

VISIE OP (SOCIAAL) WONEN • WAASMUNSTER

TESSA THYSSEN

VERSIE • NOVEMBER 2024



INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	3
2.	DE WONINGMARKT IN WAASMUNSTER.....	3
3.	AANBOD BETAALBAAR WONEN.....	5
3.1.	SOCIALE HUISVESTING	5
3.2.	BINDEND SOCIAAL OBJECTIEF	6
3.3.	ANDERE PARTNERSCHAPPEN	7
3.3.1.	Interwaas.....	7
3.3.2.	Pandschap.....	7
4.	VRAAG SOCIALE HUISVESTING.....	8
4.1.	RAPPORT SOCIALE HUUR 2022.....	8
4.2.	RAPPORT SOCIALE HUUR 2024.....	9
4.3.	TOEWIJZINGSBELEID SOCIALE HUUR	9
4.4.	VRAAG VANUIT SPECIFIEKE ACTOREN.....	10
4.4.1.	OCMW Waasmunster.....	10
4.4.2.	dienst huisvesting	10
4.4.3.	Bovenlokaal Netwerk Dak- en thuisloosheid	10
5.	HANDVATEN OM BETAALBAAR WONEN TE BEVORDEREN.....	11
5.1.	BETAALBAAR WONEN BEVORDEREN.....	11

1. INLEIDING

De vraag naar betaalbaar en sociaal wonen stijgt in Vlaanderen en in Waasmunster is dit niet anders. Om aan die vraag tegemoet te komen, moeten aangepaste woningen, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.

In 2023 hebben de sociale huisvestingsmaatschappijen een grootschalige reorganisatie ondergaan waardoor de gemeenten van hun werkingsgebied hen sterker kunnen aansturen. In 2023 sloot Waasmunster aan bij Woonwijzer Waasland (Interwaas) met als doel om intensief samen te werken rond het beleidsdomein rond wonen. Hiermee wil de gemeente betaalbaar, kwaliteitsvol en energiezuinig wonen in haar gemeente bevorderen.

Een goede, gedragen visie over sociaal wonen is de basis voor betaalbaar wonen. De onderstaande tekst bevat een eerste analyse over de woningmarkt in Waasmunster. Daarna wordt het bestaande aanbod aan betaalbaar wonen geschetst net zoals de vraag naar sociaal wonen. In het laatste deel worden er een paar handvaten toegelicht die betaalbaar wonen kunnen bevorderen. Een van de voorwaarden voor de Vlaamse subsidies aan Woonwijzer Waasland is dat het college van burgemeester en schepenen deze visie voor eind 2024 goedkeurt (d.w.z. het tweede jaar van de deelname van Waasmunster). Dit valt ongelukkig genoeg samen met de overgang naar een nieuwe bestuursperiode. Vandaar dat deze nota zich beperkt tot een stand van zaken en een aanzet. In 2025 kan de nieuwe bestuursploeg daarop voortbouwen en keuzes maken.

Verschillende partners en lokale actoren werden bij de opmaak van deze visie betrokken, zoals de dienst wonen, het sociaal huis, de woonactoren,....

