

Visie sociaal wonen



Inhoud

Inleiding.....	3
Beschrijving BSO en stand van zaken.....	4
Kenmerken sociaal patrimonium Melle	5
Overzicht sociale huurwoningen per type	5
Overzicht sociale koopwoningen	5
Wachlijstgegevens sociale huisvestingsmaatschappijen en SVK.....	6
Beleidsintenties	9
Projecten in uitvoering.....	9
Projecten op korte termijnplanning.....	9
Nader te verkennen mogelijkheden.....	12
SVK Pro	12
RUP Gontrode-Heirweg-Vossenstraat - Ecowijk Melle	12
Screening op potentieel op lange termijn.....	13
Doelgroepen en voorrangen	16
Naar één woonmaatschappij	16
Samenvatting.....	18

Inleiding

De visie op sociaal wonen moet gezien worden als een onderdeel van een ruimere visie op wonen in Melle. De gemeente zet dan ook maximaal in op de beleidsprioriteiten die opgenomen zijn in het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018 met betrekking tot het lokaal woonbeleid:

1. Het zorgen voor een divers en betaalbaar woonaanbod, met als belangrijke taakstellingen:
 - Het ruimtelijk ordeningsbeleid waarbij o.m. een doordacht aanbodbeleid beoogd wordt dat gericht is op de woonbehoeften van verschillende doelgroepen en afgestemd is op de demografische behoeften.
 - Een gecoördineerd beleid rond sociaal wonen voeren.
2. Het werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving.
3. Het informeren, adviseren en begeleiden van inwoners met woonvragen, met het woon – en energieloket als centraal loket vooral wie vragen heeft over wonen en energie, of zich wil inschrijven als kandidaat-huurder voor een sociale woning.

Sociaal wonen in Melle is bijgevolg een belangrijk onderdeel het beleid. In de meerjarenplanning 2020-2025 werd dit opgenomen onder strategische doelstelling, "Leven in een groene, duurzame en veilige gemeente" onder de beleidsdoelstelling "We gaan voor divers en betaalbaar wonen".

Het BVR over het lokaal woonbeleid specificeert de opdracht van de gemeente als volgt: Een gecoördineerd lokaal sociaal woonbeleid voeren, dat de volgende aspecten bevat:

- Een visie op sociaal wonen uitwerken en toepassen.
- Een partnerschap waarmaken met de SHM's en SVK actief in de gemeente.

In wat volgt wordt de visie van lokaal bestuur Melle op sociaal wonen uiteen gezet.

Beschrijving BSO en stand van zaken

Op basis van de nulmeting¹ (31/12/2007) is het objectief voor sociale huurwoningen per gemeente bepaald in het decreet Grond- en Pandenbeleid. Hierbij wordt rekening gehouden met het aantal huishoudens die een gemeente op haar grondgebied had op 1/1/2008.

Een gemeente met 9% sociale huurwoningen op haar grondgebied kreeg geen objectief voor sociale huurwoningen. Een gemeente met minder dan 3% sociale huurwoningen kreeg een [specifieke inhaalbeweging](#) opgelegd.

Het BSO is de rechtsplicht voor de gemeente om de opgelegde doelstelling op het vlak van bijkomende sociale huurwoningen te realiseren in de periode 2009-2025. Aanvankelijk kregen de gemeenten ook een doelstelling opgelegd om bijkomende sociale koopwoningen en sociale kavels te realiseren in de periode 2009-2020. Inmiddels zijn de objectieven voor sociale koopwoningen en sociale kavels opgeheven, dat gebeurde bij het decreet van 14 oktober 2016.

Melle heeft het opgelegd bindend sociaal objectief reeds bereikt. Het gemeentebestuur sloot een woonbeleidsconvenant af voor de realisatie van 10 sociale huurwoningen in de periode 2020 – 2023.

