers bedraagt de afbetaling tussen 500 en 1000 euro. 26 deelnemers wonen gratis of hun lening is afbetaald. 7 deelnemers weten niet hoeveel hun maandelijkse huur of afbetaling bedraagt.



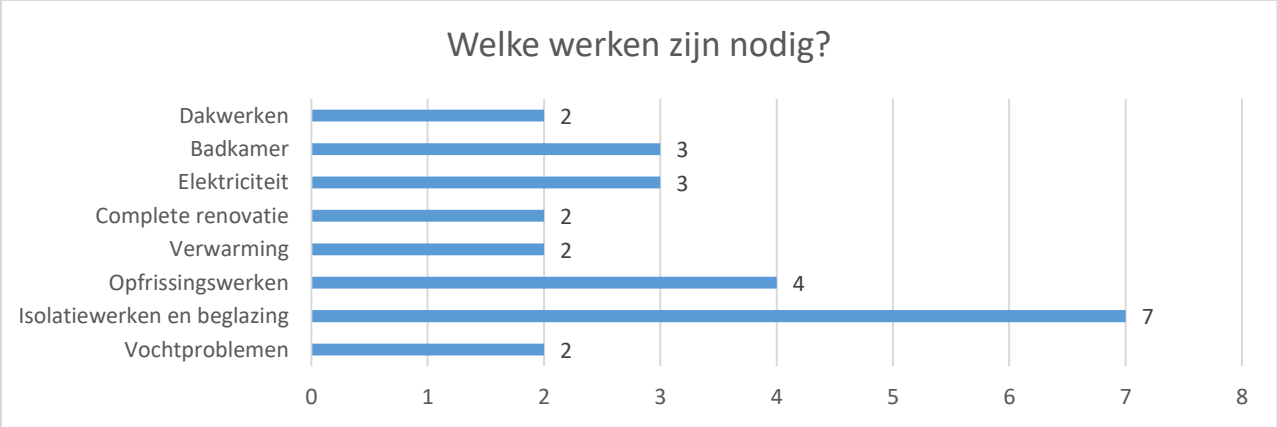
32 respondenten geven aan dat de maandelijkse kost voor gas en elektriciteit tussen de 100 en 200 euro bedraagt. Opvallend is dat 16 deelnemers niet weten hoeveel de maandelijkse kost bedraagt voor gas en elektriciteit.



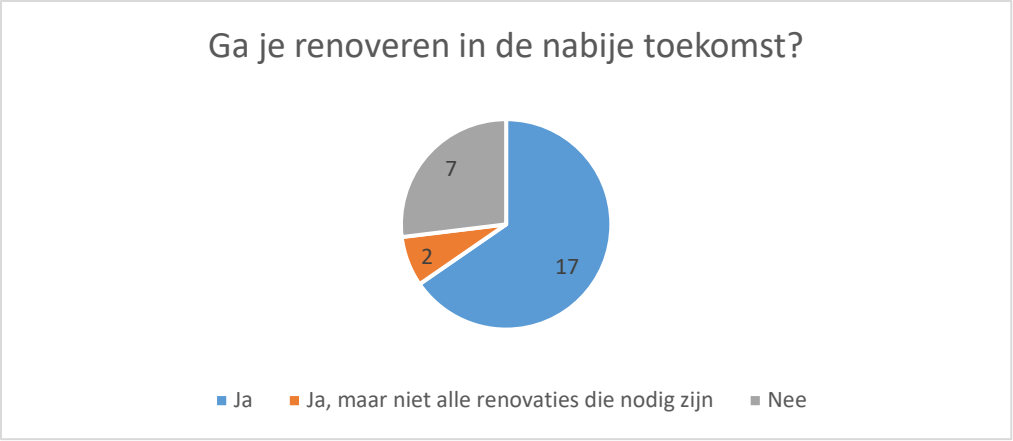
De meeste deelnemers betalen minder dan 50 euro per maand voor water. 10 deelnemers betalen meer dan 100 euro. Ook hier weten 17 deelnemers niet hoeveel de kost voor water bedraagt.

5.3 Bevraging renovatienood eigenaars

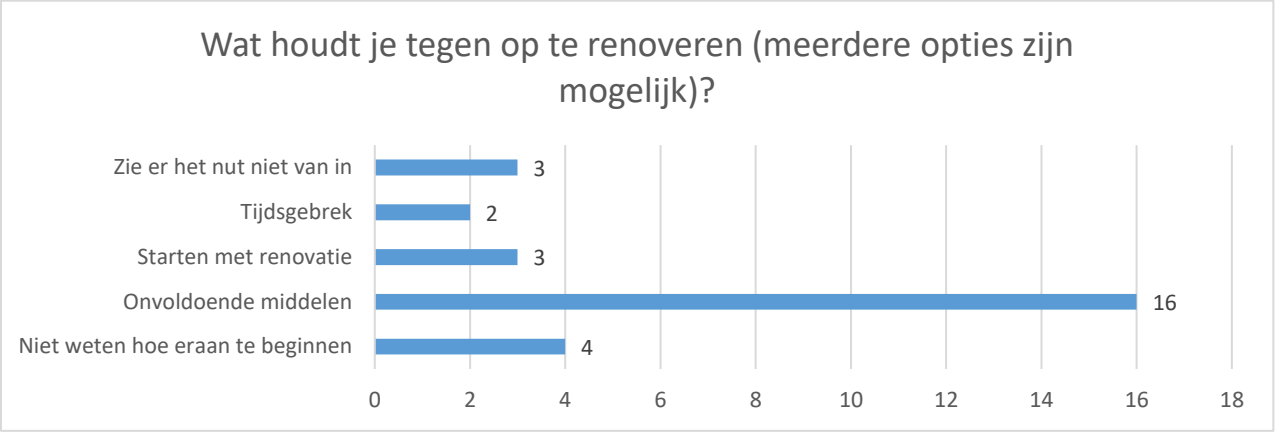
50 deelnemers zijn eigenaar van hun woning. 26 van de eigenaars geven aan dat er renovatiewerken nodig zijn in hun woning. 24 deelnemers geven aan dat er geen werken nodig zijn.



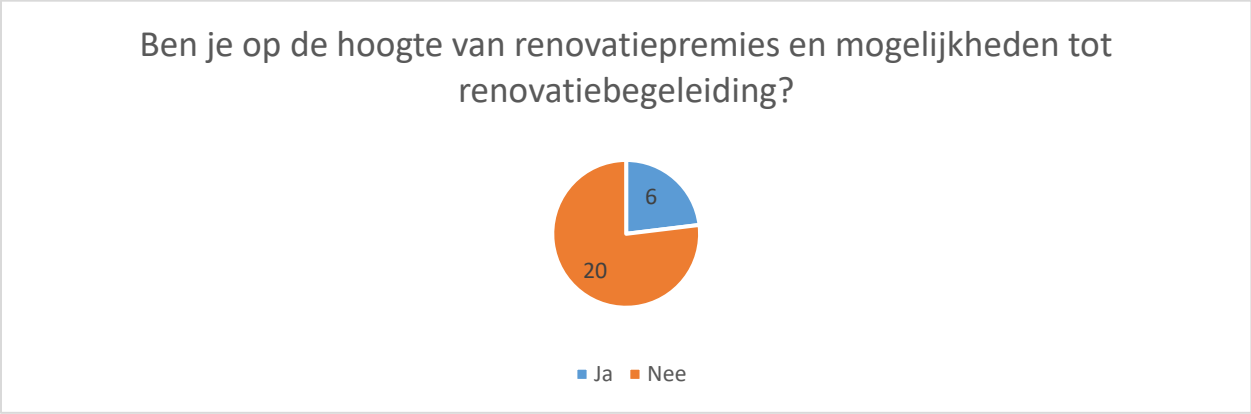
Indien de eigenaar aangeeft dat er werken noodzakelijk zijn gaat het in de meeste woningen over isolatiewerken en nieuwe beglazing.



19 van de deelnemers die aangeeft dat er werken nodig zijn zal ook effectief renoveren. Twee hiervan zal wel niet alle noodzakelijke renovaties uitvoeren. 7 respondenten hebben geen werken gepland, ondanks dat ze aangeven dat deze wel nodig zijn.

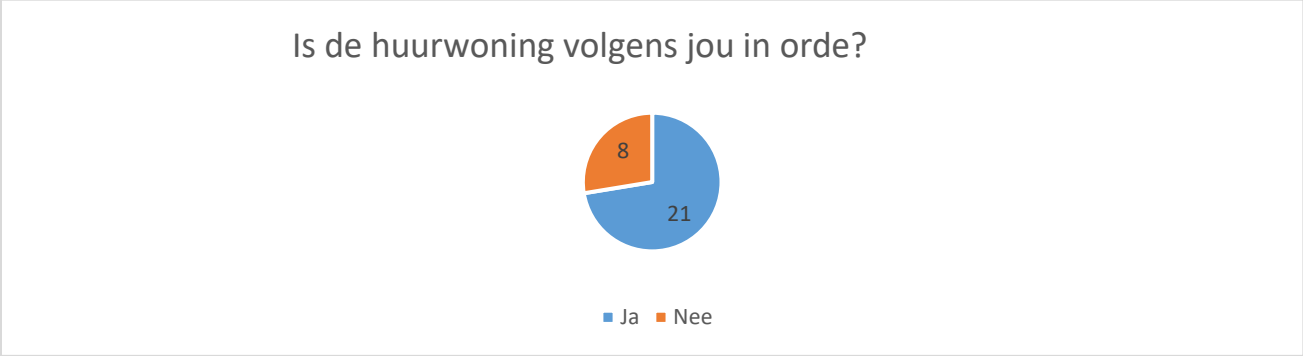


De voornaamste reden om niet te starten met noodzakelijke werken is onvoldoende middelen. 4 deelnemers geven ook aan dat ze niet weten hoe ze eraan kunnen beginnen.

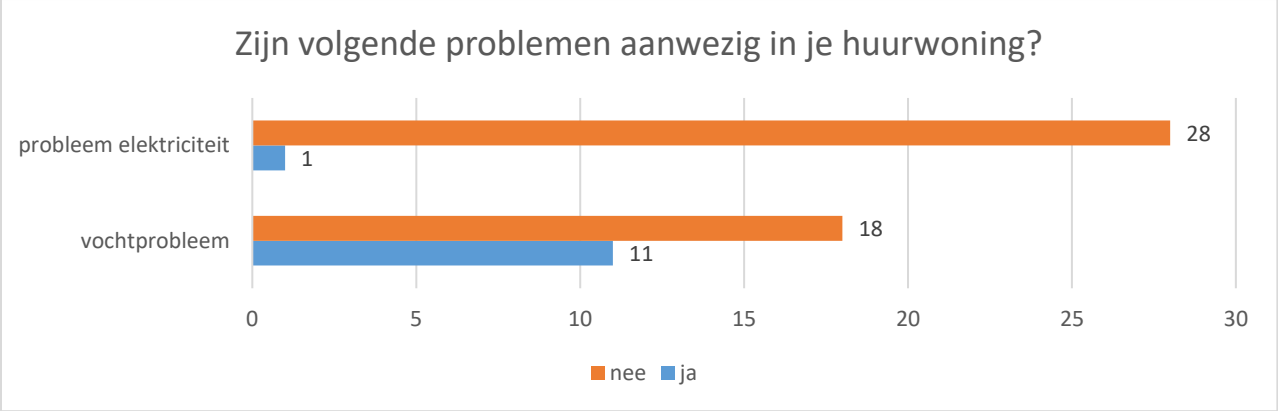


De meeste deelnemers zijn niet op de hoogte van de bestaande renovatiepremies en mogelijkheden tot renovatiebegeleiding.

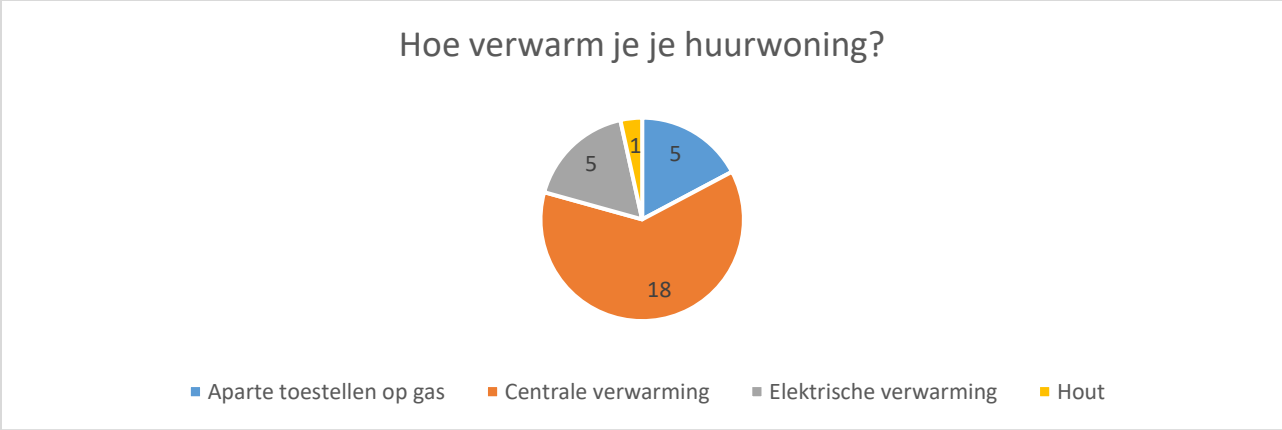
5.4 Bevraging woonkwaliteit huurders



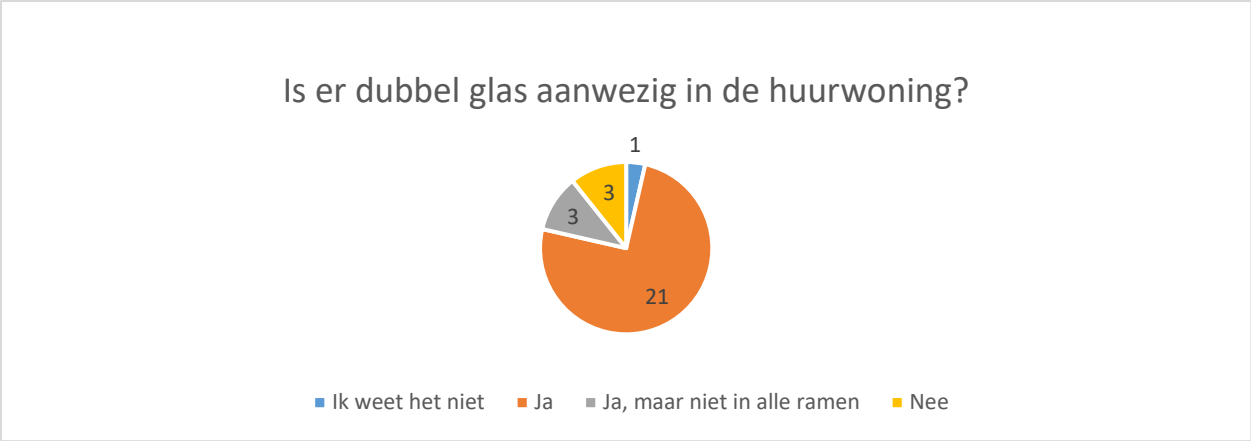
De meeste huurders geven aan dat hun huurwoning in orde is.