2. DE WONINGMARKT IN WAASMUNSTER

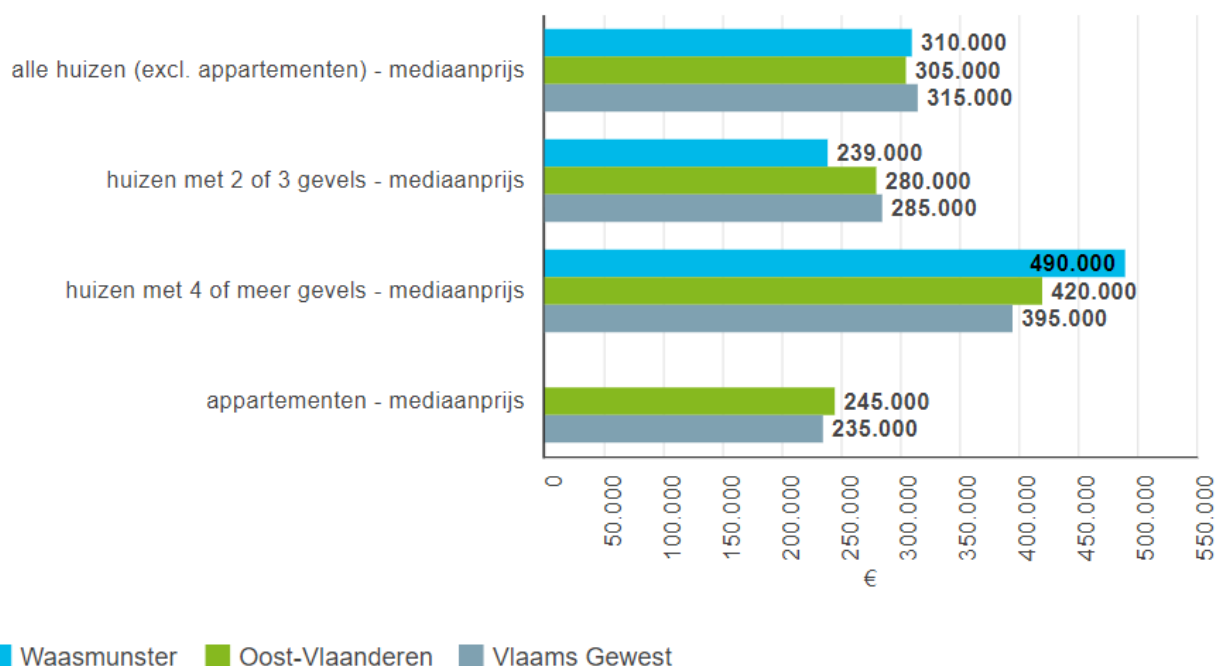
Op 1 januari 2023 telde Waasmunster 5.171 woongelegenheden. Het aantal woongelegenheden is in de periode 2019-2023 toegenomen met 4,7%. De evolutie in Waasmunster is gelijk aan de evolutie in Oost-Vlaanderen en sterker dan die in het Vlaams Gewest. Dat betekent dat bij gelijkblijvend beleid er elke 10 jaar er ca. 10% woningen bijkomen (wat in het grootste deel van Vlaanderen zo is). Of omgekeerd: dat 90% van de woningen van 2033 er al staan. Het laat ook de grenzen zien van wat je kan veranderen aan het woningbestand met nieuwbouw (bron provincie in cijfers, maart 2024).

In 2023 was het aantal woongelegenheden (5171) groter dan het aantal huishoudens (4661) (bron provincie in cijfers, maart 2024). Dit betekent dat woongelegenheden ook voor andere zaken dan permanente bewoning worden gebruikt, denk maar aan het gebruik als vakantiewoning, tweede verblijf, handel of diensten.

88,0% van de woongelegenheden in Waasmunster is een grondgebonden woning, 10,4% zijn appartementen, de rest zijn woongelegenheden in een collectieve woonvorm (1,6%). (bron provincie in cijfers, maart 2024).

De statistiek over vastgoedprijzen is gebaseerd op alle vastgoedtransacties waarvoor registratierechten worden betaald. Het gaat hierbij om openbare verkopen en verkopen uit de hand. De vermelde verkoopprijzen omvatten noch de registratierechten, noch de notariskosten.

In 2022 bedroeg de mediaanprijs voor een huis in gesloten of halfopen bebouwing in Waasmunster 239.000 euro, wat minder is dan gemiddeld in Vlaanderen. Voor een huis in open bebouwing betaalde men 490.000 euro, wat dan weer beduidend hoger is dan gemiddeld. Er waren te weinig verkopen om de mediaanprijs van een appartement te berekenen, maar omdat de meeste appartementen in Waasmunster van recente datum zijn, valt aan te nemen dat de prijs alvast niet onder het gemiddelde in Vlaanderen ligt. In Oost-Vlaanderen lag de mediaanprijs voor een huis in gesloten of halfopen bebouwing op 280.000 euro, terwijl de mediaanprijs van huizen in open bebouwing en appartementen respectievelijk 420.000 euro en 245.000 euro was. In het Vlaams Gewest waren de mediaanprijzen respectievelijk 285.000 euro, 395.000 euro en 235.000 euro, zoals volgt uit de onderstaande grafiek (bron provincie in cijfers, maart 2024).

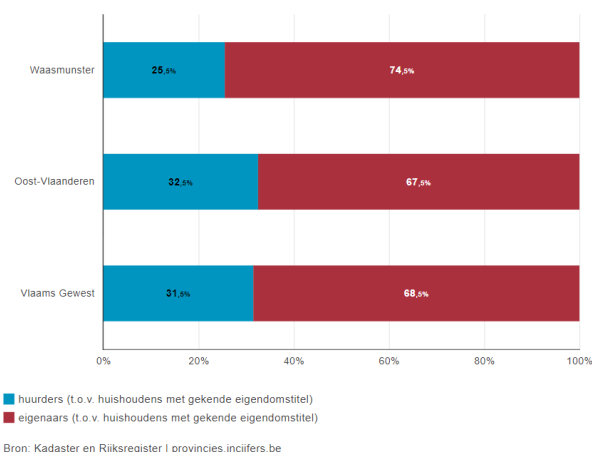


Figuur 1: mediaan verkoopprijs 2022 per woningtype, bron provincie in cijfers

In Waasmunster waren in 2023 ca. 25,5% van alle woningen huurwoningen. Uit het rapport de Huurmarkt in de provincie Oost-Vlaanderen (Data & Analyse Provincie Oost-Vlaanderen, april 2020) blijkt dat jonge gezinnen, alleenstaanden, éénoudergezinnen en gezinnen waarvan het gezinshoofd een niet-Belgische herkomst heeft duidelijk oververtegenwoordigd zijn op de huurmarkt.