BSO Melle			
Sociaal huuraanbod volgens de nulmeting (2008)	144	Sociaal huuraanbod in 2021	196
Bindend sociaal objectief 2009 – 2025	72	Gerealiseerde woningen SHM op 01/01/2021	31
		Geplande huurwoningen SHM op 01/01/2021	54
Aanbod SVK woningen volgens de nulmeting (2008)	9	Aanbod SVK woningen op 01/01/2021	22
Aandeel sociaal huuraanbod volgens de nulmeting (2008)	3,53 %	Aandeel sociale huurwoningen in 2021 (t.a.v. particuliere huishoudens)	4,0 %
Aantal huishoudens op 1 januari 2008	4326		
Aantal huishoudens op 1 januari 2021	4948	Toename huishoudens 2008 - 2021	14,4%
Prognose huishoudens 2025	5302	Prognose toename huishoudens 2008 - 2025	22,5%

Tabel 1:Kerncijfers BSO

¹ Bron: Wonen – Vlaanderen, www.wonenvlaanderen.be

Kenmerken sociaal patrimonium Melle

Door na te gaan welke woningtypologie op heden voor handen is en daarbij ook de wachlijsten mee in beschouwing te nemen, kan een beeld worden gevormd naar de behoefte die leeft op het vlak van sociaal wonen op het grondgebied. Hiermee kan rekening gehouden worden bij de planning van nieuwe sociale projecten.

Overzicht sociale huurwoningen per type

Sociale huisvestingsmaatschappij Volkshaard en SVK Wonen Leie & Schelde bieden sociale huurwoningen aan op het grondgebied van Melle.

Een overzicht van het type woningen dat sociaal wordt verhuurd, is in tabel 2 terug te vinden:

Woningtype	Totaal	0 SLP	1 SLP	2 SLP	3 SLP	4 SLP	>=5 SLP
Appartementen	172	3	69	88	12		
Eengezinswoning	24	0	0	5	13	2	4
Totaal	196	3	69	93	25	2	4

Tabel 2: overzicht sociale huurwoningen per type in Melle (bron: VMSW, 31/12/2020)

Woningtype	Appartemen- ten (incl. kamers en studio's)	Eengezinswoni- ngen
Volkshaard	163	11
SVK Leie & Schelde	9	13
Totaal	172	24

Tabel 3: overzicht sociale huurwoningen per verhuurder in Melle (bron: VMSW, 31/12/2020)

Overzicht sociale koopwoningen

Sinds het Grond- en Pandendecreet (dat in aanvang ook voorzag in een aandeel sociale koopwoningen) werden 53 sociale koopwoningen gebouwd door Het Volk.

Melle	Initiatiefnemer	Jaar verkoop	Aantal woningen
Gontrode Heirweg	Het Volk	2008	18
Gontrode Heirweg	Het Volk	2011	33
Verkoop na wederinkoop	Het Volk	2011	2
Totaal aantal aangeboden koopwoningen			53

Tabel 4: overzicht sociale koopwoningen in Melle

Wachlijstgegevens sociale huisvestingsmaatschappijen en SVK

Op 31/12/2020 waren er 77 unieke kandidaat-huurders bij een huisvestingsmaatschappij met domicilie in Melle.

Bij het sociaal verhuurkantoor Leie & Schelde stonden 64 gezinnen ingeschreven op de wachtlijst. Het overgrote deel van de gezinnen dat ingeschreven staat bij het sociaal verhuurkantoor Leie & Schelde, is reeds ingeschreven bij één of meerdere sociale huisvestingsmaatschappijen.

Meer dan waarschijnlijk is er een zekere overlapping met de wachtlijst van SVK Leie & Schelde.

Het cumuleren van deze cijfers zou dan ook een vertekend beeld weergeven.

In de periode 2016 – 2020 waren er in totaal 60 toewijzingen, waarvan 38 door de sociale huisvestingsmaatschappij en 22 door het Sociaal Verhuurkantoor.

Het huidige patrimonium van de sociale woonactoren weerspiegelt de noden die er zijn in functie van de gezinsgrootte en kan bestendig worden in toekomstige ontwikkelingen.