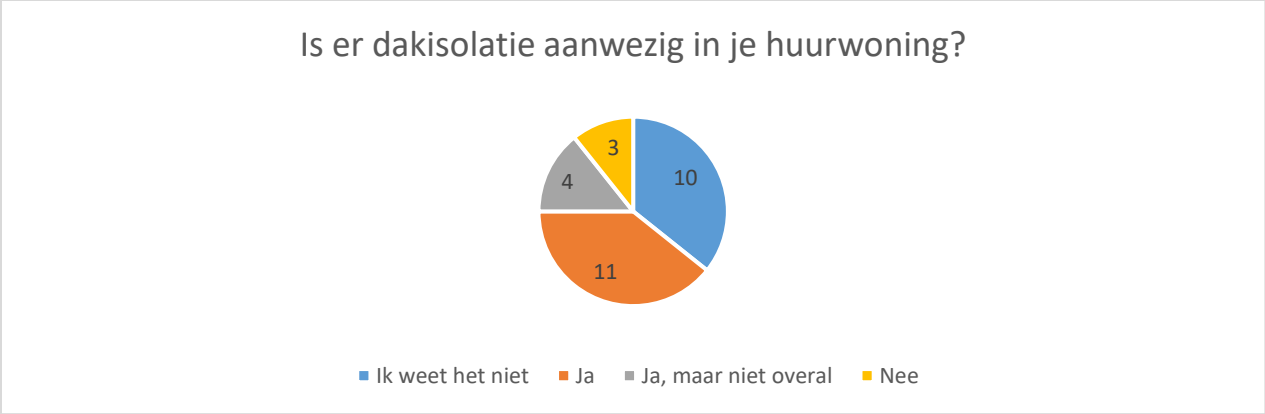
11 deelnemers geven aan dat er vochtproblemen zijn in hun huurwoning, en 1 deelnemer dat er een probleem is met de elektriciteit in de woning.



De meeste huurwoningen van de deelnemers wordt verwarmd met centrale verwarming. 5 deelnemers verwarmen met elektriciteit, 5 met aparte toestellen op gas en 1 deelnemer met hout.

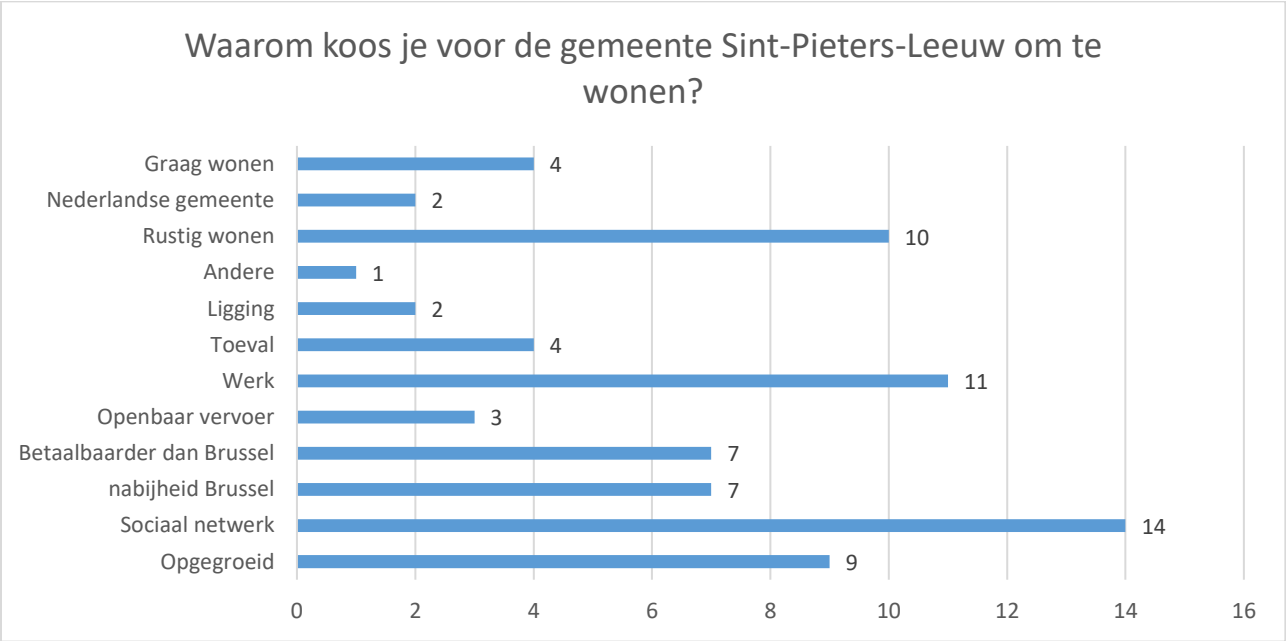


In de meeste huurwoningen van de respondenten is dubbel glas aanwezig. 3 deelnemers beschikken niet over dubbel glas, 3 deelnemers niet in alle ramen en 1 deelnemer weet het niet.

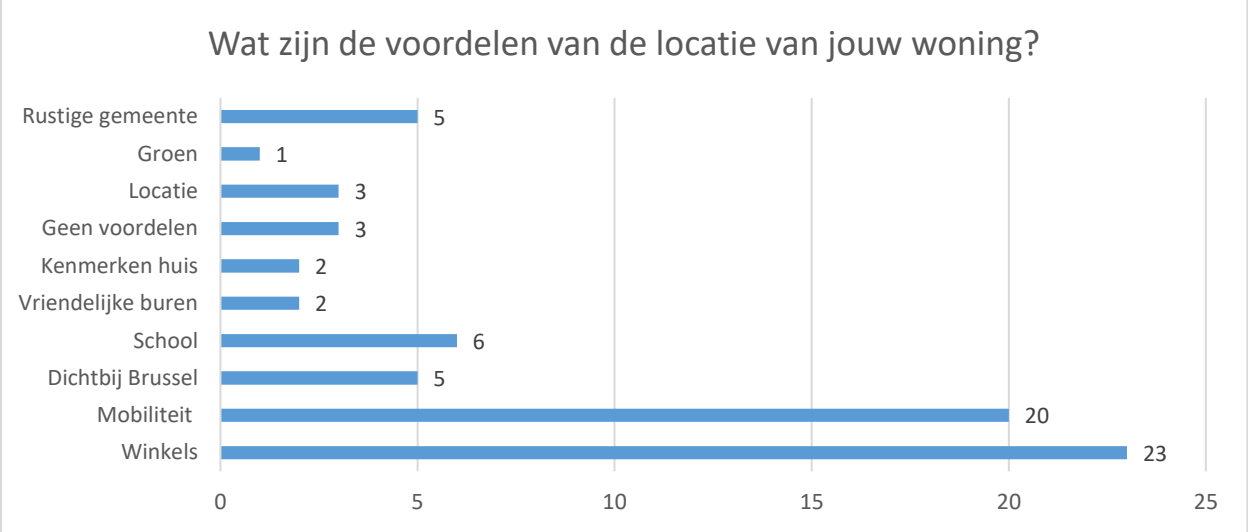


11 deelnemers geven aan over dakisolatie te beschikken in hun huurwoning. 10 respondenten weten niet of dit aanwezig is. In 3 huurwoningen is er geen dakisolatie aanwezig, en in 4 huurwoningen is er niet overal dakisolatie aanwezig.

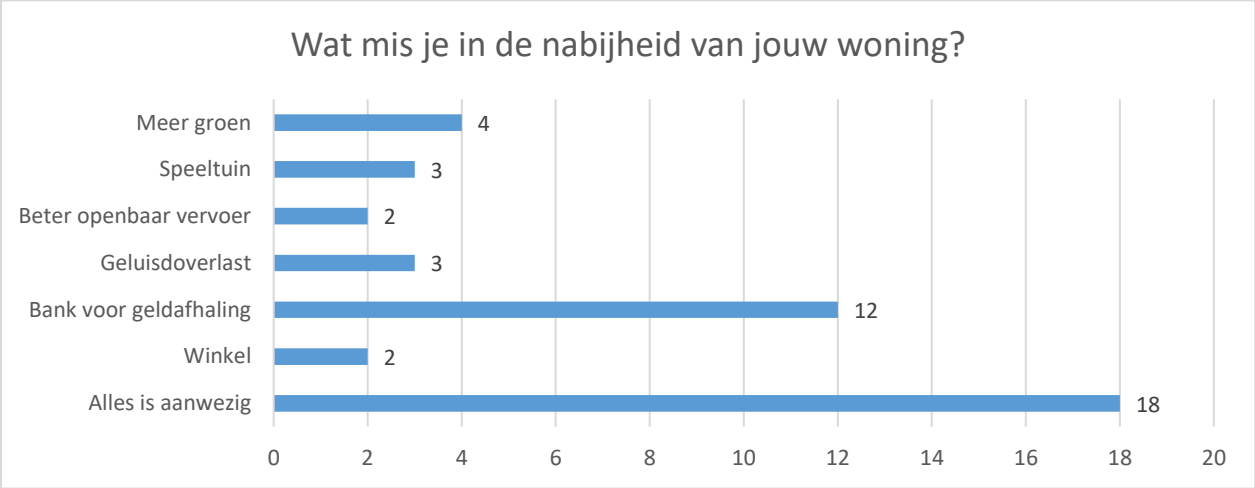
5.5 Woonkeuze Sint-Pieters-Leeuw & woonvoorkeuren



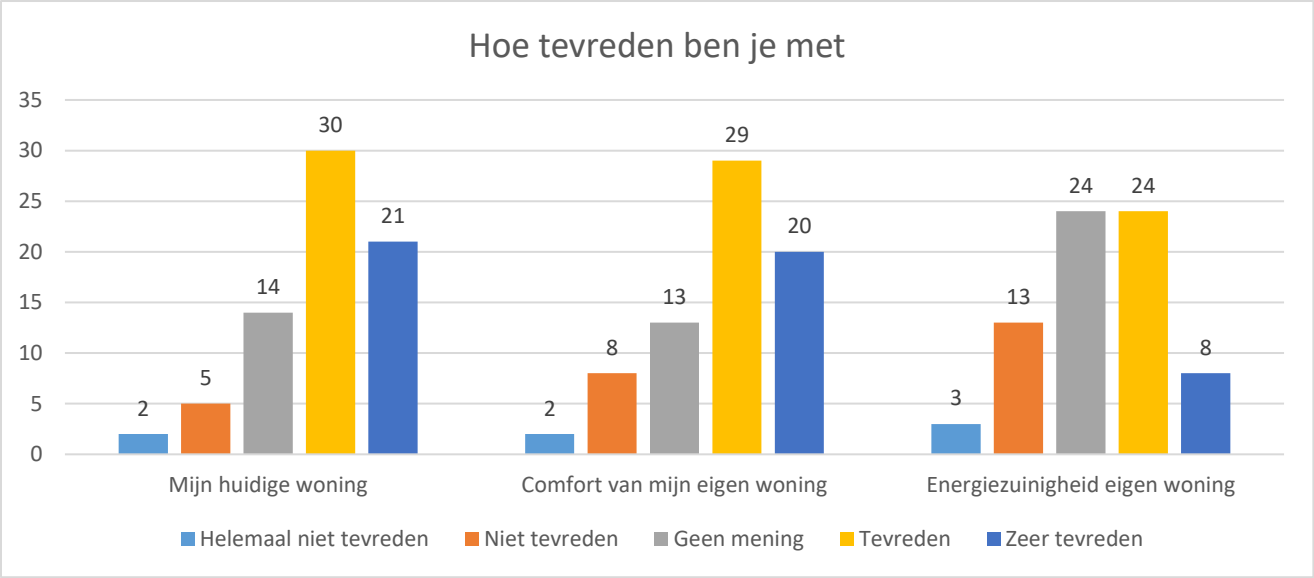
Sociaal netwerk en werk is de voornaamste reden van de respondenten om voor Sint-Pieters-Leeuw te kiezen. 10 deelnemers geven het rustige wonen aan als reden om hiervoor te kiezen. Ook de nabijheid van en lagere prijzen in vergelijking met Brussel worden door verschillende deelnemers aangehaald.



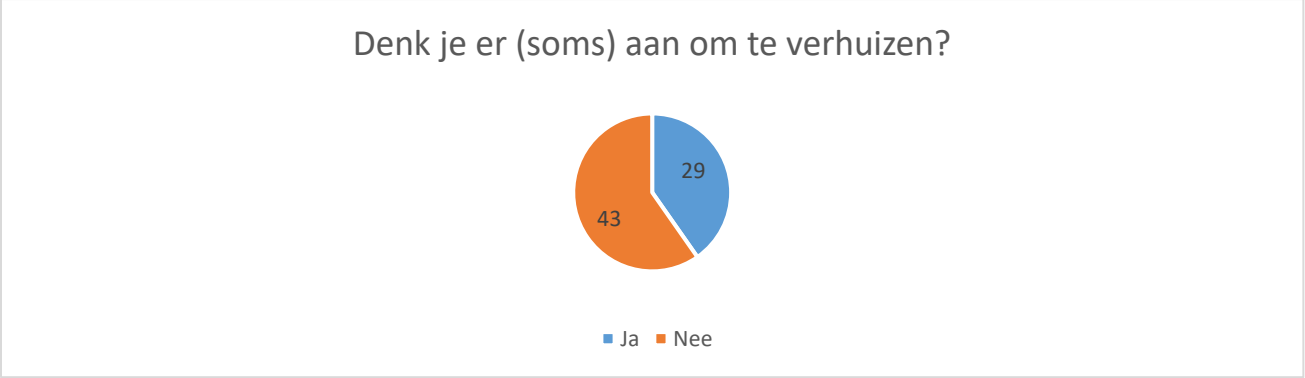
De meest aangehaalde reden is de nabijheid van winkels en mobiliteit.