In de periode 2018-2022 steeg de huurprijs, voor nieuwe huurcontracten van appartementen in Waasmunster met 14,62%. Men betaalde in 2023 gemiddeld 780 euro per maand huur voor een nieuw ingehuurd appartement. Voor het huren van een woning steeg de prijs met 18,1% in de periode 2018-2022 (ook voor nieuwe huurcontracten). Zo betaalde men in 2023 gemiddeld maandelijks 868 euro huur voor een woning in Waasmunster.

De schaarste op de huurmarkt en de vraag naar energiezuinige woningen stuwen de huurprijzen omhoog. De rente voor woonkredieten stijgt. Hierdoor wordt het voor sommige mensen nog moeilijker om een woning te kopen. Die groep blijft daardoor langer op de huurmarkt waardoor de schaarste op de huurmarkt alleen maar groter wordt (bron CIB - Confederatie van Immobiliënbereopen, februari 2024).



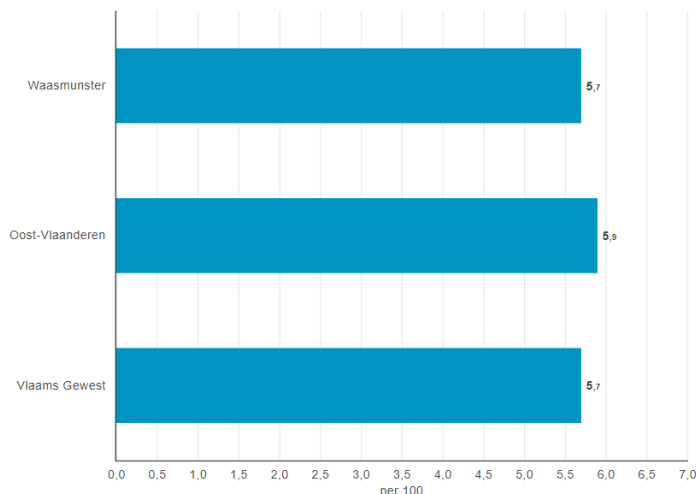
Figuur 2: huurders en eigenaars, % t.o.v. totaal huishoudens met gekende eigendomstitel voor 2023, bron provincie in cijfers

3. AANBOD BETAALBAAR WONEN

3.1. SOCIALE HUISVESTING

De gemeenten Moerbeke en Waasmunster en de stad Lokeren hebben er samen voor gekozen om één woonmaatschappij te vormen. De overdracht van de sociale woningen van Stek92 naar Tuinwijk is afgerond. De overdracht van Thuisbouwer naar de nieuwe woonmaatschappij moet nog gebeuren.

In Waasmunster woonde in 2023, 5,7% van de private huishoudens in een sociale woning; in Oost-Vlaanderen is dit 5,9% en in het Vlaams Gewest 5,7%.