Gezinstype SHM	Totaal	In %	18 tem 25 j	26 tem 40 j	41 tem 55 j	56 tot 65 j	65+ j
Alleenstaande zonder minderjarige	38	49,35%	6	4	6	10	12
Alleenstaande met 1 minderjarige	8	10,39%		8			
Alleenstaande met 2 minderjarige	2	2,60%		1	1		
Alleenstaande met 3 minderjarige	2	2,60%		2			
Alleenstaande met 4 of meer minderjarige	1	1,30%		1			
Samenwonenden zonder minderjarige	14	18,18%		2	4	5	3
Samenwonenden met 1 minderjarige	6	7,79%		1	4		1

Samenwonenden met 2 minderjarige	4	5,19%		1	3		
Samenwonenden met 3 minderjarige	2	2,60%		1	1		
Totaal	77	100%	6	21	19	15	16

Tabel 5: Gezinstype en Leeftijdsgroep unieke kandidaat-huurdere SHM (VMSW, 31/12/2020)

Gezinstype SVK	Totaal	In %	<= 25 j	26 tem 40 j	41 tem 55 j	56 tot 65 j	65+ j
Alleenstaande zonder kinderen ten laste	32	50,00%	5	11	8	8	
Alleenstaande met 1 kind ten laste	4	6,25%		2	2		
Alleenstaande met 2 kinderen ten laste	6	9,38%		3	3		
Alleenstaande met 3 kinderen ten laste	2	3,13%			2		
Alleenstaande met 4 of meer kinderen ten laste	1	1,56%		1			
Samenwonenden zonder kinderen ten laste	8	12,50%		1	2	4	1
Samenwonenden met 1 kind ten laste	7	10,94%		3	3	1	
Samenwonenden met 2 kinderen ten laste	1	1,56%			1		
Samenwonenden met 3 kinderen ten laste	1	1,56%			1		
Samenwonenden met 4 of meer kinderen ten laste	2	3,13%		1	1		
Totaal	64	100%	5	22	23	13	1

Tabel 6: Gezinstype en Leeftijdsgroep unieke kandidaat-huurdere SVK (VMSW, 31/12/2021)

Wachlijst naar minimale nood aantal kamers (SHM + SVK)	Totaal	In %	Opbouw van het huidige patrimonium naar aantal kamers in % (SHM + SVK)
---	---------------	-------------	---

Kandidaten met baat bij 0-2 slaapkamer	117	82,9	84,1
Kandidaten met baat bij 3 slaapkamers	13	9,2	12,8
Kandidaten met baat bij 4 slaapkamers	7	5,0	1,0
Kandidaten met baat bij 5 of meer slaapkamers	4	2,8	2,0