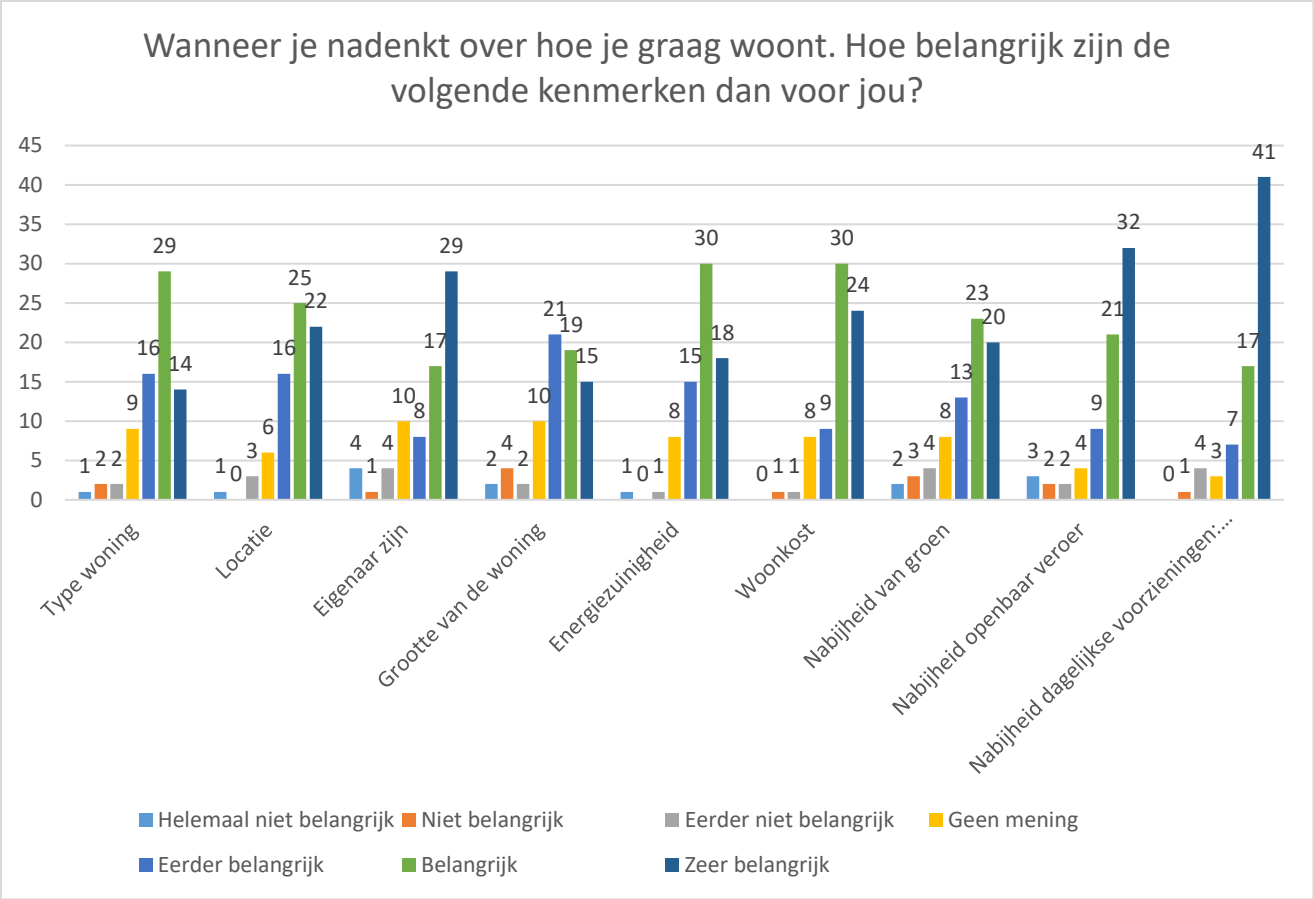
De meeste deelnemers geven aan dat alles aanwezig is in de nabijheid van hun woning. Een bank voor geldafhaling is een gemis voor 12 deelnemers.



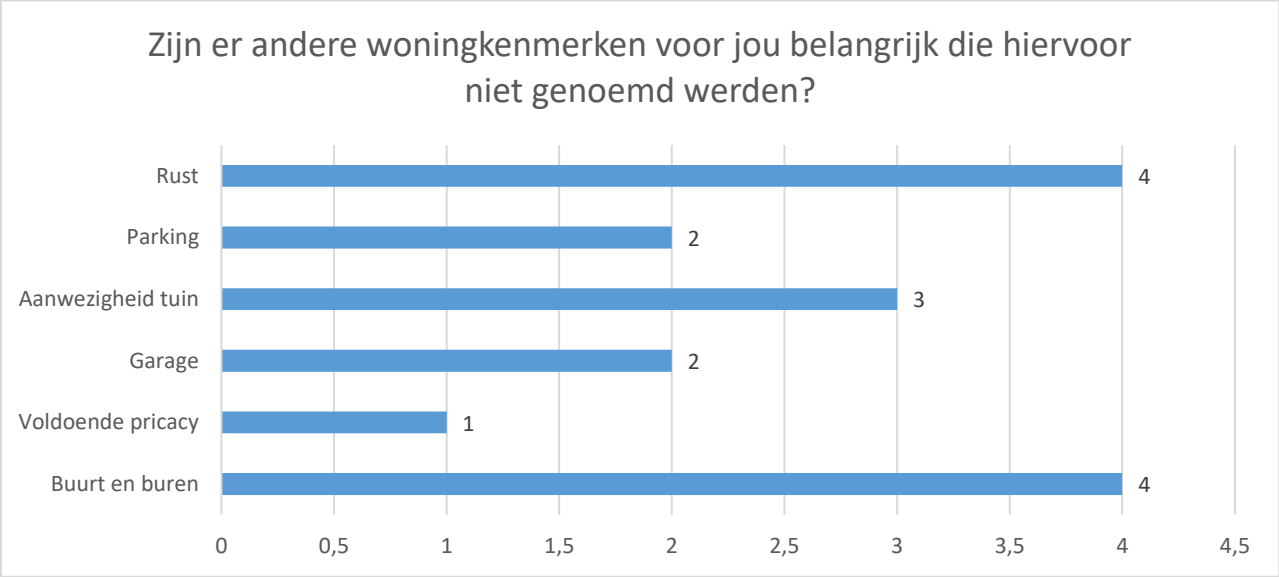
De meeste respondenten zijn tevreden over hun huidige woning, het comfort en de energiezuinigheid. Toch scoort energiezuinigheid lager dan het comfort.



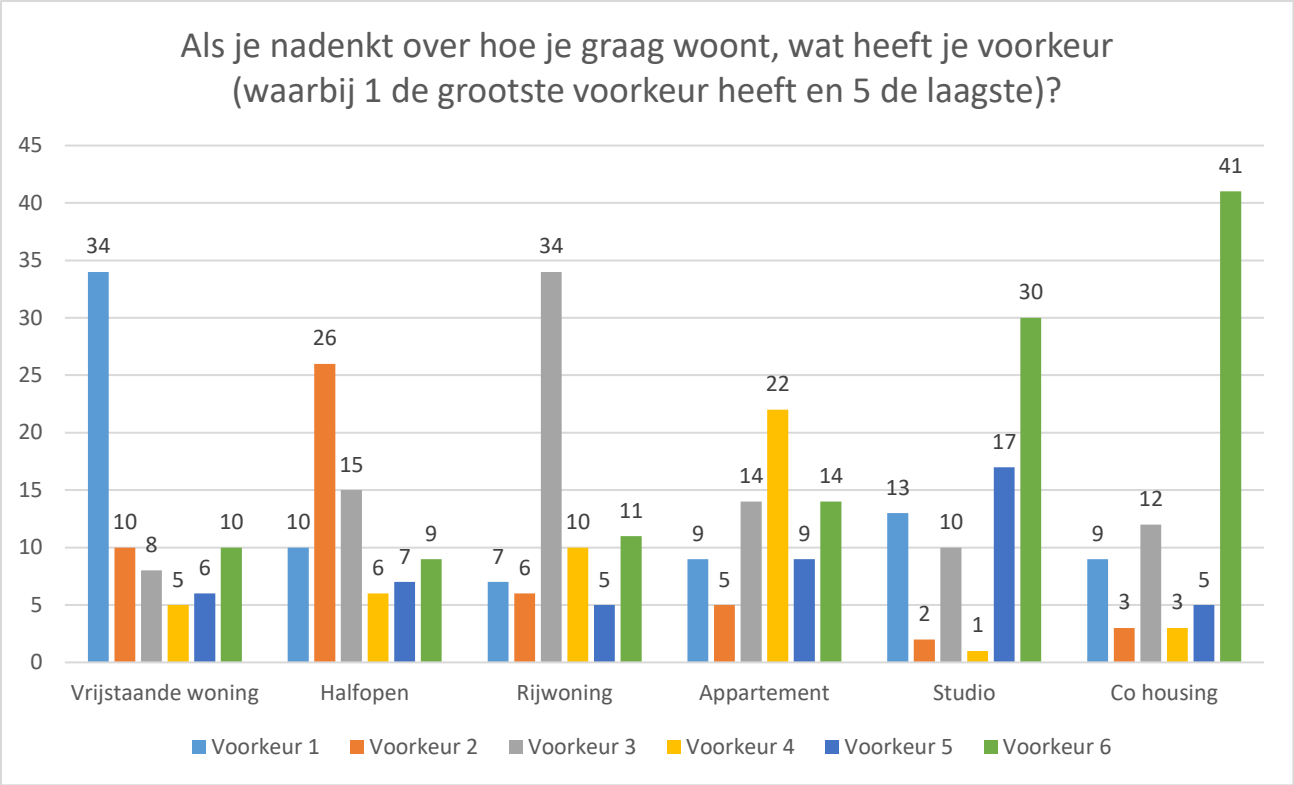
43 respondenten geven aan niet te denken over een verhuis, 29 deelnemers denken hier (soms) wel aan.



Nabijheid dagelijkse voorzieningen (bakker, voedingswinkel, …) wordt het meeste als zeer belangrijk beschouwd door de deelnemers. Ook nabijheid van openbaar vervoer is voor veel respondenten belangrijk. De grootte van de woning en nabijheid van groen wordt door minder deelnemers als (zeer) belangrijk aangeduid.



Naast de vorige kenmerken geven verschillende deelnemers aan dat rust en de buurt belangrijk zijn voor hun.



Een vrijstaande of halfopen woning scoort bij de meeste deelnemers het hoogst. Opvallend: co-housing heeft bij zeer weinig deelnemers een hoge voorkeur.

6 Specifieke woonvormen

6.1 Types van woonvormen

De Vlaming is geboren met een baksteen in de maag. Voor veel starters is die woondroom moeilijk realiseerbaar, zeker wanneer men niet wil afstappen van het klassieke beeld van een alleenstaande woning met tuin voor elk gezin. Gelukkig is dat ook niet langer wat we allemaal willen. Nieuwe woonvormen zijn bezig aan een opmars. Ze bieden dan ook een antwoord op maatschappelijke tendensen zoals vereenzaming en vergrijzing, de gezinsverdunning en de vraag naar een betaalbaar woonaanbod. Daarnaast kunnen alternatieve woonvormen ook een oplossing bieden in de aanpak van verouderd patrimonium (bv. een co-housing project op een grote vierkantshoeve).

Voor het benoemen van deze woonvormen worden er allerlei termen gebruikt: Kangoeroewonen, co-housing, zorgwonen, woningdelen, samenhuizen, … Om wat duidelijkheid te creëren is het handig om de definities te hanteren die worden aangereikt vanuit de provincie Vlaams-Brabant:

1. **Appartementen of tweewoonsten:** In deze woonvormen betreffen de gedeelde ruimtes enkel circulatieruimtes en geen leefruimtes.
    - Appartement: gebouwafhankelijke wooneenheid, geïntegreerd in een appartementsgebouw of collectief geheel van onderling geschakelde en gestapelde

wooneenheden (= minimaal drie appartementen per gebouw). Individuele appartementen kunnen meer dan één woonlaag bestrijken.
    - Tweewoonst: twee volledige gescheiden wooneenheden onder één dak die elk bewoond worden door één huishouden.
    - Duo-wonen: vorm van tweewoonst: een gestapelde woning, bestaande uit één gelijkvloerse wooneenheid (benedenwoning) en één (grotere) wooneenheid op de verdieping, meestal voorzien van een bijkomende woonlaag (bovenwoning).

2. **Co-wonen:** Co-wonen is een woonvorm waarbij huishoudens geen leefruimtes delen. Een aantal zelfstandige wooneenheden die bewoond worden door aparte huishoudens die enkel een tuin, fietsenstalling, een wasplaats of een andere niet-leefruimte delen. Wettelijk stelt deze woonvorm minder problemen voor wat betreft de ruimtelijke aspecten.

3. **Cohousing**: Een woonvorm waarbij huishoudens zelfstandige wooneenheden bewonen en daarnaast ook gebruik maken van uitgebreide gedeelde leefruimtes, zoals keukens, eetzalen of andere ruimtes voor gemeenschappelijk gebruik die in sommige gevallen ook voor niet-bewoners worden opengesteld. Het verschil met co-wonen is dat er in cohousing projecten ruimtes voorzien zijn die samen eten toelaten.

4. **Woongroep** (bv. gemeenschapshuis, hospitawonen): Een woonvorm waarbij alle bewoners alle leefruimtes delen, met uitzondering van de slaapkamer/kleine privé woonkamer zonder keuken of badkamer. Subvormen daarbij zijn
    a. Hospitawonen: Specifieke vorm van intergenerationeel samenwonen waarbij (meestal) een oudere één of meerdere kamer(s) in zijn of haar woning ter beschikking stelt aan studenten.
    b. Gemeenschapshuis: Een woongroep met meestal een meer tijdelijk karakter

5. **Zorgwonen:** Creëren van een kleinere woongelegenheid binnen een bestaande woning zodat maximaal twee oudere (65+) of hulpbehoevende personen kunnen inwonen. De Vlaamse regelgeving bepaalt niet welke ruimten minimaal privaat of gemeenschappelijk moeten zijn. Kangoeroewonen is een term die ook vaak gebruikt wordt, maar die niet in de wetgeving opgenomen is en dus ruimer is dan zorgwonen. Zo kan je bijvoorbeeld als jong gezin met kinderen ook samen wonen met de grootouders, die niet noodzakelijk ouder zijn dan 65 jaar. In dat geval valt de samenwoonvorm onder de term kangoeroewonen.

6.2 Gemeenschappelijk wonen: Hoe ga je er als lokaal bestuur mee aan de slag?

In 2018 werd er door de provincie Vlaams-Brabant een rapport opgemaakt voor lokale besturen met als titel: "*Woningdelen & Ruimtelijke ordening - Gemeenschappelijk wonen: Hoe ga je er als lokaal bestuur mee aan de slag?*"

https://www.vlaamsbrabant.be/sites/default/files/2020-05/gemeenschappelijk-wonen-rapport-2018.pdf

Middels dit rapport wil de provincie, complementair aan de initiatieven rond op Vlaams niveau rond experimentele woonvormen, werken rond het luik 'ruimtelijke ordening en woningdelen'. Juridische instrumenten die het (lokaal) ruimtelijk beleid vormgeven zijn namelijk dikwijls onaangepast aan woningdelen. Het onderzoek omvat drie luiken:

1. Analyse van de projecten woningdelen die ondersteund werden door de provincie Vlaams-Brabant. Hierbij werden de initiatiefnemers bevraagd naar **knelpunten maar ook naar mogelijke oplossingen**. Hierbij werd ook een niet exhaustieve lijst ontwikkeld van meer of minder bekende (on)bestaande tools om Woningdelen te faciliteren of te stimuleren

   Aangehaalde knelpunten & mogelijke oplossingen:
   - Opsplitsing van bestaande eengezinswoning in twee of meer woonentiteiten: geen vergunning omwille van bv. bouwen in 2de orde of ongewenste verdichting
   - Rigide verkavelingsvoorschriften & onaangepaste RUP's zorgen voor discussies
   - Onzekerheid vergunning waardoor dikwijls in verschillende fasen werd aangevraagd waarbij geen overzicht meer → voor complexe projecten best met masterplan werken, maar vergt veel voorbereidend werk → beleidsmatige ondersteuning door lokale besturen?
   - Parkeernormen
   - Vinden van geschikte locaties: Concurrentiestrijd met projectontwikkelaars
   - Communicatie tussen initiatiefnemers en lokale overheden vaak stroef: Onduidelijke & tegenstrijdige informatie → sensibiliseren en opleiden van lokale ambtenaren & uniek aanspreekpunt voorzien

2. **Juridische en beleidsmatige analyse** over welke instrumenten het best worden ingezet voor welke strategie. Dit biedt dus een goed overzicht van wat lokale besturen met welke instrumenten kunnen doen voor het realiseren en faciliteren van woningdeelprojecten.
   1. **RUP's:**
      - Procedure opmaak RUP
        - Na opmaak van startnota vindt eerste vorm van participatie plaats: Vanaf de start gerichte expertise consulteren omtrent woningdeelprojecten
        - Flankerende, niet-ruimtelijke voorschriften in een stedenbouwkundige verordening in samenhang met het RUP bv. beheersaspecten m.b.t. woningdeelprojecten
      - Vele RUP's richten zich vooral op het beperken van meergezinswoningen, met slechts in de marge aandacht voor nieuwe woonvormen bv. cohousing toelaten als uitzondering op een algemene verbodsregel. Een mogelijk effect is echter dat projectontwikkelaars zich hierdoor gedwongen zien cohousingprojecten te realiseren daar waar ze geen appartementen meer mogen bouwen, *wat zowel een onbedoeld effect kan zijn als een maatregel om woningdelen in het algemeen en cohousing in het bijzonder te stimuleren.* Een ander mogelijk effect bestaat er in dat ontwikkelaars de term *cohousing misbruiken* om appartementen te bouwen → nood aan instrumenten om het onderscheid tussen de beide te kunnen maken.