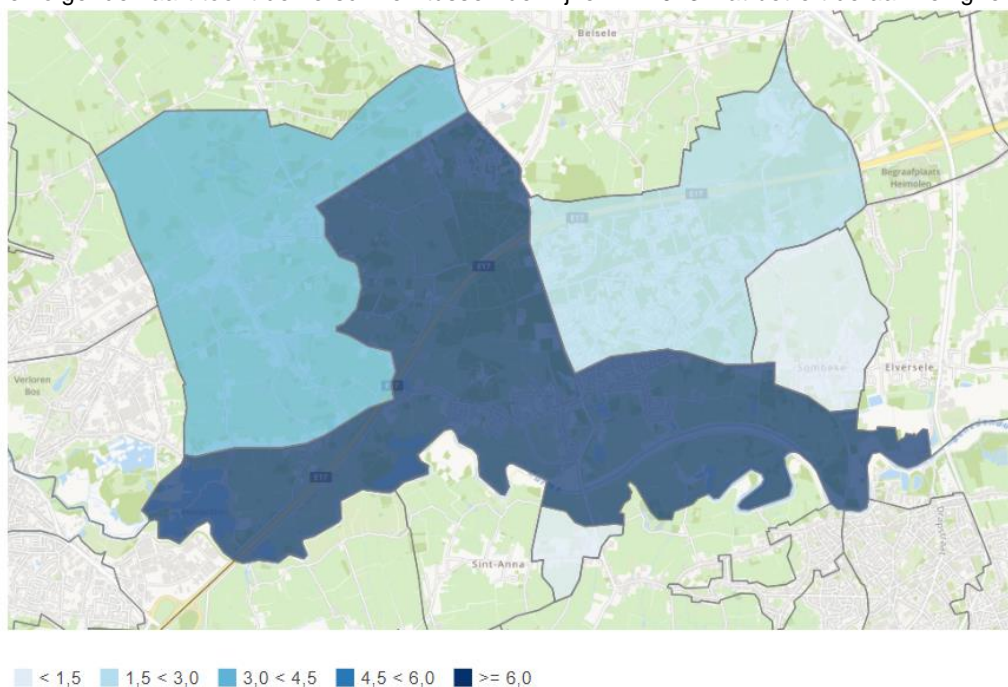


Bron: Wonen in Vlaanderen | provincies.cijfers.be

Figuur 3: sociale huurwoningen per 100 particuliere huishoudens, bron provincie in cijfers

In aantallen gaat het om 278 sociale huurwoningen in 2022 (waarvan 7 SVK-woningen, d.w.z. ingehuurd woningen), en om 286 in 2023 (waarvan 8 ingehuurd woningen). (Bron: Wonen in Vlaanderen, jaarlijkse meting sociale huur).

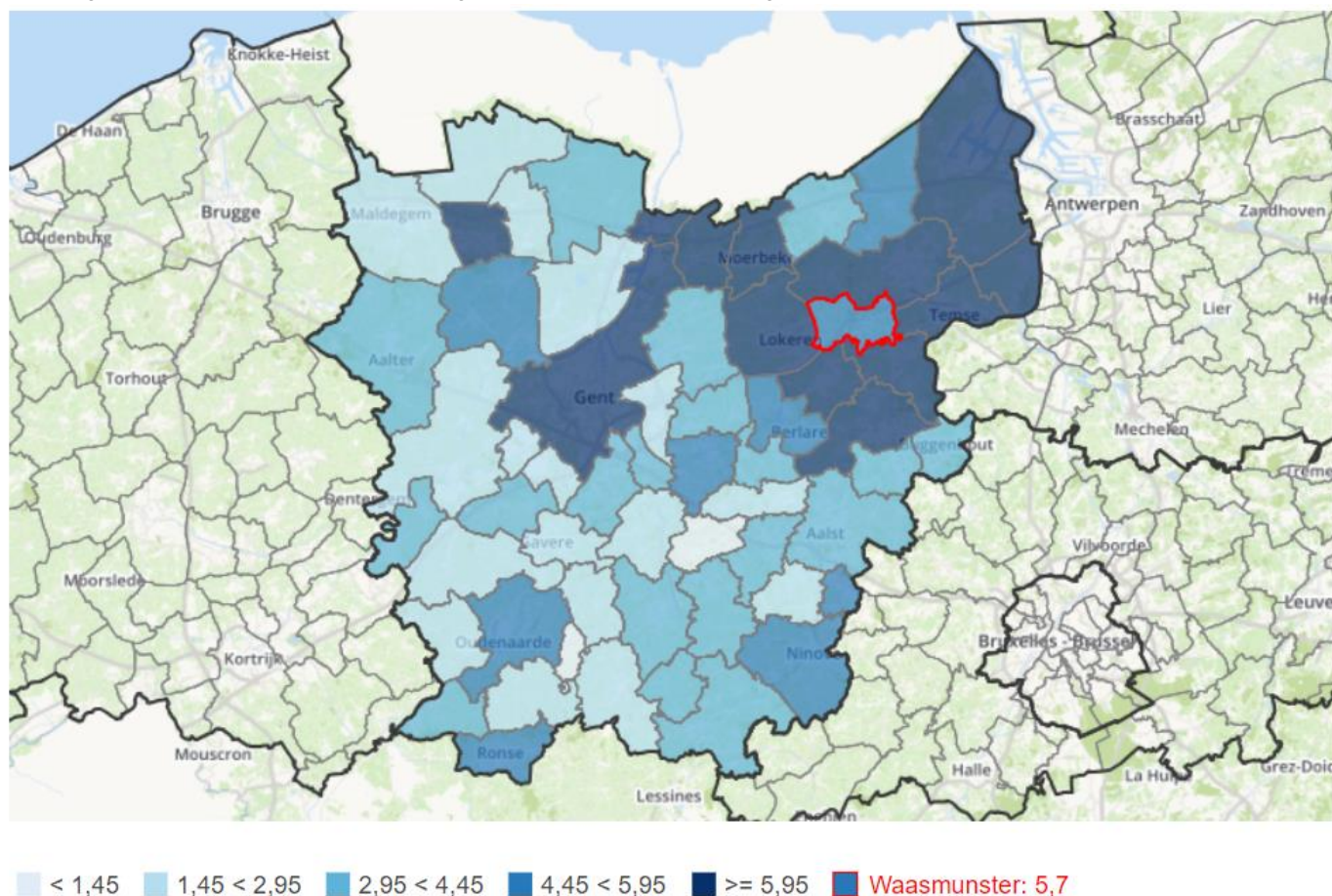
De volgende kaart toont de verschillen tussen de wijken in 2023 wat betreft de aanwezigheid van sociale huisvesting:



Figuur 4: sociale huurwoningen op wijkniveau in 2023 per 100 particuliere huishoudens, bron provincie in cijfers

Hieruit valt af te leiden dat de spreiding van sociale huurwoningen in Waasmunster ongeveer de spreiding van de bewoning in de gemeente in het algemeen volgt.