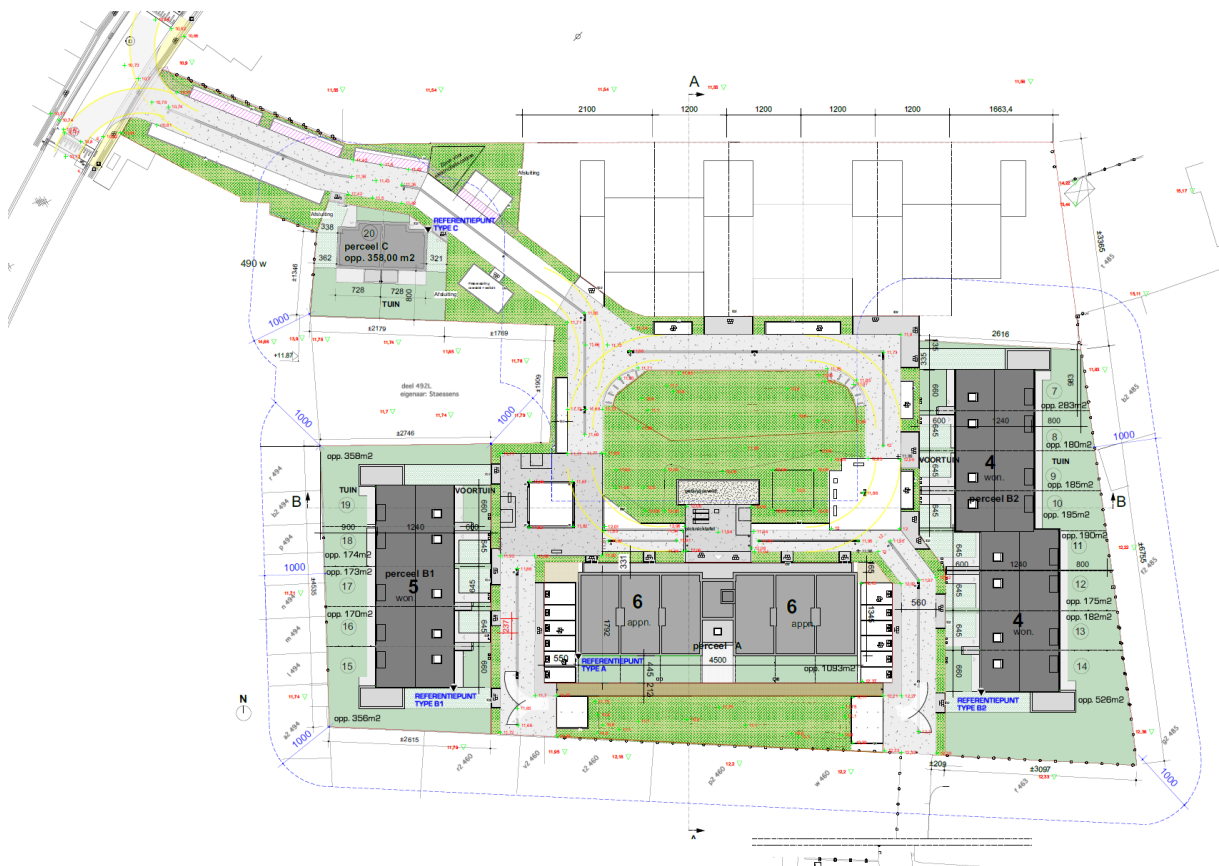
Tabel 7: Spiegelning van wachtlijst in functie van aantal slaapkamers huidige sociale woningen in Melle (eigen bewerking data VMSW 31/12/2021)

Beleidsintenties

Naast de reeds gerealiseerde woningen zijn er geplande realisaties voor een bijkomend sociaal woonaanbod. Eén daarvan is in uitvoering, voor de andere wordt de timing in de tabel weergegeven.

Projecten in uitvoering

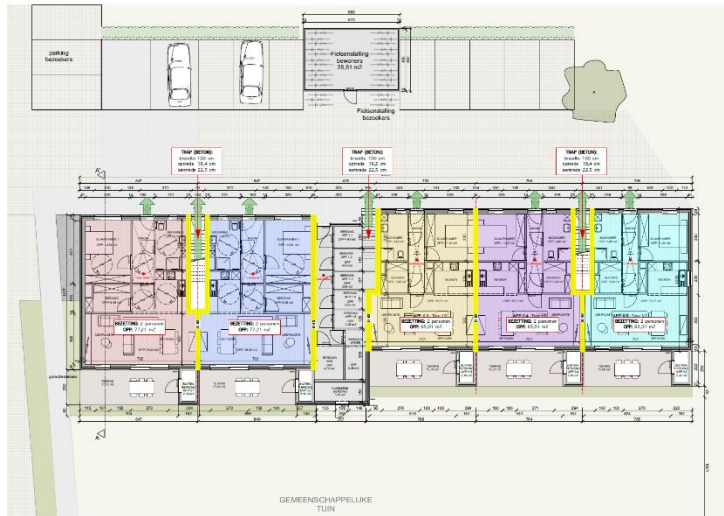
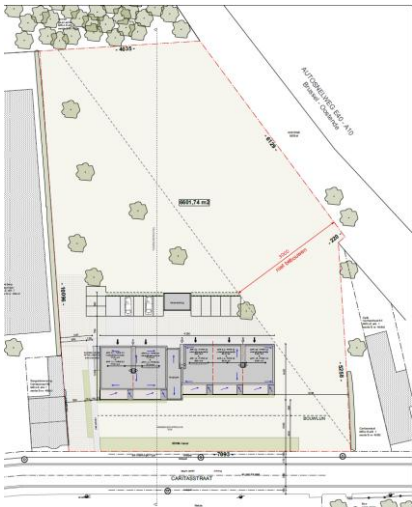
Wautersdreef, Mussenbos	
27 huurwoningen	Het betreft de nieuwbouw van 27 woontiteiten; 12 appartementen, 13 seniorenwoningen en 2 transitwoningen.