2. **Stedenbouwkundige verordeningen:** Woningdeelprojecten kunnen baat hebben bij de opmaak van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening die bepaalde aspecten van deze woonvormen regelt bijvoorbeeld kwaliteitseisen of beheersaspecten.

3. **Omgevingsvergunningen en stedenbouwkundige voorwaarden en/of –lasten**: Bepaalde maatregelen opleggen om het project vergunbaar te maken (bv. samenwerkings- of projectovereenkomsten). Zo kan zeer project-specifiek gewerkt worden maar is dus geen omvattend beleid rond woningdeelprojecten

4. **Kwaliteitskader of –toets**: bv. leidraden of (informele) checklist die eveneens elementen bevatten voor woningdelen. Kwaliteitskaders kunnen juridisch verankerd worden in een stedenbouwkundige verordening bv. verordening woonkwaliteit. Een kwaliteitskader kan de operationele doelstellingen vormgeven omtrent woningdelen en zo beleidsplannen concretiseren. Dit is transparanter dan stedenbouwkundige lasten en voorwaarden. Ze geven aan welke kwaliteiten/ ambities de gemeente nastreeft en welke ontwikkelingen ze wilt voor het hele grondgebied of een deel ervan

5. **Erfpacht/opstal/CLT**
   - *Erfpachtconstructies* kunnen ingezet worden om op een betaalbare manier geschikte gronden en/of panden aan te bieden aan woningdeelprojecten en kunnen tevens als beheers- of sturingsinstrument worden ingezet
   - Ook het *opstalrecht* kan hiertoe worden ingezet
   - *Community Land Trust* (CLT) = Betaalbaar kwalitatief wonen op gemeenschapsgrond. Ook hier wordt grond losgekoppeld van de woning (via recht van opstal of erfpacht). Wat het beheer betreft, gaat het CLT-model uit van een (drieledig) democratisch beheer: de bewoners, de overheid en andere leden (buren, investeerders, verenigingen uit het middenveld).

6. **Onroerend erfgoed, zonevreemdheid en woningdelen:**
   - Initiatiefnemers van woningdeelprojecten worden met verschillende juridische barrières geconfronteerd wanneer het pand waarin zij hun nieuwe woonvormwensen willen realiseren het onderwerp is van onroerende erfgoedbescherming (bv. oude vierkantshoeves). Lokaal bestuur kan zich laten erkennen als onroerend erfgoedgemeente om zo eigen invulling kunnen geven aan het onroerend erfgoed op hun grondgebied . Het (opnieuw) functioneel maken van erfgoedsites biedt immers de beste garantie op het behoud ervan op lange termijn.
   - Ook faciliteren van woningdeelprojecten in zonevreemde panden is niet evident. RUP's zonevreemde woningen' kunnen worden gecreëerd, die de basisrechten die voorzien zijn voor zonevreemde woningen aanvullen, uitbreiden of net nauwer omschrijven.

7. **Beleidsovereenkomsten - Sociale en intentionele elementen:** Een tool die de Vlaamse steden en gemeenten kunnen aanwenden waardoor naast het ruimtelijk instrumentarium ook contractueel handvaten kunnen worden gecreëerd om woningdeelprojecten te bestendigen doorheen de tijd.

3. Illustratie a.d.h.v. **<u>praktijkvoorbeelden & praktische gids</u>** voor faciliteren van woningdelen, inclusief checklist
   1. **Kennis omtrent woningdelen:**
      - Via vormingen, bezoek projecten, professionele ondersteuning door experten/belangenorganisaties bv. samenhuizen vzw.
      - Sensibiliseren en faciliteren: Draagvlak creëren via informatiemomenten, projectoproepen, overheidsopdrachten waarin nieuwe woonvormen worden opgenomen, ..
      - Belangrijke voorwaarde: duidelijke definitie voor de woonvormen (zie voorbeelden andere gemeenten)
   2. **Woningdelen = slim met ruimte omgaan:**
      - Als gemeente bepalen waar dichtheid gewenst is via een beleidsplan, opmaak RUP's en stedenbouwkundige verordeningen
      - Verkavelingsvoorschriften af te schaffen of wijzigen. Voorschriften ouder dan 15j vormen geen weigeringsgrond meer → Door meerdere kavels samen te voegen kunnen er meer woonentiteiten voorzien worden dan er kavels zijn
      - Bij de beoordeling van individuele omgevingsvergunningen woningdelen kunnen voorwaarden en lasten worden opgelegd
      - Gebruik maken van checklist om stedenbouwkundige vergunning aan te toetsen (Is er bv. wel sprake van verdichting als de initiële woning meer slaapkamers had dan nieuwe entiteiten?)
   3. **Sites voor woningdelen?** Mogelijke tools: planologische ruil, herkaveling, verkoop perceel onder voorwaarden, …
   4. **Hoe kan woningdelen betaalbaar zijn?** Woningdelen betekent niet automatisch goedkoper wonen. Via diverse beleids- en rechtsinstrumenten kunnen lokale besturen de betaalbaarheid van deze nieuwe wooninitiatieven ondersteunen bv. via erfpachtconstructie, recht van opstal, CLT, samenwerking met sociale huisvestingsactor
   5. **Wat met de auto en de fiets?** Dikwijls moeilijkheden om project te verenigen met de geldende lokale parkeernormen. Via duurzaam mobiliteitsbeleid autobezit in vraag stellen, verwerven van parkeer-of fietsstalplaats op een naburige kavel, autodelen en/of extra fietsenstallingen, project-specifieke afwijkingen op parkeernorm, opleggen van maximumnorm in combinatie met regulering publieke parkeerplaatsen
   6. **Kwalitatieve projecten woningdelen: Hoe kan dat?** Woningdelen en andere collectieve woonvormen kunnen de verdichtingswens mee helpen realiseren. Eén van de risico's van verdichten is dat het woningenbestand inboet aan kwaliteit. Project gebonden instrumenten waarin kwaliteitseisen kunnen opgelegd worden aan woningdeelprojecten kunnen hierbij een antwoord op bieden.

Concrete voorbeelden van deze 6 pijlers uit andere gemeenten zijn te vinden in de provinciale handleiding. In het afsluitende deel van de handleiding is een checklist opgenomen i.v.m. ruimtelijke aspecten van woningdelen en een checklist i.v.m. sociale en intentionele aspecten van woningdelen.

6.3 Vertaling naar de Leeuwse context

Zoals blijkt uit de woonanalyses is er op het grondgebied een potentieel voor alternatieve woonvormen (bv. in oude hoeves). Binnen het huidig onderzoek werd het totale potentieel niet in kaart gebracht, gezien de focus op de woningkwaliteit in de afgebakende wijken te Ruisbroek en Negenmanneke. Deze wijken lenen zich minder tot gedeelde woonvormen gezien het grote aandeel rijwoningen en appartementen. Om nog zicht te krijgen op opportuniteiten zou de onderbezetting van bepaalde panden in kaart moeten worden gebracht.

Wel is het zo dat op het gehele grondgebied een aanzienlijk aandeel vrijstaande eengezinswoningen en grotere rijwoningen zijn die mogelijks niet volledig meer voldoen aan de bestaande woonnoden van kleinere huishoudens en senioren. Bovendien zijn de verkoopprijzen de laatste jaren sterk gestegen waardoor een aanzienlijk aandeel van de jonge bevolking geen betaalbare woonst meer zal vinden in de eigen gemeente. Alternatieven dringen zich dus op.

Voorlopig echter wenst de gemeente niet sterk in te zetten op alternatieve woonvormen, maar specifieke aanvragen per geval te beoordelen zoals bij andere omgevingsvergunningen.

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw hecht tegelijkertijd een groot belang aan het groen en landelijk karakter van zijn gemeente. In 2020 besliste de gemeente een bouwstop in te roepen en geen nieuwe verkavelingen toe te staan in de open ruimte. Deze beslissing werd vernietigd, maar de visie blijft wel overeind. Voor die zones open ruimte waar er juridisch gezien wel zou bebouwd mogen worden, maar waar er vanuit de visie van de gemeente geen bebouwing gewenst is zullen er ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) worden opgemaakt. Zo is momenteel het RUP Reysberg in opmaak. (Brusselbaan, Gladiolenlaan): In het gewestplan was dit aangeduid als woonuitbreidingsgebied en achterliggend agrarisch gebied. Binnen afbakening Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel (VSGB) werden deze gronden sinds 2017 bestemd als woongebied. Gezien het kwaliteitsvol groen karakter van dit gebied wil de gemeente dit via RUP herbestemmen als open ruimte. Definitief vastleggen van het RUP is voorzien voor april-mei 2023.

Daarnaast is er, in samenwerking met de buurgemeenten en de provincie Vlaams-Brabant, een RUP in opmaak ter afbakening van de kernen, open ruimte, industriezone, … over het hele grondgebied van de gemeente. Deze voorschriften zullen worden vertaald in een verordening waardoor de gemeente het ontwikkelen van nieuwe functies meer kan sturen en ordenen op geschikte locaties.

Dit biedt mogelijkheden tot het faciliteren van alternatieve, gedeelde woonvormen op locaties waar bebouwing wel nog is gewenst of waar er werk wordt gemaakt van kernversterking.

7 Woonnoden van de jonge Leeuwenaar

In het voorjaar 2022 werd er een bewonersbevraging georganiseerd om een beeld te verkrijgen van de woonwensen van de jonge Leeuwenaar en de mogelijkheden van deze doelgroep rond het vinden van een betaalbare woning in de eigen gemeente.

Voor de bevraging werden 25% van bewoners Sint-Pieters-Leeuw geselecteerd die behoren tot de leeftijdscategorie tussen 25 en 35 jaar. Uit de lijst van de dienst bevolking blijkt dat dit over 1140 personen gaat.

Om de bevraging bekend te maken werd er naar elk adres een brief verstuurd met toelichting en de uitnodiging tot het invullen van bevraging door middel van een link naar de online enquête. Elke deelnemer maakte hierbij kans tot het winnen van een pakket streekproducten.

Binnen de enquête wordt gepeild naar volgende zaken; dikwijls met een aantal keuzemogelijkheden:

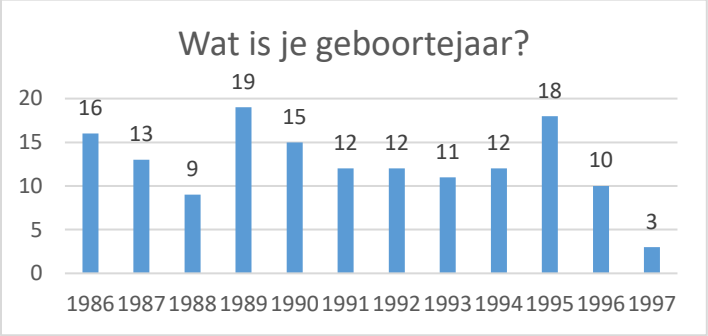
- **Vragen over bewoners**
    - Geboortejaar & geboorteplaats
    - Geslacht
    - Welke deelgemeente
    - Met hoeveel personen woon je samen
    - Met wie woon je samen
    - Hoogste opleidingsniveau
    - Bron van inkomsten
    - Maandelijks persoonlijk netto inkomen
    - Maandelijks netto gezinsinkomen
- **Woonsituatie**
    - Eigenaar/huurder/woont bij ouders/…
    - Type woning (open/halfopen/…)
    - Hoeveel slaapkamers
    - Hoeveel jaar woon je al in woning
    - Hoeveel jaar van jouw leven in Beersel gewoond
    - Hoeveel bedraag maandelijkse woonkost (huur/afbetaling/bijdrage)
- **Woonbeleving & woonwensen**
    - Hoe tevreden ben je met huidige woning
    - Indien nog geen eigenaar:
        - Zou je graag eigen woning willen kopen? Zo ja, in welke gemeente
        - Binnen hoeveel jaar financieel haalbaar
        - Budget
    - Indien wel reeds eigenaar: Denk je er aan om te verhuizen? Zo nee: Waarom niet?
    - Denk je eraan om te verhuizen – Heb je al iets ondernomen om andere woning te vinden? Naar welke gemeente wil je verhuizen?

- Oplijsting van aantal kenmerken van woningen en aanduiden op schaal van belangrijkheid
- Enkele voorbeelden van alternatieve woonprojecten en peilen naar aantrekkelijkheid

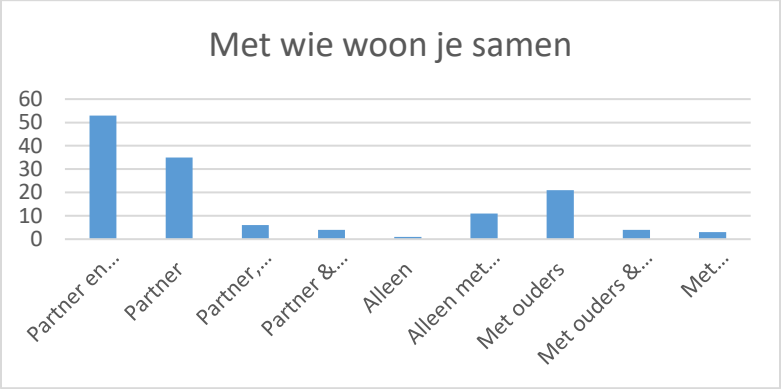
7.1 Respondenten

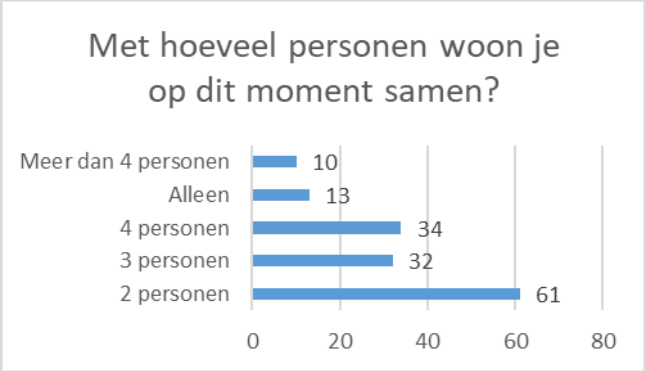
Er werd een bevraging opgesteld en verdeeld bij inwoners tussen 25 en 35 jaar. 1140 personen werden aangeschreven.

De bevraging werd 150 keer ingevuld (=responsgraad 13%). 91 respondenten zijn vrouwen, 59 respondenten zijn mannen.