De onderstaande kaart geeft voor 2023 het aandeel sociale huurwoningen op gemeenteniveau weer. Het aandeel aan sociale huurwoningen in Waasmunster ligt beduidend lager dan in de buurgemeenten Sint-Niklaas, Lokeren, Temse, Zele en Hamme, maar die gemeenten hebben dan ook een hoger aandeel sociale huur dan gemiddeld in Vlaanderen.



Figuur 5: sociale huurwoningen per 100 particuliere huishoudens, bron provincie in cijfers

3.2. BINDEND SOCIAAL OBJECTIEF

Om het sociaal woonaanbod in Vlaanderen versneld uit te breiden en geografisch te verspreiden kreeg elke gemeente een Bindend Sociaal Objectief (BSO) opgelegd. Dit Bindend Sociaal Objectief legt aan de gemeente op hoeveel sociale huurwoningen zij op haar grondgebied moet realiseren tegen 2025. De nulmeting gebeurde op 31/12/2007 en hield rekening met het aantal huishoudens in die gemeente op 01/01/2008. Voor de nulmeting werden de sociale huurwoningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de (toenmalige) sociale verhuurkantoren mee in rekening gebracht. Gemeenten met reeds 9% sociale huurwoningen kregen geen BSO opgelegd (BSO=0), gemeenten met minder dan 3% sociale huurwoningen dienden een inhaalbeweging te doen.

Elk jaar wordt het sociaal woonaanbod opnieuw gemeten door Wonen in Vlaanderen.

Het Bindend Sociaal Objectief (BSO) is het aantal opgelegde sociale huurwoningen dat een gemeente bijkomend dient te realiseren tussen 2009 en 2025. Waasmunster kreeg een BSO van 68. Waasmunster heeft, volgens de jaarlijkse meting van wonen in Vlaanderen op 31/12/2023, sinds het opleggen van het BSO reeds 41 sociale huurwoningen gerealiseerd.

Ondertussen zijn er door de woonmaatschappij de Thuisbouwer 9 nieuwbouwwoningen bijkomend gerealiseerd. Deze woningen zijn sinds halfweg 2024 bewoond.

Dat betekent dat het aantal gerealiseerde sociale huurwoningen in Waasmunster gelijk is aan 50.

Zo bekomt Waasmunster op 31/12/2023 een saldo van het BSO (na aftrekking van het gerealiseerde en geplande sociale huuraanbod) van 18 nog te realiseren woningen.

Met betrekking tot het bindend sociaal objectief werd op 29 oktober 2024 een plan van aanpak goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen. Om het sociaal bindend objectief te halen zullen er 2 geplande nieuwbouwprojecten gerealiseerd worden. Het gaat over projecten die door de fusie van de woonmaatschappijen tijdelijk on hold zijn gezet. Door de realisatie van deze projecten zullen er 39 sociale woningen bijkomen en zal het bindend sociaal objectief ruimschoots behaald worden. Het gaat over het project Heuverbeek (20 wooneenheden) en het project Molenwijk Noord (19 wooneenheden).

3.3. ANDERE PARTNERSCHAPPEN

3.3.1. INTERWAAS

Interwaas ontwikkelt eigen woonprojecten in het Waasland zodat inwoners een betaalbare woning kunnen aankopen. In dit kader wordt op dit moment de site Hoogendock ontwikkeld.

Om het woonbeleid in de gemeente te ondersteunen neemt Waasmunster deel aan een intergemeentelijk samenwerkingsproject rond wonen (IGS Woonwijzer Waasland). Dit samenwerkingsproject kreeg dankzij Interwaas subsidies van Wonen-Vlaanderen.

Woonwijzer Waasland neemt initiatieven om betaalbaar wonen te bevorderen. Zo heeft Woonwijzer Waasland de gemeente Waasmunster ondersteund bij het opsporen en aanpakken van leegstaande panden. Ondertussen is heel het grondgebied volledig gescreend en een groot deel van de eigenaars werden reeds aangeschreven. Voor 2023 resulteerde dit in 40 nieuwe opnames. Het doel van het bestrijden van panden die leegstaan is er voor zorgen dat er een bijkomend aanbod komt van betaalbare woningen.