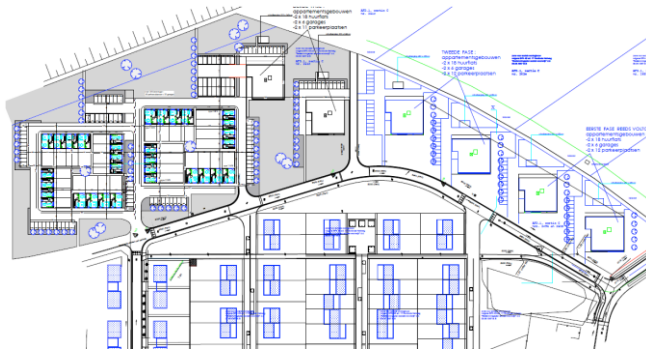
Projecten op korte termijnplanning

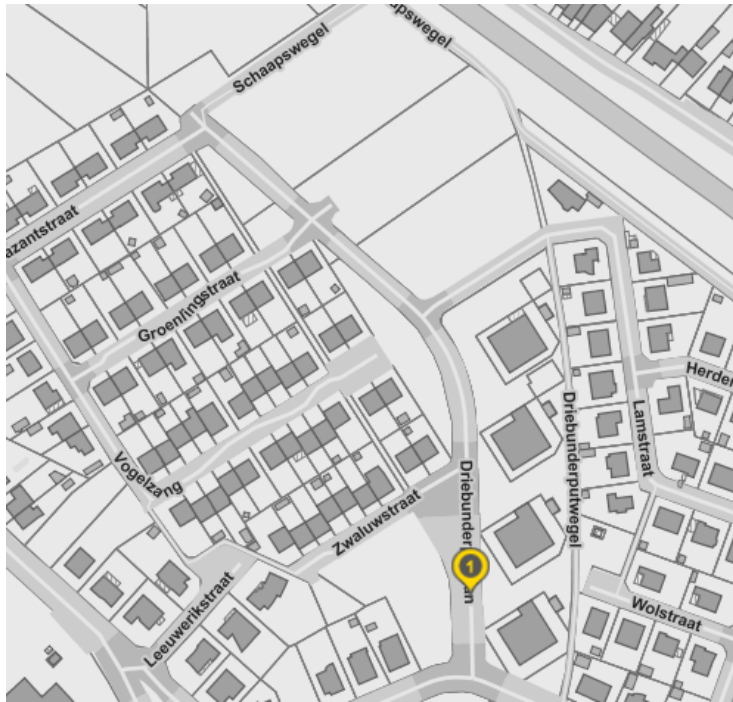
Karus	
10 woningen	Bouw van 10 huurappartementen waarvan 2

	<p>rolstoelbewoonbaar en 3 rolstoeltoegankelijk</p> <p>Opstart werk verwacht in 2022.</p> <p>Deze woningen zullen dienst doen als doorgangswoningen voor personen met een psychiatrische problematiek.</p> <p>Met de bouw van deze woningen overschrijdt Melle het sociaal objectief. Daarom werd voor de financiering van deze woningen werd een woonbeleidsconvenant aangegaan.</p>
--	---



<p>Gontrode Heirweg, Driebunderputlaan</p>	<p>Fase 3</p>
<p>36 huurwoningen</p>	<p>36 huurappartementen. Gepland na 2022</p> <p>Louter ter illustratie nemen we hieronder een gedateerd ontwerp op.</p>





Gontrode Heirweg, Driebunderputlaan	Fase 4
32 koopwoningen	Gepland na 2023

Nader te verkennen mogelijkheden

SVK Pro

Via het SVK Pro decreet tracht de Vlaamse overheid private investeerders en ontwikkelaars te betrekken bij de realisatie van bijkomend woonpatrimonium in Vlaanderen.