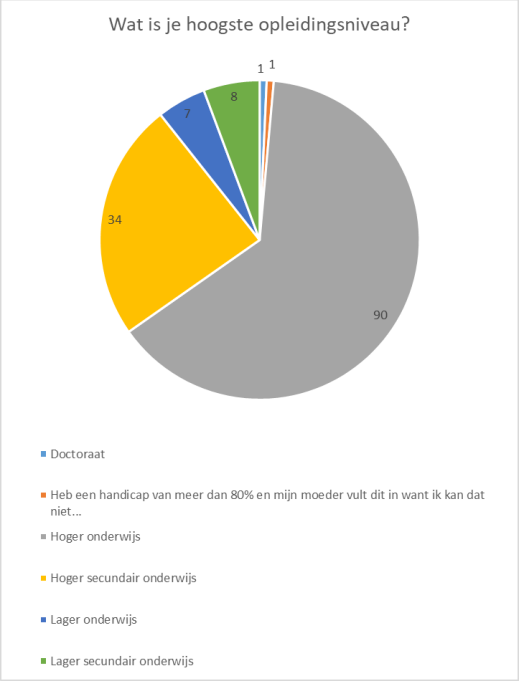
7.2 Gezinssamenstelling

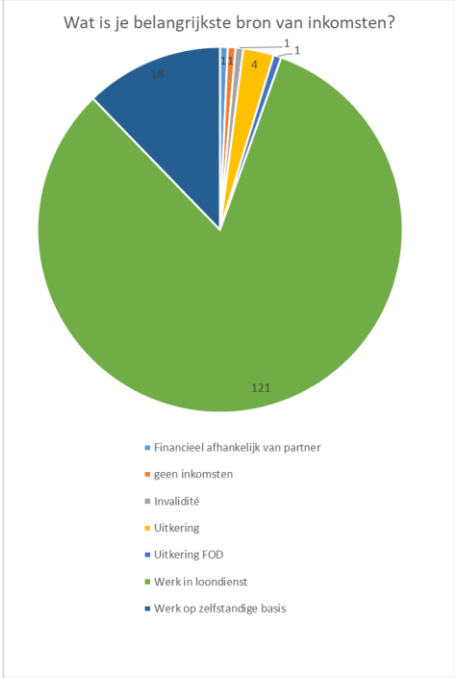




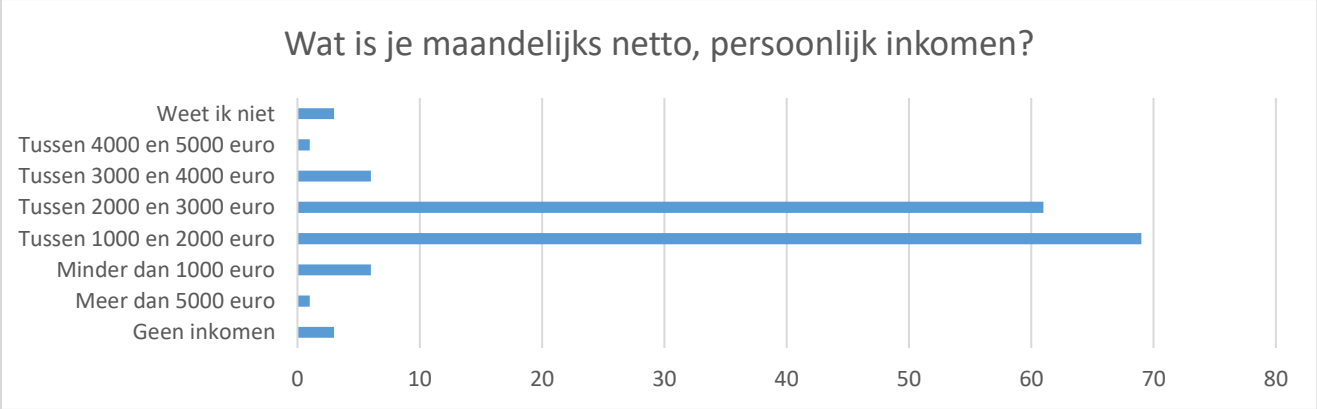
De meeste deelnemers wonen samen met 2 personen. Als we in detail gaan bekijken naar het type relaties zien we echter als meest voorkomend de klassieke gezinssamenstelling (2 ouders en kinderen) bij de respondenten.

7.3 Opleidingsniveau en inkomen



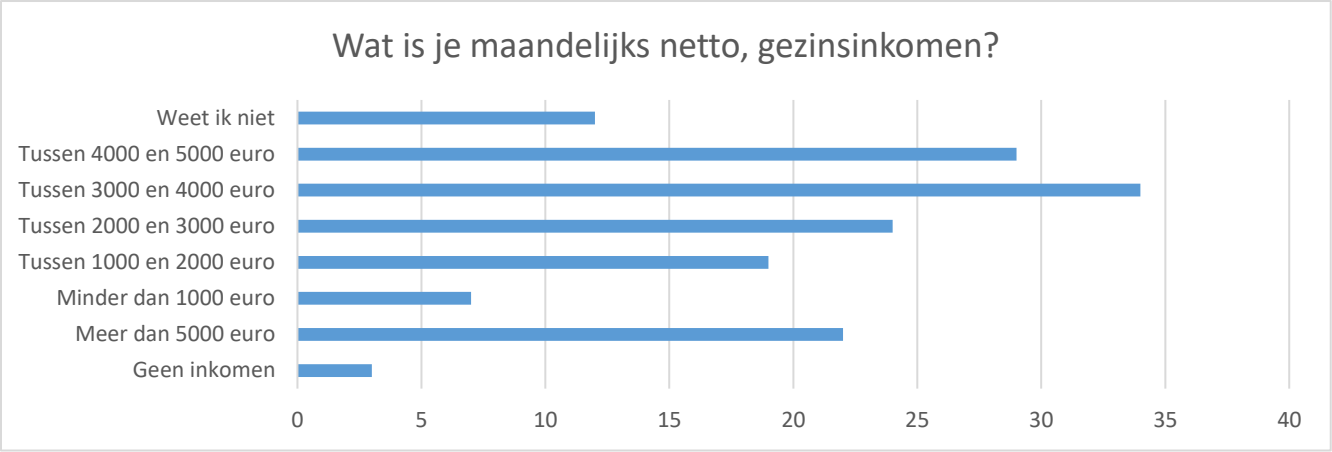


60% van de deelnemer heeft een hoger onderwijs genoten. 10% van de deelnemers heeft geen secundair diploma. Het overgrote deel van de respondenten heeft een inkomen uit arbeid (loondienst 80% en zelfstandige 12%).



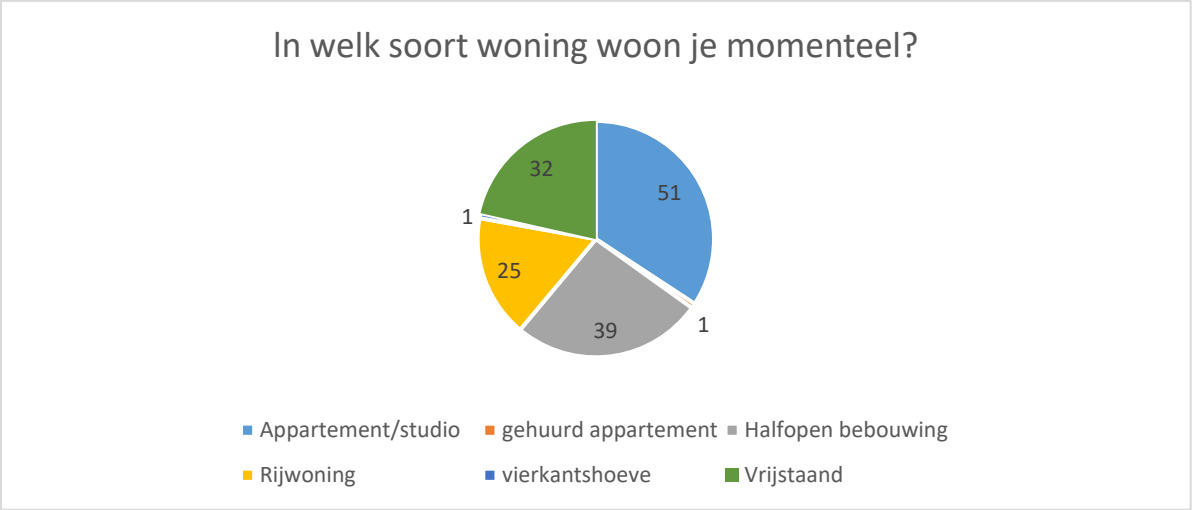
Bij deze vraagt wordt gepeild naar het netto, persoonlijk inkomen zonder verplaatsingsvergoedingen, vakantiegeld en zo meer. De meeste respondenten hebben een inkomen tussen de €1000 en €2000

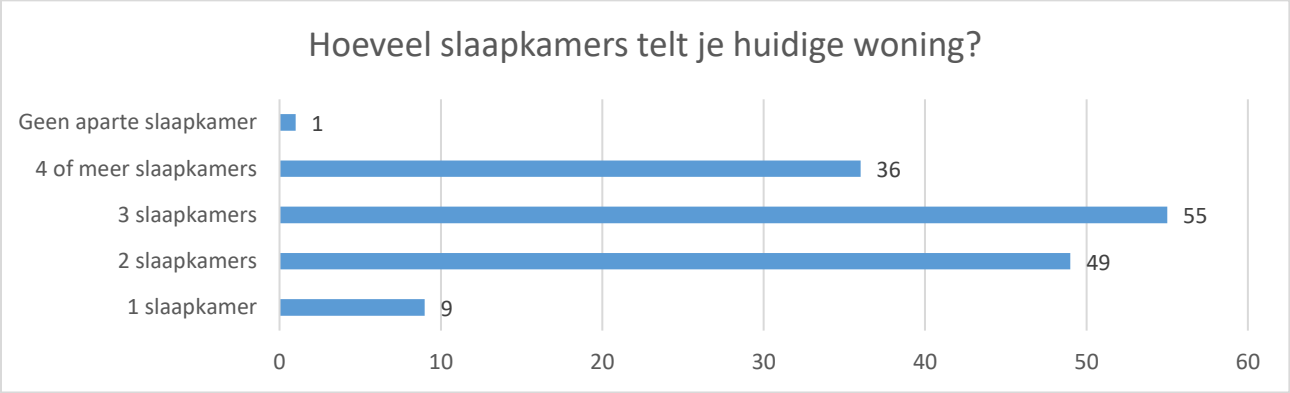
(46%) en tussen de €2000 en €3000 (41%). 3 deelnemers hebben geen inkomen, en 8 deelnemers verdienen meer dan €3000.



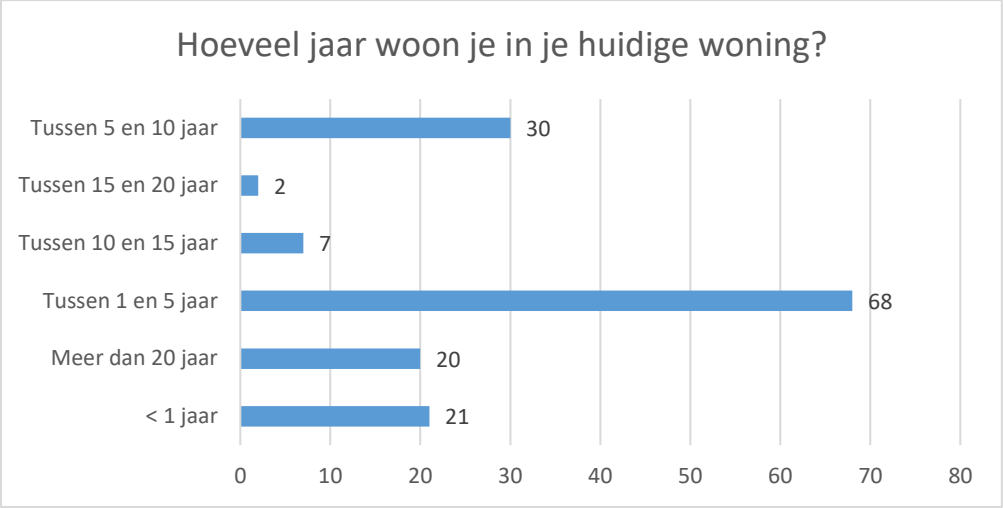
Bij deze vraagt wordt gepeild naar het netto gezinsinkomen zonder verplaatsingsvergoedingen, vakantiegeld en zo meer. De meeste gezinnen hebben een inkomen tussen €3000 en €5000. 3 respondenten geven aan dat ze geen gezinsinkomen hebben.

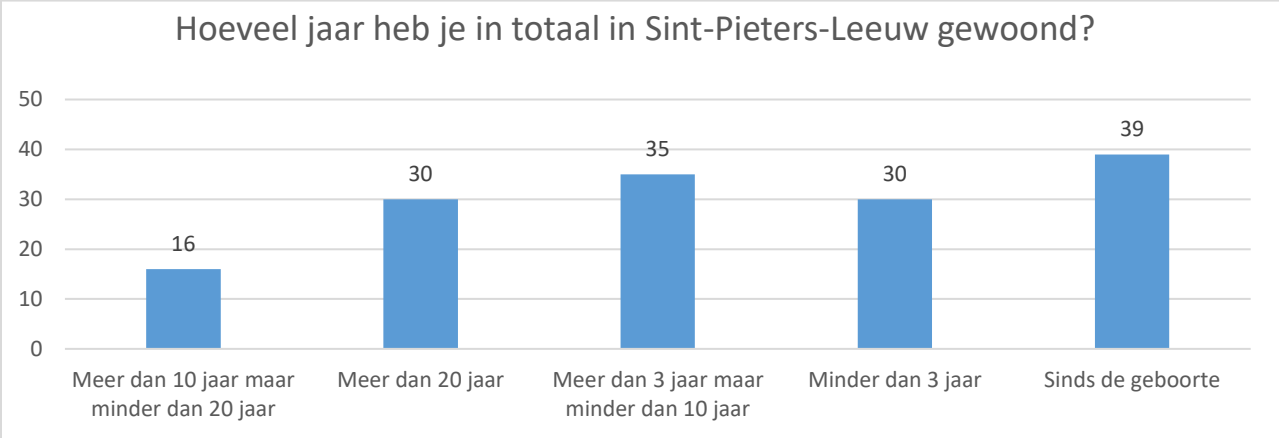
7.4 Huidige woning



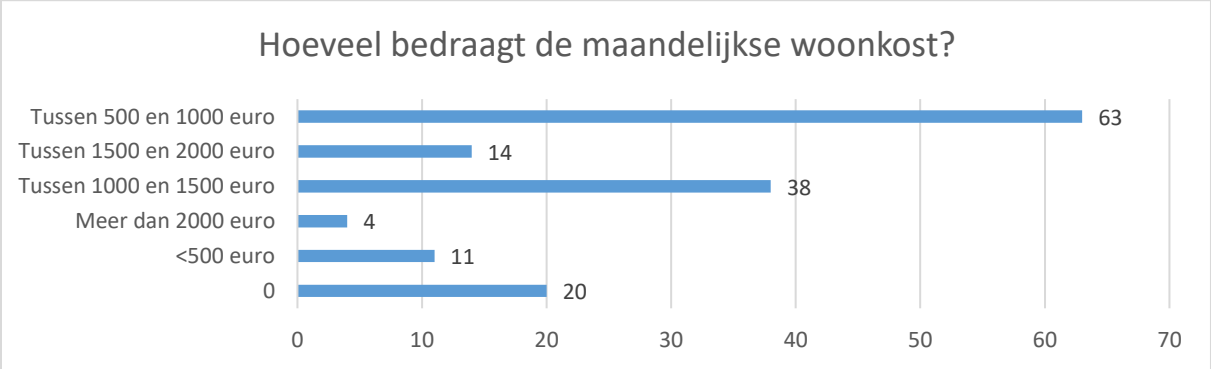


De meeste respondenten wonen in een appartement (34%), gevolgd door een halfopen bebouwing (26%), een vrijstaande woning (21%) en een rijwoning (16,5%). De meeste respondenten wonen in een woning met 3 slaapkamers. Slechts 9 deelnemers beschikken over 1 slaapkamer en 1 deelnemer beschikt niet over een aparte slaapkamer.