De gemeente speelt een belangrijke rol op het vlak van woonkwaliteitsbewaking. Woonwijzer Waasland ondersteunt de gemeente in de uitrol van een gerichte proactieve aanpak.

Woonwijzer Waasland biedt renovatiebegeleiding aan en richt haar communicatiecampagne vooral op verhuurders. We begeleiden eigenaars van een huurwoning bij allerlei werken. Van kleine werken die al lang blijven liggen tot een grondige renovatie die zich al jaren opdringt. De begeleiding is gratis, maar de verhuurder dient zich te engageren om na de werken de huurprijs betaalbaar te houden. Onze renovatiepartner maakt samen met de verhuurders huurwoningen kwalitatief beter én energiezuiniger. Dat leidt tot meer comfort en een lagere energiefactuur voor de huurders. Op deze manier vergroten we het aanbod aan kwaliteitsvolle huurwoningen tegen een betaalbare prijs, in het bijzonder voor een doelgroep van huurders in een kwetsbare positie.

Inwoners van Waasmunster zijn welkom bij het Woon- en Energieloket van Woonwijzer Waasland. Via dit loket kunnen de inwoners subsidies en voordelige leningen aanvragen voor onder meer nieuwe ramen, deuren, dakisolatie of warmtepomp (Mijn Verbouw -Premie en -Lening)

3.3.2. PANDSCHAP

Het Pandschap is een organisatie met een sociaal oogmerk. Het Pandschap staat in voor de ontzorging van deze eigenaars dewelke het hele proces van een renovatieproject omvat startend bij een eerste gesprek & bezoek aan de woning, raming van de renovatiekost, offerte-aanvraag, (advies bij) analyse & keuze van offertes aannemers, opvolging van de aannemer en van de renovatiewerken zelf, communicatie over de vorderingen naar eigenaar toe, oplevering van de renovatie, aanvragen van premies & renteloze lening, samenwerking met Tuinwijk, tot en met de eigenlijke toeleiding naar Tuinwijk. De woning wordt nadien 9 jaar sociaal verhuurd. Woonwijzer Waasland is een lidmaatschap aangegaan met Het Pandschap voor 2024 en 2025. Het lidmaatschap betekent dat er een werking komt in het Waasland en dan zoekt het Pandschap meer lokale aannemers.

4. VRAAG SOCIALE HUISVESTING

4.1. RAPPORT SOCIALE HUUR 2022

Het rapport sociale huur 2022 werd opgemaakt door Wonen in Vlaanderen. De cijfers hieronder zijn de laatste van voor de invoering van het centraal inschrijvingsregister voor kandidaat-huurlers (CIR). Ze zijn vergelijkbaar met eerdere rapporten sociale huur voor de jaren 2019 tot en met 2021. Sinds de invoering van het CIR is de databank anders gestructureerd en zijn er andere en meer bevestigingsmogelijkheden. Dit onderdeel is daarom te lezen in combinatie met 4.2, dat cijfers uit het CIR bespreekt voor september 2024.

Het aantal unieke gezinnen, met hun woonplaats in Waasmunster, dat op de wachtlijst stond voor een sociale woning bij een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) in Waasmunster bedroeg 213 in 2022, aldus dit rapport. Daarvan wilden 125 unieke gezinnen graag in Waasmunster blijven wonen, 20 van deze 125 gezinnen stonden al langer dan 5 jaar op de wachtlijst. Verder heeft de gemeente Waasmunster, volgens dit rapport, een aanbod aan 278 sociale woningen, inclusief 7 ingehuurd woningen. In 2023 woonden er in die 278 woningen in totaal 584 sociale huurders. Gedurende de periode 2018-2022 waren er 51 toewijzingen. Het grootste aandeel van die toewijzingen gingen naar een 1 slaapkamer entiteit. De grootste groep van kandidaat-huurlers wachtten op een sociale woning met 2 slaapkamers. Gedurende de jaren 2018-2022 waren er geen toewijzingen voor een woning met 4 slaapkamers, toch heeft 11 % van de kandidaat-huurlers daar nood aan.

In de tabel hieronder zijn ook cijfers over toewijzingen gedurende de periode 2018-2022. De invoering van het centraal inschrijvingsregister vond in 2023 plaats met daaraan gekoppeld een freeze-periode, waarbij alle gegevens van kandidaat-huurlers uit de lokale software van de woonmaatschappijen werd overgezet naar het CIR. Tijdens deze periode vonden er geen toewijzingen plaats, waardoor over de toewijzingen gedurende de periode 2018-2022 relevanter zijn dan de cijfers over de toewijzingen van 2023.