Hiervoor legde het college van burgemeester en schepenen op 27 oktober 2020 de behoeftebepaling vast en bezorgde deze aan de VMSW.

- Woningbouw kan in Melle met uitzondering van Gontrode
- Maximum 15 panden per deelgemeente
- Maximum 6 panden (voor het SVK) per gebouw. Een mix met private verhuur of verkoop is mogelijk
- Geen specifieke voorkeur voor appartementen of woningen
- Streefdoel van 70% panden met 2 slaapkamers, 20% panden met 3 slaapkamers en 10% panden met 1 slaapkamer; geen studio's.

RUP Gontrode-Heirweg-Vossenstraat - Ecowijk Melle

In de gemeenteraad van 18 november 2019 werd de opmaak van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "RUP Gontrode-Heirweg-Vossenstraat" genaamd (RUP) ingeleid.

Het RUP omvat een zone die is afgebakend door de spoorlijn, de bestaande woonontwikkeling ter hoogte van de Fazantenstraat, de Gontrode Heirweg en de Vossenstraat. Via de private markt werd de vraag gesteld tot ontwikkeling van de gronden aansluitend op de kern van de gemeente. Hiervoor werd een masterplan uitgewerkt. Dit plan wil een bijkomende zone voor gemeenschapsvoorzieningen aansluiten bij de bestaande OCMW-site. Het masterplan, "Ecowijk Melle" doet o.a. uitspraken over ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer, trage verbindingen voor voetgangers & fietsers, parkeervoorzieningen, woontypologie, gemeenschappelijke groenstructuur. Ter realisatie van dit masterplan wordt het RUP Gontrode Heirweg – Vossenstraat opgemaakt.

Vanuit het lokaal bestuur worden methoden gezocht om betaalbare woonvormen in deze site te brengen.



Ecowijk Melle

Screening op potentieel op lange termijn

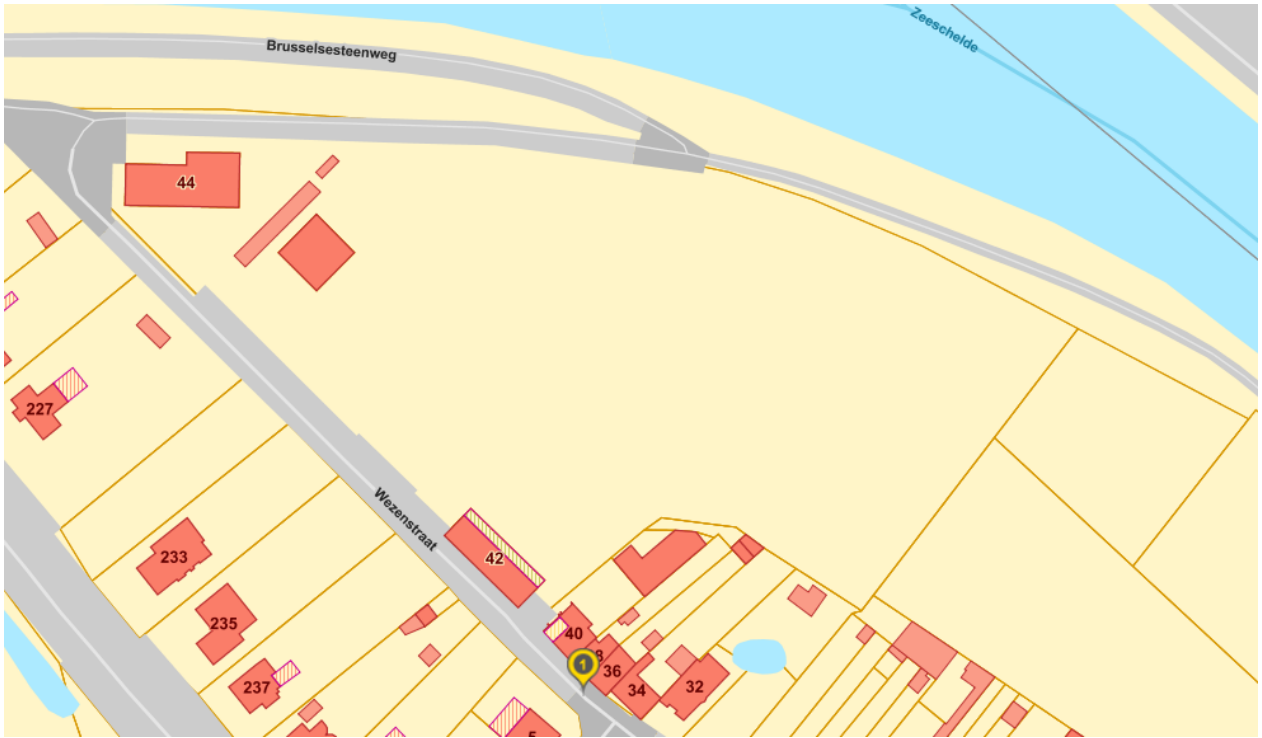
De lijst van onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse publieke en semipublieke rechtspersonen werd besproken op het woonoverleg van 20 oktober 2020 en goedgekeurd in de gemeenteraad van 23 november 2020. Er zijn in Melle geen onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse publieke of semipublieke rechtspersonen die kunnen geactiveerd worden.