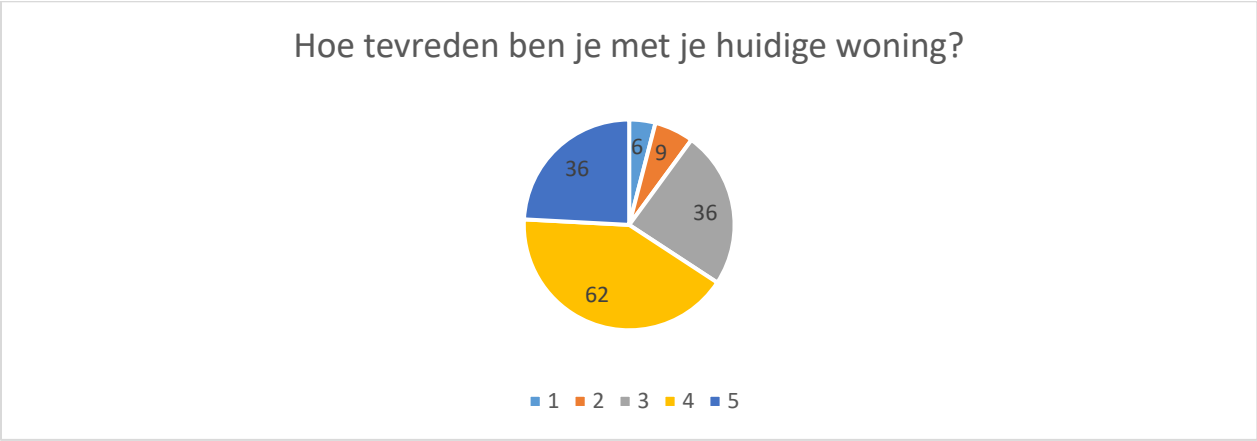




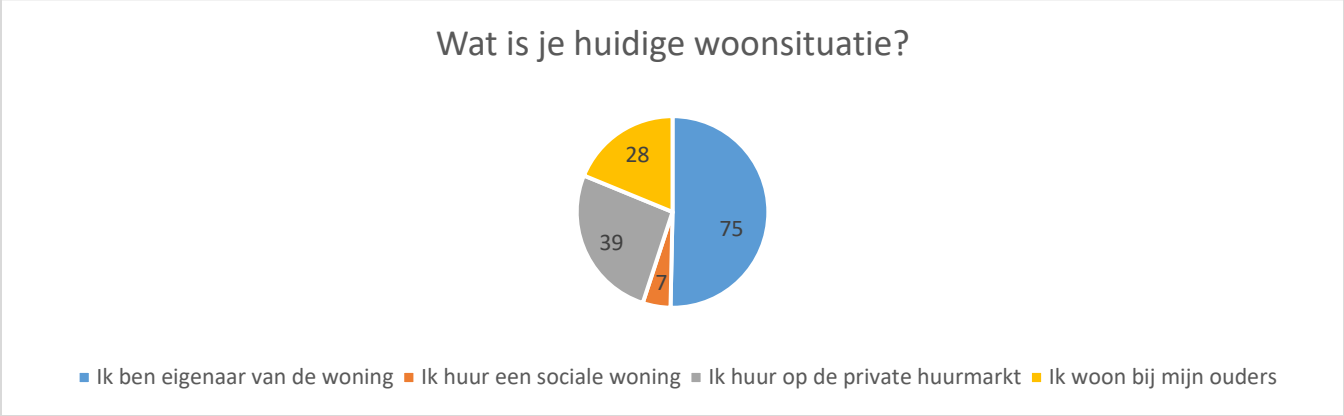
De meeste respondenten wonen tussen de 1 en 5 jaar in hun huidige woning en 26% woont reeds sinds de geboorte in de gemeente. 20% woont minder dan 3 jaar in de gemeente.



De meeste respondenten betalen tussen de €500 en €1500 voor hun woning per maand. 4 respondenten betalen meer dan €2000/maand. 20 respondenten wonen gratis of hebben hun woning reeds afbetaald.

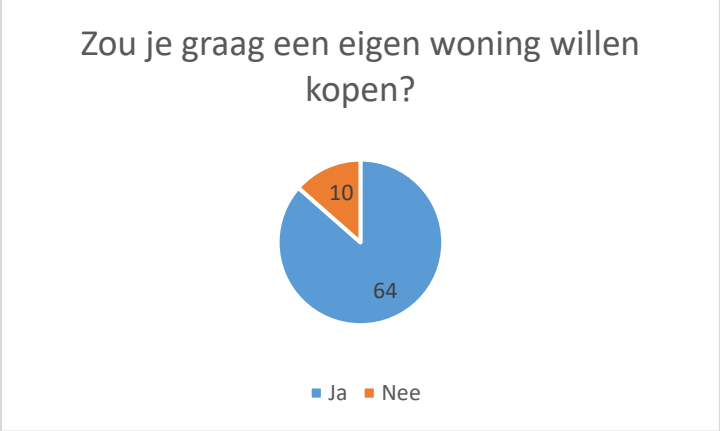


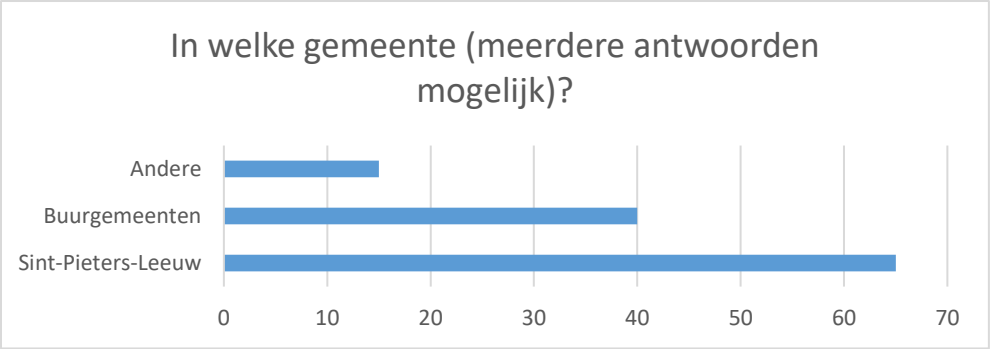
41% van de respondenten is tevreden in zijn huidige woning, 24% zelf zeer tevreden. 6 deelnemers (4%) zijn helemaal niet tevreden en 9 (6%) niet tevreden.



De helft van de respondenten is eigenaar van zijn woning. 28 deelnemers (19%) woont bij zijn ouders. 46 respondenten huren een woning (31%), waarvan 39 op de private huurmarkt.

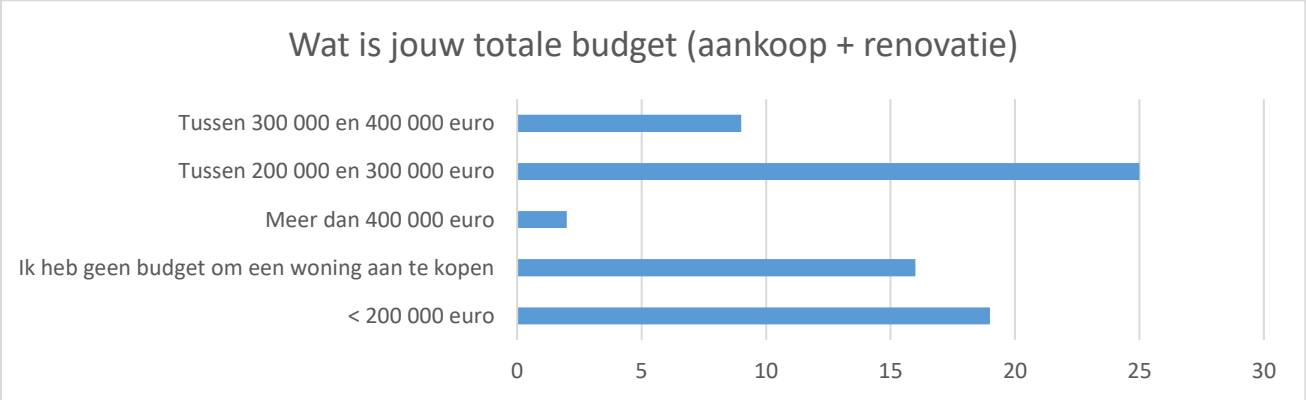
7.5 Huurders





De meeste huurders zouden graag een huis willen kopen en het liefst in Sint-Pieters-Leeuw of in één van de buurgemeenten (van de 65 die Sint-Pieters-Leeuw hebben aangeduid hebben er 26 uitsluitend deze keuze aangeduid en 27 Sint-Pieters-Leeuw of een buurgemeente). Slechts 3 deelnemers hebben Sint-Pieters-Leeuw niet als keuze aangeduid.

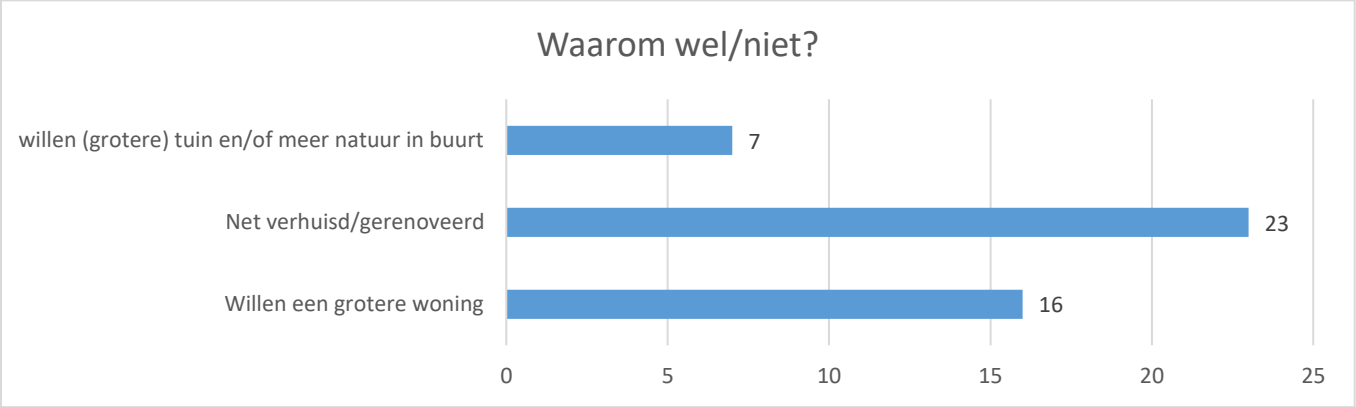
De meeste respondenten denken binnen 1-5 jaar een woning te kunnen kopen. 4 respondenten denken dat ze nooit in staat zullen zijn om zelf een woning te kopen en 5 deelnemers weten het niet.

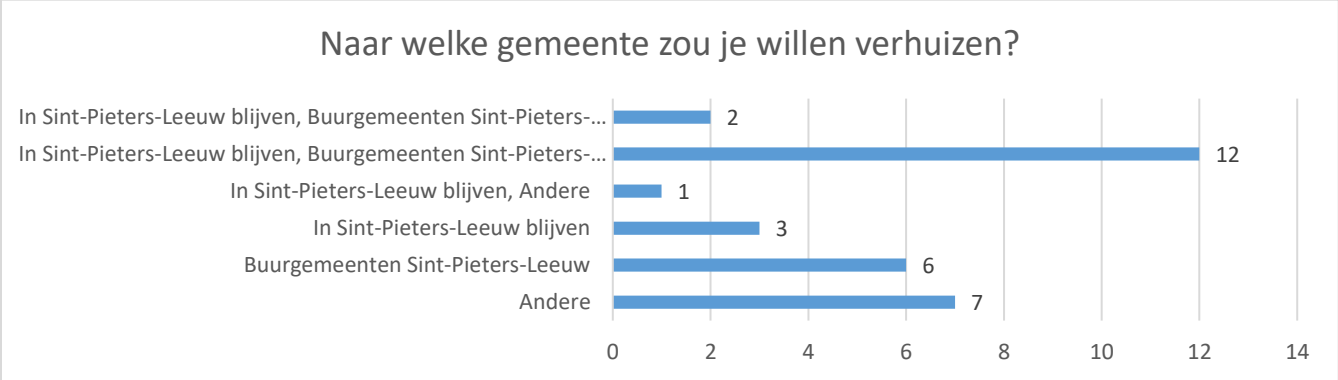


De meeste respondenten die huren hebben een budget tussen 200.000 en 300.000 euro. 19 deelnemers hebben een budget van minder dan €200 000 en 16 deelnemers hebben geen budget om een woning aan te kopen.