Tabel 1: aanbod, toewijzingen en wachtlijst kandidaat huurlers in Waasmunster (2022), bron rapport sociale huur van wonen in Vlaanderen

	Aantal woningen totaal		Toewijzingen totaal (2018 – 2022)		Wachtlijst unieke kandidaten totaal			
					< 5 jaar		> 5 jaar	
aantal slaap- kamers		% aandeel	Incl. mutatie	% aandeel	aantal kh	% aandeel	aantal kh	% aandeel
0	2	1	0	0	0	0	0	0
1	76	27	20	39,2	35	28	3	15
2	44	16	13	25,5	46	37	8	40
3	156	56	18	35,3	30	24	8	40
4	0	0	0	0	14	11	1	5
Totaal	278	100	51	100	125	100	20	100

De onderstaande tabel geeft de gemiddelde wachttijd aan van inschrijving tot toewijzing van een woning bij een SHM in Waasmunster (niet SVK). Interne mutaties zijn in dit gemiddelde niet meegerekend.

Tabel 2: gemiddelde wachttijd in Waasmunster (2022), bron rapport sociale huur wonen in Vlaanderen

Woningtype	Gem. wachtduur (jaren)	Gem. wachtduur (dagen)	Aantal slaapkamers	Aantal slaapkamers	Aantal slaapkamers
			1	2	3
Appartement (incl. kamers en studio's)	4,3	1.572	1.555	2.221	992
Bungalow	2,5	904	904		
Eengezinswoning	2,2	790		562	930
Gemiddelde totaal in jaar	3,4	3,4	4,2	3,3	2,6

Mensen die in aanmerking komen voor een sociale woning staan in Waasmunster gemiddeld 3,4 jaar op een wachtlijst en een groot deel daarvan komen eerst op de private huurmarkt terecht.

4.2. RAPPORT SOCIALE HUUR 2024

Ook voor 2024 bezorgde Wonen in Vlaanderen een rapport sociale huur voor Waasmunster. Dit rapport gaat over 2023 voor wat betreft het aanbod van sociale huurwoningen, de zittende huurders en het aantal toewijzingen, en over 2024 voor wat betreft de kandidaat-huurders.

Volgens dit rapport had de gemeente op 31 december 2023 een aanbod van 286 sociale woningen, waarvan 8 ingehuurde woningen.

Met de invoering van het CIR werd de wachtlijst geactualiseerd (normaal actualiseren sociale verhuurders elk oneven jaar hun wachtlijsten, maar in 2023 is dit uitgesteld, zodat dit de eerste actualisatie is sinds 2021). Tijdens de actualisatie diende elke kandidaat-huurder te laten weten of hij nog ingeschreven wilde blijven op de wachtlijst van een sociale huurwoning. De gegevens van de kandidaat-huurders zijn in dit rapport gebaseerd op een lijst van 19 september 2024 (terwijl dit in vroegere rapporten jaarlijks op 31 december werd gemeten). Op vandaag is de actualisatie nog niet volledig afgerond, wat zich ook vertaalt in de cijfers: het aantal kandidaat-huurders met domicilie in Waasmunster is hoger dan bij vroegere metingen. Hiervoor zijn er verschillende oorzaken:

- door de invoering van het centraal inschrijvingsregister vonden er het laatste jaar minder toewijzingen plaats;
- inschrijven voor een sociale woning kan online en is gemakkelijker geworden;
- de actualisatie bij Tuinwijk was nog niet afgesloten op het moment van het rapport (= 19 september 2024). Hierdoor konden er zich mensen inschrijven maar zijn kandidaten die niet reageerden nog niet geschrapt.

Op 9 september 2023 waren er 283 unieke kandidaat-huurders met hun domicilie in de gemeente Waasmunster. Niet bekend is hoeveel kandidaten ook aan de langdurige woonbinding voldoen en voorrang hebben. In het werkingsgebied van Tuinwijk geldt een strengere lokale woonbinding dan wettelijk is opgelegd, met name prioriteit voor kandidaat-huurders die minstens 20 jaar in de gemeente hebben gewoond, waarvan de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken. 260 unieke kandidaat-huurders met hun domicilie in de gemeente Waasmunster hebben aangegeven graag in de gemeente te willen blijven wonen. Hiervan staan 92 kandidaat-huurders langer dan 5 jaar op de wachtlijst.

4.3. TOEWIJZINGSBELEID SOCIALE HUUR

Er zijn 4 instroommogelijkheden:

1) Standaardtoewijzing van kandidaat-huurders op basis van langdurige woonbinding en chronologie. Het toewijzingsreglement zorgt ervoor dat er voorrang gegeven wordt aan kandidaat-huurders die minstens 20 jaar in de gemeente hebben gewoond, waarvan de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken.

2) Versnelde toewijzing van kandidaat-huurders met een bijzondere nood of in precaire omstandigheden (20% van de toewijzingen). Voor de instroom via versnelde toewijzingen werd er een systeem uitgewerkt met 'objectieve criteria woonnood' op basis van een puntensysteem, in samenwerking met welzijns- en begeleidingsorganisaties.