De lijst van panden in eigendom van lokaal bestuur Melle werden besproken op het lokaal woonoverleg van 16 maart 2020. De panden met potentieel worden hieronder als potentiële projecten weergegeven.

Brusselsesteenweg 393-395-397	Gemeenteschool
De gemeenteschool met onderwijzerswoning en Gemeentehuis van Melle. Deze zijn opgenomen als bouwkundig erfgoed en als beschermd monument. De potentie van deze site kan verder worden onderzocht.	



Voetbalterreinen Cercle Melle	Wezenstraat 42
<p>De voetbalterreinen en voormalige brandweerkazerne werden recent voor 20 jaar in huur gegeven aan voetbalclub Cercle Melle. Op heel lange termijn biedt deze site potentieel voor ontwikkeling en sociale woningbouw.</p>	
Brandweerkazerne	Wezenstraat 44
<p>De kazerne doet dienst als opslagplaats voor het verenigingsleven. Sluit aan op de terreinen van Cercle Melle.</p>	



Doelgroepen en voorrang

Lokaal bestuur Melle schuift personen die binding hebben met de gemeente naar voor in het doelgroepenbeleid.

Het toewijsreglement dat van kracht is in de gemeente zorgt er voor dat minstens 77% van sociale woningen in Melle in de afgelopen 5 jaar werden toegewezen aan inwoners die al 3 jaar of langer in de Melle wonen.

Dit zorgt er ook voor dat bewoners de verblijven in een instelling (Caritas, Steevliet,...) in Melle een stapje voor krijgen.

Naar één woonmaatschappij

In het Vlaamse regeerakkoord is opgenomen dat de SHM's en de SVK's tegen 1.01.2023 één actor dienen te vormen en dit zodanig dat in iedere gemeente maar één sociale verhuurder meer actief is: de woonmaatschappij. Elke woonmaatschappij opereert in een uniek, niet-overlappend werkingsgebied. Ze verenigt alle sociale huur- én koopactiviteiten in de gemeente of in een cluster van gemeenten.