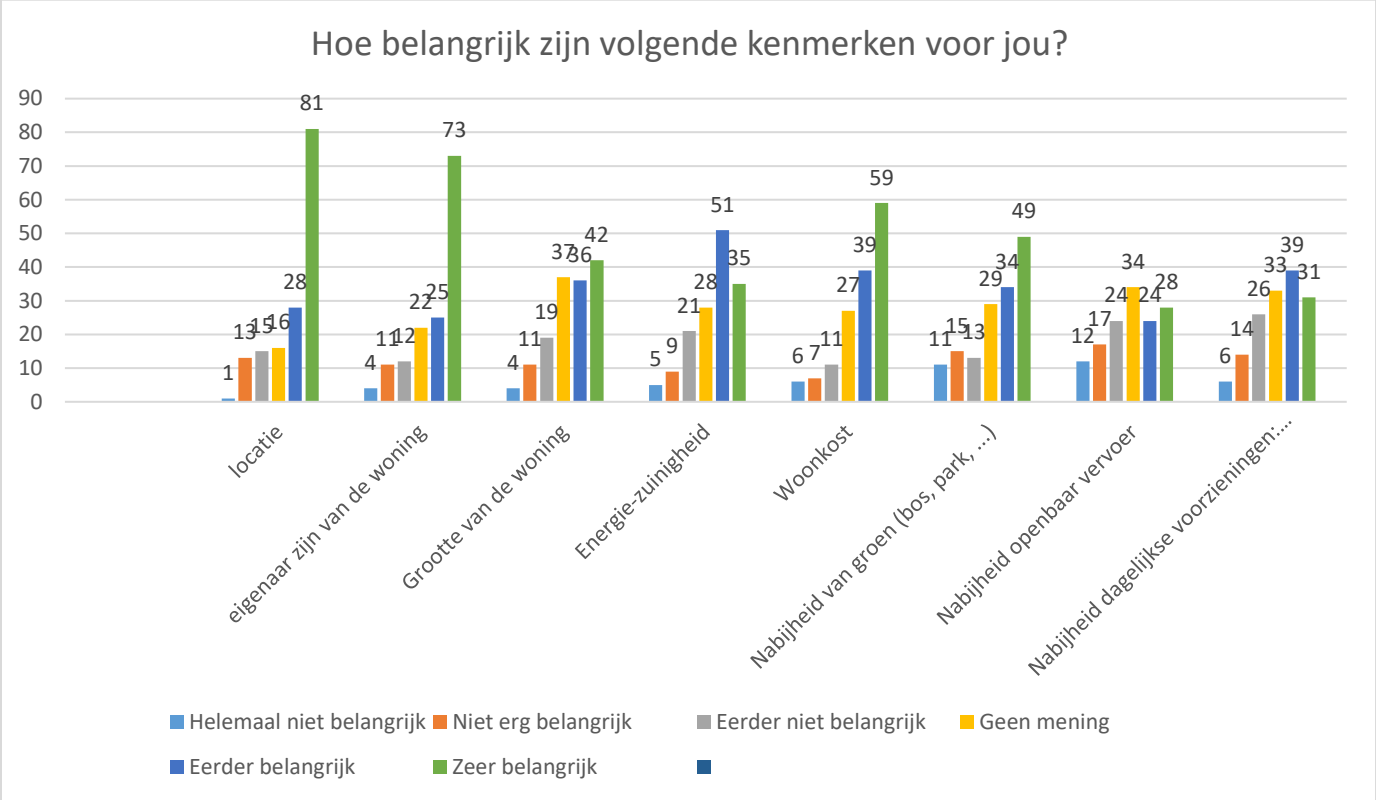
Wanneer we dit vergelijken met de gemiddelde verkoopsprijzen in de gemeente (p.13) kunnen we concluderen dat het voor veel van deze huurders niet evident zal zijn om een pand te kunnen aankopen.

7.6 Eigenaars

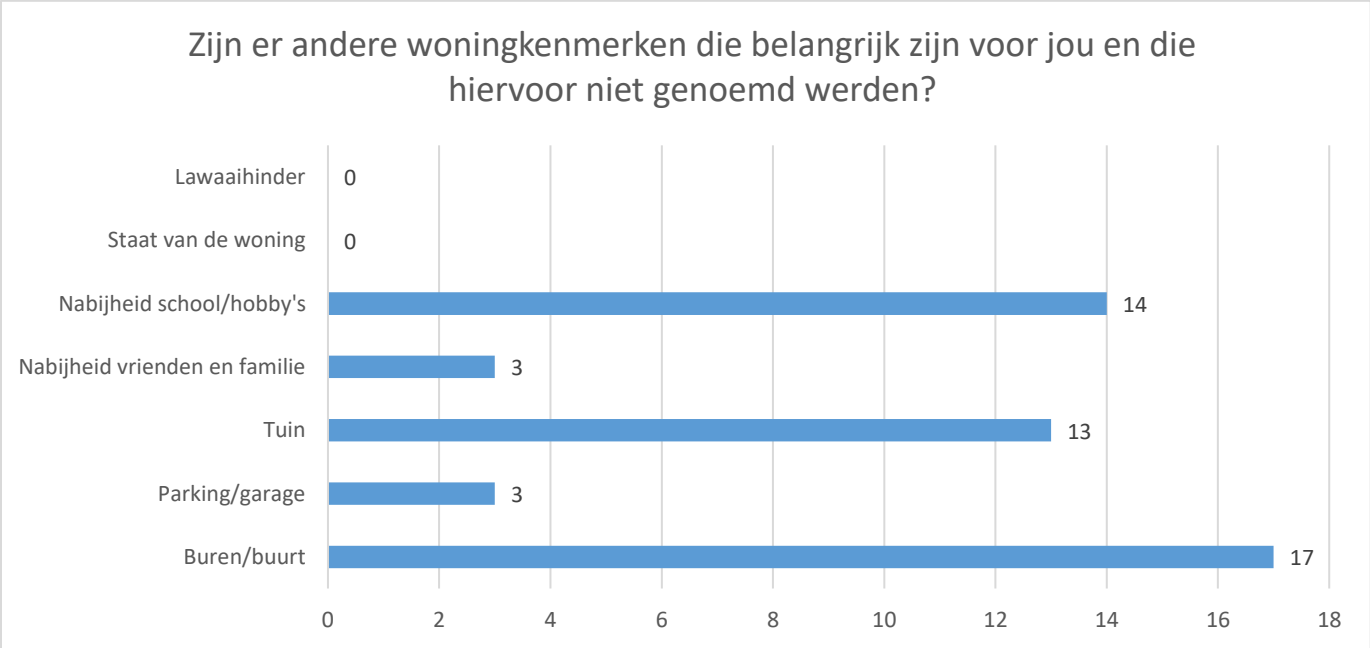




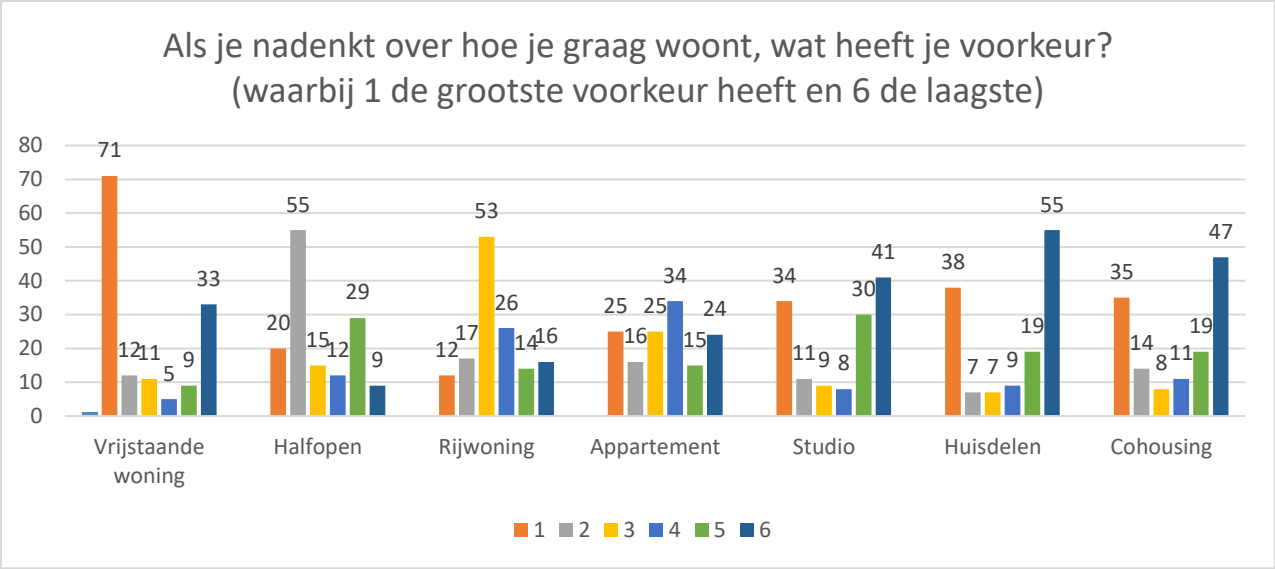
7.7 Woningkenmerken



De locatie van de woning en het al dan niet eigenaar zijn van de woning zijn de belangrijkste kenmerken voor de deelnemers. Ook de woonkost en nabijheid van groen wordt als zeer belangrijk omschreven. Energiezuinigheid is een minder belangrijke indicator in vergelijking met de voorgaande genoemde kenmerken. Ook nabijheid openbaar vervoer en voorzieningen is voor een groter deel van de deelnemers minder belangrijk.



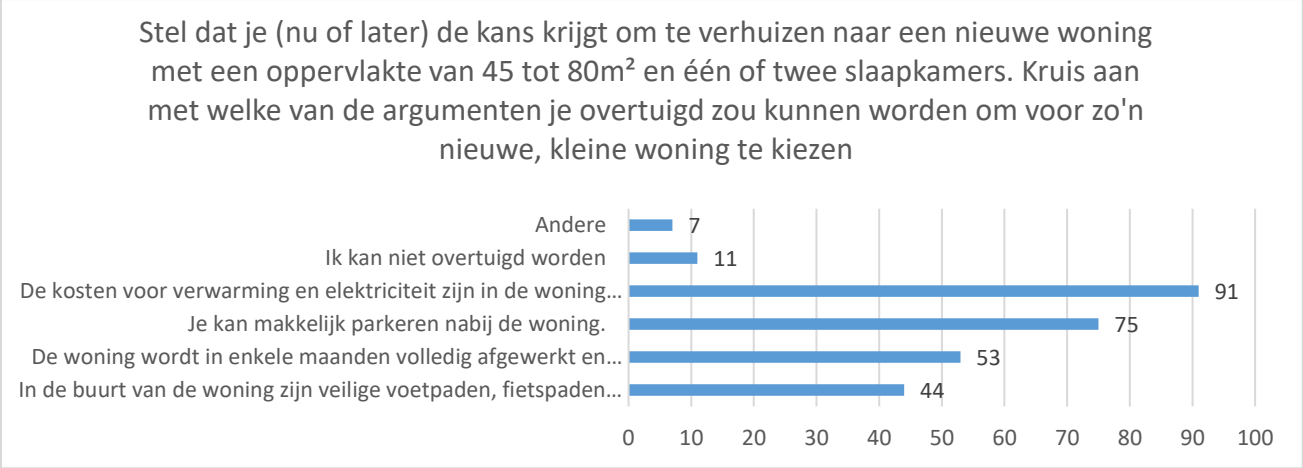
Andere kenmerken die als belangrijk worden aangegeven zijn de buurt, nabijheid school en het hebben van een tuin.

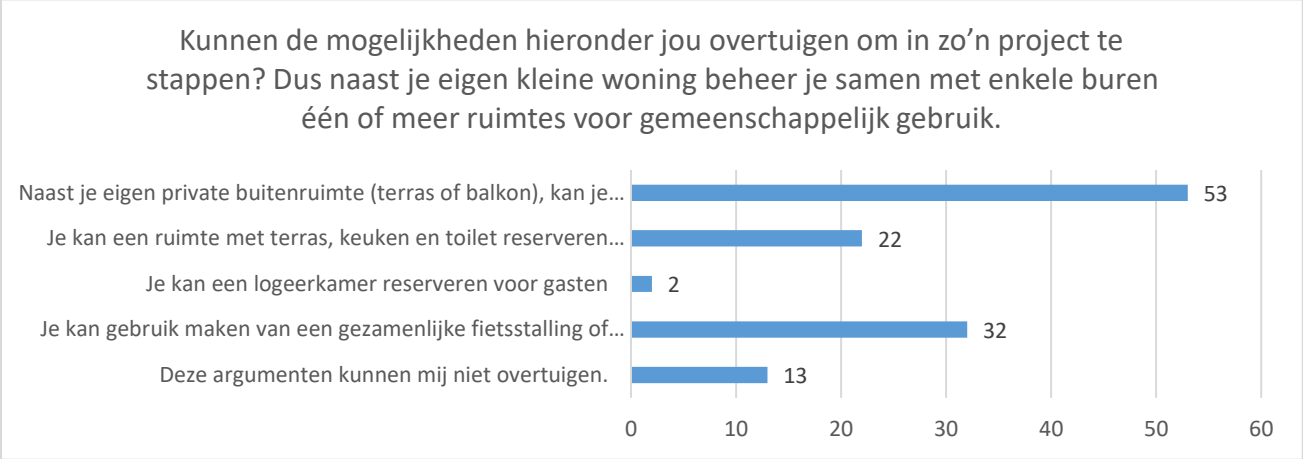


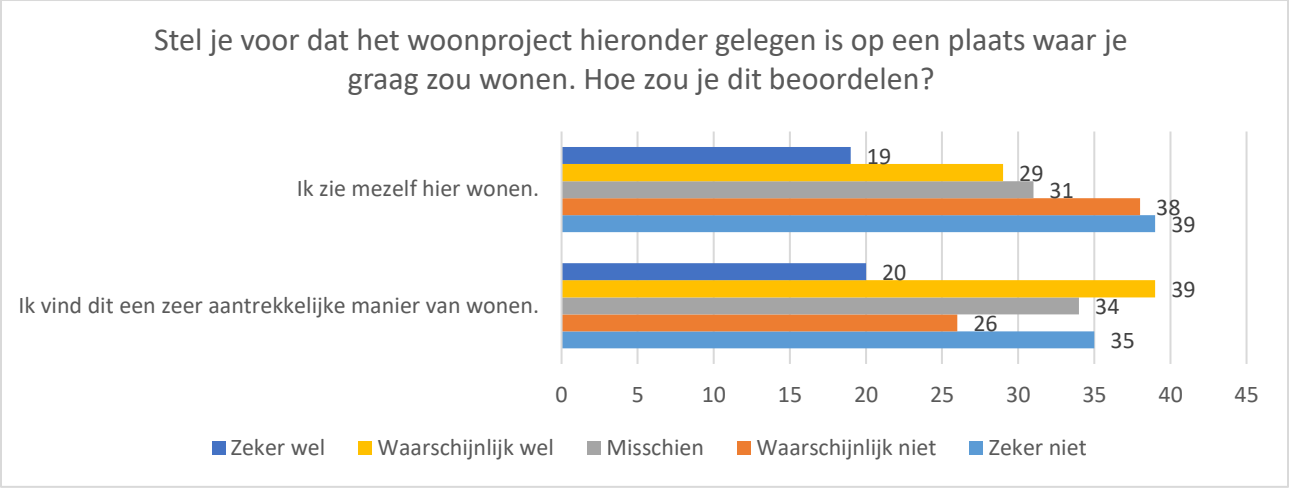
De meeste respondenten geven de grootste voorkeur aan een vrijstaande woning. Voor huisdelen en cohousing zijn er een aanzienlijk aandeel die deze als grootste voorkeur hebben aangeduid, maar een nog groter deel kiest dit woontype als minst preferabel.

Een halfopen bebouwing heeft bij de meeste respondenten de tweede voorkeur. Als derde voorkeur wordt vooral een rijwoning gekozen.