In de gemeenteraad van 18 oktober 2021 adviseerde lokaal bestuur Melle de Vlaamse minister van Wonen om een werkingsgebied voor een woonmaatschappij te vormen met de gemeenten Aalter, De Pinte, Deinze, Destelbergen, Gavere, Lievegem, Merelbeke, Nazareth, Sint-Martens-Latem en Zulte. Daarbij werd in al deze lokale besturen een afsprakenkader goedgekeurd waarbij onderstaande engagementen werden genomen en enkele verwachtingen werden geschetst ten aanzien van de te vormen woonmaatschappij:

- De betrokken besturen engageren zich tot het vormen van een ambitieuze maatschappij waarin alle partners meewerken aan een sterk inhoudelijk verhaal dat rekening houdt met de diversiteit binnen de betrokken gemeenten.
- Een grote woonmaatschappij die efficiënt en performant kan werken en grote toekomstbestendigheid biedt hiertoe heel wat kansen. De lokale besturen vinden het daarom noodzakelijk dat de huidige woonactoren die nu het patrimonium beheren een duidelijke plaats krijgen in de werking van de maatschappij.
- De lokale besturen engageren zich om in het beleid van de woonmaatschappij het belang van de sociale doelgroep/huurders te laten primeren. De lokale besturen beseffen daarbij dat de noden verder reiken dan de geformuleerde sociale objectieven.
- Er wordt aandacht gevraagd om bij de vorming, in de werking en in het besturen van de woonmaatschappij dat er voldoende oog is voor beide methodieken (SHM en SVK). Voor beide methodieken moet een sterk verhaal ontwikkeld worden.
- Ondanks de keuze voor een groter werkingsgebied, verwachten de betrokken gemeenten van de nieuwe woonmaatschappij nabijheid in haar werking. De woonmaatschappij moet aanwezig, zichtbaar en aanspreekbaar zijn in alle betrokken gemeenten, zowel voor haar klanten, voor de lokale woon- en welzijnsdiensten, voor de gemeentediensten als voor de lokale besturen zelf.

- De lokale besturen verwachten dat zowel bij nieuwe projecten als bij renovaties ingezet wordt op het mee realiseren van de klimaatdoelstellingen.
- Ze wensen de centrale rol van het lokaal bestuur in het vastleggen van haar eigen lokaal woonbeleid te bestendigen, waarbij voorstellen van aankoop van (of voor de vestiging van andere zakelijke rechten op) gronden en gebouwen, de realisatie van bouw- en renovatieprojecten en voorstellen van toewijzingsmodaliteiten (ook bij renovatieprojecten), steeds voor akkoord aan het lokaal bestuur wordt voorgelegd. Deze afspraken worden bij voorkeur vastgelegd op het lokaal woonoverleg.

Samenvatting

Lokaal bestuur Melle neemt actief zijn rol op in de regie van het sociaal woonbeleid. Door een woonbeleidsconvenant af te sluiten overschrijdt Melle de door Vlaanderen opgelegde doelstelling om tegen 2025 een inhaalbeweging te maken en bijkomende sociale woningen in Melle te creëren. Daardoor is het aandeel sociale woningen in de gemeente tussen 2008 en 2020 van 3,5% naar 4,0% gestegen.

De woningtypologie van het huidig patrimonium en de wachtlijst sluiten nauw op elkaar aan, waardoor de wachttijden voor alle types van gezinnen gelijklopend zijn.

Naast de huidige geplande projecten onderzoekt en creëert het lokaal bestuur ook actief toekomstige mogelijkheden om ervoor te zorgen dat het aandeel sociale woningen in de gemeente mee groeit met het aantal huishoudens in de gemeente. Dit wordt gedaan door:

- Het screenen van het eigen patrimonium op hun potentie;
- Het screenen van gronden van publieke of semipublieke overheden op het grondgebied;
- Het bieden van kansen aan private ontwikkelaars om sociaal patrimonium te creëren via het SVK-pro decreet;
- De potentie van sociale woningbouw te onderzoeken in nieuwe verkavelingen. Daarbij is het lokaal bestuur er zich van bewust dat niet enkel sociaal maar ook betaalbaar wonen een uitdaging is voor de gemeente;
- En actief leegstandsbeleid te voeren waarbij eigenaars van leegstaande panden attent worden gemaakt op de werking van het Sociaal Verhuurkantoor.

Lokaal bestuur Melle adviseerde in oktober 2021, samen met 10 gemeenten in een aaneensluitend gebied, de minister van wonen om een werkingsgebied af te bakenen en keurde een afsprakenkader goed als een voorafname op de te vormen woonmaatschappij.