7.8 Alternatieve woonvormen

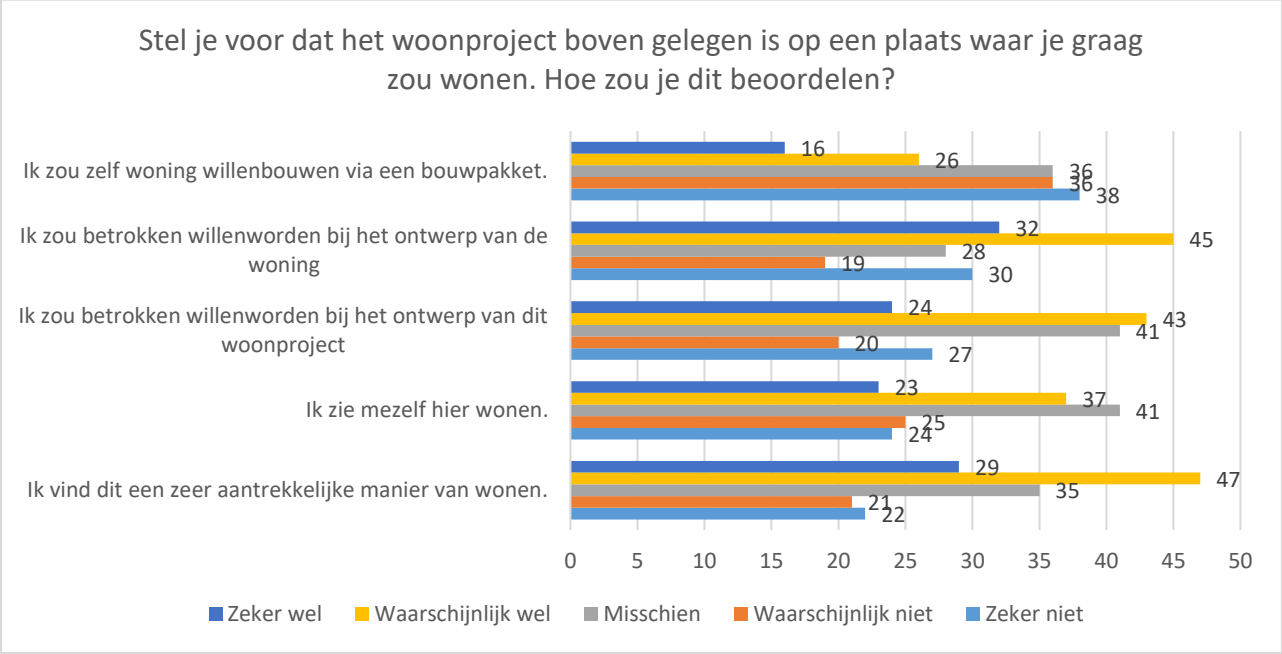






Het woonproject bestaat uit 24 appartementen van ruim 70m2 met één of twee slaapkamers en hebben een kleine privé tuin of klein terras. Het project beschikt over een fietsenstalling, kleine werkplaats, activiteitenruimte met terras, een logeer appartement, parkeerplaatsen en een gemeenschappelijke tuin.

De meeste respondenten zien hun hier waarschijnlijk niet of zeker niet wonen. 19 deelnemers zien hun hier zeker wel wonen. De meeste respondenten vinden dit waarschijnlijk wel een aantrekkelijke manier van wonen



Dit woonproject bestaat uit 28 WikiHouse woningen van circa 80m² op kavels van 140m² met gemeenschappelijk parkeerplaatsen. WikiHouse is een betaalbaar, duurzaam en digitaal geproduceerd houtskelet bouwpakket waarmee je zelf van huis kunt ontwerpen, bouwen en inrichten onder begeleiding van professionals.

De meeste respondenten geven “misschien” aan op de vraag of ze zich hier zien wonen. 47 deelnemers geven aan dat ze dit een zeer aantrekkelijke manier van wonen vinden. Het grootste deel van de respondenten wil betrokken worden bij het ontwerp van de woning

7.9 Conclusies bevraging jonge Leeuwenaar

Het profiel van de respondenten is vrij éénzijdig met voornamelijk koppels die in loondienst zijn en een hogere opleiding hebben genoten. De helft van de respondenten gaat over wooneigenaars.

Een belangrijk aandeel echter zijn ook jongeren die nog bij de ouders wonen of (nog) een woning huren. Van deze personen willen 86% graag eigenaar worden van een woning en dit liefst in de eigen gemeente of een buurgemeente. Ongeveer de helft ziet dit te realiseren binnen een termijn van 1-5 jaar. 50% van deze respondenten kan/wil hiervoor een budget van 200.000-300.000 euro (35%) vrijmaken. Ca. 27% beschikt echter over een budget lager dan 200.000 euro. Hiermee is het zeer moeilijk om een huis of appartement te vinden in de gemeente. Slechts 13% beschikt over een budget tussen de 300.000 en 400.000 euro.

De huidige maandelijkse woonkost van de respondenten gaat van 500-1000 euro (42%) tot 1000-1500 euro (25%) tot zelfs > 1500euro (12% of 18 respondenten). Opvallend is dat 13% geen woonkost dienen te betalen, voornamelijk omdat zij nog bij hun ouders woonachtig zijn.

Wanneer we kijken naar de woonwensen zien we dat het merendeel belang hecht aan locatie, een groene omgeving en tuin en woonkost. De meerderheid verkiest nog steeds in een vrijstaande woning te wonen, al is er een aanzienlijk aandeel die de voorkeur heeft voor samenhuizen en cohousing.

Wat betreft de alternatieve woonprojecten wordt er wel geantwoord dat dit een aantrekkelijke manier van wonen is, maar wordt er in het merendeel van de gevallen aangegeven hier zichzelf niet te zien wonen. De interesse is aldus wel aanwezig, maar nog in beperkte mate.

8 Conclusie & Beleidsvoorstellen

Het is duidelijk dat er in de afgebakende gebieden te Negenmanneke en Ruisbroek nog een belangrijk potentieel is voor woningverbetering en dit zowel bij eigenaars als bij huurders. Jammer genoeg was het aantal respondenten op de enquête laag, waardoor het moeilijk is om op basis hiervan een goed beeld te verkrijgen van de problematiek. De taalbarrière speelt hierbij ook een struikelblok. Daartoe lijkt het aangewezen de komende jaren **verder in te zetten op het in kaart brengen van de huurmarkt en de noodkopers** in deze afgebakende gebieden. Het onderzoek uit 2021 kan hiertoe als belangrijke aanzet dienen. Het is bijvoorbeeld interessant om in de afgebakende gebieden nog meer zicht te verkrijgen op profiel van de inwoners:

- Waar zijn senioren woonachtig?
- Hoeveel personen woonachtig per adres om zo indicatie te verkrijgen van onderbezetting/overbezetting
- Waar zijn de huurwoningen gelegen?

Er werd in 2019 reeds een **renovatieproject** opgestart in Ruisbroek middels het systeem van de provinciale subsidieretentie (Ruisbroek renoveert). Momenteel loopt er, met het **noodkoopfonds**, een nieuw gelijkaardig project waarmee er 15 panden kunnen worden gerenoveerd op grondgebied Halle, Beersel & Sint-Pieters-Leeuw. Eind 2022 verkregen we daarbovenop goedkeuring van de provincie Vlaams-Brabant voor een nieuw project **subsidieretentie** voor het renoveren van 5 bijkomende

panden te Sint-Pieters-Leeuw. Middels deze projecten kunnen noodkopers een renteloze lening verkrijgen voor het uitvoeren van werken die gericht zijn op verbetering van de energieprestaties en voor werken die tot doel hebben om de woning te laten voldoen aan de Vlaamse kwaliteitsnormen. De afbetaling van de lening dient pas uitgesteld te gebeuren of bij het vervreemden van de woning. De woonwinkel speelt een belangrijke rol in het voortraject (zoeken van geschikte kandidaten o.a. in samenwerking met het OCMW en het uitvoeren van huisbezoeken). Er wordt samengewerkt met het energiehuis, die de leningen beheert in het project noodkoopfonds, en de provincie die de renovatiebegeleiding op zicht neemt (ontzorging van de noodkopers). Het aantal te renoveren panden over het gehele grondgebied van de gemeente blijft met deze projecten echter nog beperkt. Bovendien blijft het, ondanks het grote potentieel, moeilijk om kandidaten te vinden. Naast deze specifieke renovatieprojecten is het nodig om ook de nieuwe **Vlaamse Verbouwlening** te promoten, die verstrekt wordt via het Energiehuis. Deze lening bestaat sinds september 2022 en is beschikbaar voor een brede doelgroep. Men kan tot 60.000 euro lenen op een periode van 25 jaar en dit renteloos (zolang de wettelijke rente onder 3% blijft)

Zoals omschreven onder 4.6 (kernversterking) kan de gemeente werk maken van het a**anpakken van dorpskankers of wijken waarvan de ruimtelijke inrichting aan vernieuwing toe is**. Op de vraag van SAAMO voorjaar 2022 om te starten met een project rond kernversterking in Ruisbroek werd er door de gemeente geen respons gegeven. Wel zijn er reeds twee percelen geselecteerd in Negenmanneke in kader van het realiseren van bijkomend sociaal woonaanbod. Er kan tevens bekeken worden of bijkomende subsidiereglementen van de provincie hierbij kunnen toegepast worden. Deze percelen zijn momenteel nog in privaat eigendom. Uit gesprekken met de eigenaars bleek dat zij een vertekend beeld hadden over mogelijke verkoopprijs. De gemeente dient hier aldus te wachten tot wanneer voorkooprecht zich voordoet.

Het **sociaal beheersrecht** heeft als doel leegstand en verkrotting te bestrijden en probleemwoningen na herstel opnieuw op de woningmarkt te brengen tegen sociale voorwaarden. Doel is dus zowel een verbetering van de kwaliteit van het woningpatrimonium als een uitbreiding van het aanbod van betaalbare woningen. Het sociaal beheer geeft de gemeente het recht om woningen te renoveren en te verhuren als sociale huurwoning, als ze minstens twee jaar zijn opgenomen in leegstandsregister, register verwaarloosde woningen of register ongeschikte/onbewoonbare panden. De gemeente neemt het beheer over de woning tijdelijk af van de eigenaar voor herstel en sociale verhuring (eigenaar verliest tijdelijk genotsrecht). Een woning wordt voor minstens negen jaar in sociaal beheer genomen. Dat houdt in dat de gemeente de woning, na de nodige werken, sociaal zal verhuren. Als negen jaar niet volstaan om de kosten van de renovatie, van de jaarlijkse vergoeding aan de houder zakelijk recht en van de normale beheerskosten te recupereren wordt de termijn verlengd tot de kosten zijn terugverdiend → Het sociaal beheersrecht is reeds opgenomen in de meerjarenplanning van IGS Woonbeleid Zennevallei voor de gemeente Sint-Pieters-Leeuw. De gemeente voorziet hiervoor een budget van 50.000 euro. Er werd reeds 1 pand in sociaal beheer genomen maar dit beheersrecht werd opgeschort na het opmaak van een dading met de eigenares. Er wordt voorgesteld om verder in te zetten op de procedure van het sociaal beheer door middel van een doorlopende selectie van panden. Op de laatste werkgroep woningkwaliteit werd beslist om procedure verder te zetten voor 2 geselecteerde panden.

Samenwerking **Warm Nest.** Op het college van 17/10/2022 werd verderzetting samenwerking met Warm Nest goedgekeurd voor periode 2023-2025. Het project Warm Nest leunt aan bij de werking van het sociaal beheersrecht. Bij de selectie van panden wordt aan de houder van het zakelijk recht steeds

getracht een vrijwillige samenwerking aan te gaan met Warm Nest. Zij bieden aan eigenaars ontzorging bij de renovatie van leegstaande panden op voorwaarde van verhuur via het sociaal verhuurkantoor of in de loop van 2023 de nieuwe woonmaatschappij. Op deze manier moet de gemeente geen sociaal beheersrecht opstarten.

Een ander instrument om leegstand en verkrotting aan te pakken is **recht van voorkoop.** Er is een hervorming van deze regelgeving gaande (ontwerp decreet principieel goedgekeurd 24 juni 2022). Enkel de woonmaatschappijen, Vlabinvest apb en de gemeenten zullen dit voorkooprecht nog kunnen uitoefenen. De categorieën van percelen en gebouwen waarop het voorkooprecht van toepassing is, wordt door de lokale besturen bepaald. Het lokale bestuur kan hierdoor verder invulling geven aan haar regisseursrol. Het ontwerp van decreet schrijft enkele uitzonderingen in waarop het voorkooprecht niet van toepassing zal zijn, zoals o.a. de aankoop van de eerste en enige gezinswoning of het perceel bouwgrond voor de realisatie ervan. De finaliteit van het recht van voorkoop volgens de Vlaamse Codex Wonen is nog steeds de realisatie van sociaal woonaanbod.

Tenslotte wordt er voorgesteld om bijkomende **instrumenten** in te zetten ter **verbetering van de woningkwaliteit** bv. verplicht conformiteitsattest → Gemeente heeft echter geopteerd om dit niet op te nemen en aldus geen herziening van het subsidiedossier IGS Woonbeleid Zennevallei in te dienen voor 2023-2025. Wel zal er de komende jaren werk worden gemaakt van sensibiliseringsacties gericht naar eigenaars om zo het conformiteitsattest te promoten.

Hoewel het niet eenvoudig is om als gemeente in te spelen op de markt is het wenselijk om **initiatieven rond betaalbaarheid** verder te onderzoeken. Hierbij dienen we onderscheid te maken tussen koop – en huurmarkt:

- Voor wat betreft de koopmarkt is er samenwerking met **Vlabinvest** en werd er in gemeente reeds werk gemaakt van convenant **'wonen in eigen gemeente'** (bv. kanaaltuinen). Hierbij wordt % van aanbod bepaalde tijd voorbehouden voor eigen inwoners (met een inkomensplafond)

- Opportuniteiten onderzoeken in kader van **coöperatief wonen** (bv. bij een groot gebouw dat vrijkomt)

- Gezien de lange wachtlijst voor sociale woningen zijn personen die genoodzaakt zijn om te huren zullen aldus voornamelijk aangewezen op de private huurmarkt → Stimuleren van **betaalbare huurwoningen** door middel van **geconventioneerd huren** (zie wijzigingen Vlaamse codex wonen voor decretale basis hiervan). Na wijziging van regelgeving Vlaamse Codex Wonen kan gemeente dergelijke woonvormen mee stimuleren. De gemeente zou ter aanvulling van het convenant 'woning in eigen gemeente' bijvoorbeeld kunnen voorzien in een % betaalbare huurwoningen. Of huur/koop formules (hamsterhuren).

- Projectontwikkelaars zijn in de regel gericht op zoveel mogelijk bouwen en zo weinig mogelijk sociaal. Als gemeente kan men onderzoeken om bepaalde **voorwaarden op te leggen** rond **sociaal huren** en, bijvoorbeeld via het systeem geconventioneerd huren, voorzien in een % betaalbare huurwoningen. Of huur/koop formules (hamsterhuren)

- Inzetten op **gedeelde woonvormen** die voor een deel antwoord kunnen bieden op betaalbaarheidsproblematiek? Tot op heden niet tendens om vanuit gemeentebestuur hier actief werk van te maken. Uit de woonbevraging bij de jonge Leeuwenaar bleek er wel een beperkte interesse voor andere woonvormen.. Alternatieve, gedeelde woonvormen zijn een tendens die naar de toekomst toe een grotere omvang zullen nemen. Moest het gemeentebestuur van visie wijzigen kan er inspiratie gehaald worden uit de trajecten uit andere gemeenten en kunnen gemeentelijke reglementen worden aangepast om deze woonvormen alvast niet uit te sluiten (zie info onder rubriek 6.2 en 6.3). Ook kan er inspiratie gehaald worden uit het beleidsdocument huisdelen dat in Halle in opmaak is waarbij gestart zal worden met een meldpunt rond huisdelen. Op deze manier wordt er getracht de betaalbaarheid van deze woonvorm te beheersen en voorwaarden aan te koppelen. Dergelijke kaders handelen aldus over het woonaspect en niet over de ruimtelijke inplanning ervan. Dit kan dus een aanvulling zijn op het RUP en de verordening. In eerste instantie is het alvast aanbevolen een inventarisatie te maken van de vragen die tot dusver worden gesteld aan loket Ruimtelijke Ordening en het woonloket hieromtrent.

9 Doorkijk werkingsgebied

Zie apart document