3) Toewijzing van kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke doelgroep. De gemeenteraad van Waasmunster heeft volgende doelgroepen voorrang gegeven:

- De kandidaat-huurder met een fysieke beperking of handicap. Hiertoe worden 8 fysiek aangepaste woningen voorbehouden.
- Kandidaat-huurders vanaf 65 jaar. Hiertoe worden 18 fysiek aangepaste woningen voorbehouden (bv. met 1 slaapkamer, douche, gelijkvloers of lift, nabij voorzieningen,...).

4) Toewijzing van kandidaat-huurders naar aanleiding van interne mutaties om dwingende redenen of bijzondere toewijzingsregels.

4.4. VRAAG VANUIT SPECIFIEKE ACTOREN

4.4.1. OCMW WAASMUNSTER

Bij het OCMW/dienst Welzijn kunnen mensen terecht voor hulpvragen rond wonen. Uit een bevraging over welke mensen moeilijk een woning vinden op de private huurmarkt hebben de Wase lokale besturen aangegeven dat grote gezinnen langer naar een geschikte woning moeten zoeken in vergelijking met kleinere gezinnen. Verder blijkt uit de bevraging dat oudere mensen te lang in een te grote, niet aangepaste woning blijven. De stap naar een appartement, assistentiefat of zorgwoning zou groot zijn.

Het OCMW komt vaak in aanraking met mensen die moeilijk een betaalbare woning vinden. De gemeente heeft dan ook een eigen noodwoning. De noodwoning is een rijwoning, bestaande uit een gemeenschappelijke living, keuken en badkamer. De bezetting is maximum 5 personen.

Waasmunster heeft ook 2 woningen die ze gebruiken als LOI (opvanginitiatief voor vluchtelingen). Het gebeurt wel eens dat, als een erkend vluchteling moet vertrekken uit het LOI en geen woonst vindt, de LOI-plaatsen geschorst worden en (administratief) omgezet naar plaatsen noodopvang. De gemeente en het OCMW zijn momenteel bezig om 2 woningen te renoveren die in de toekomst kunnen ingezet worden als noodwoning. Hiervoor is reeds een architect aangesteld die bezig is met de bouwaanvraag. Deze 2 woningen zullen modulair ingericht worden, m.a.w. iedere bewoner heeft zijn eigen studio in het huis (eigen sanitair, keukenblok, slaap/leefruimte). Voor een gezin zullen dan meerdere units samengevoegd en ter beschikking worden gesteld. De huidige noodwoning zou, als de werken klaar zijn, stopgezet worden als noodopvang.

4.4.2. DIENST HUISVESTING

Bij de huisvestingsdienst kunnen huurders, verhuurders en eigenaar-bewoners terecht met algemene vragen rond wonen, informatie rond premies, informatie over verhuren, huren, woningkwaliteit, meldingen van discriminatie op de huurmarkt en meldingen van slechte woningkwaliteit.

Voor renovatie en voor energiebesparende investeringen is er de Vlaamse MijnVerbouwPremie. In 2023 trok deze premie in Vlaanderen niet veel private verhuurders over de streep om te investeren in het energiezuinig maken van hun huurwoningen, terwijl het aantal huurders dat moeilijkheden ondervond om hun energiefactuur te betalen toenam door de recente energiecrisis. Omdat weinig eigenaars bereid zijn om te investeren in hun huurwoning, en omdat eigenaars sensibiliseren en aanmoedigen om een conformiteitsattest aan te vragen niet leidde tot een spectaculaire stijging van het aantal woningcontroles, zou de gemeente meer belang moeten hechten aan woningkwaliteit en meer woningcontroles stimuleren. Deze extra controles moeten het kwaliteitsvol wonen garanderen. Efficiënt inzetten op woningkwaliteit kan door proactief meer controles uit te voeren en zich daarbij te richten op de woningen waarvan vermoed wordt dat er problemen zijn, problemen die zich binnen de gemeente voordoen. Het grootste deel van de meldingen rond slechte woningkwaliteit binnen de gemeente Waasmunster gaat over één en dezelfde eigenaar. Een actie gericht op deze eigenaar is een te overwegen idee.

Woongelegenheden worden ook voor andere zaken dan permanente bewoning gebruikt, terwijl er toch al een schaarste is aan betaalbare woningen. Om die reden pakt Waasmunster leegstand aan. Met de deelname aan het IGS-project Woonwijzer Waasland pakt Waasmunster leegstand nog effectiever aan dan voorheen: de belasting werd hervormd tot een progressieve belasting waardoor langdurige leegstand met een hogere heffing aangepakt wordt. Daarnaast zijn ook het aantal leegstandscontroles opgedreven waardoor meer eigenaars een brief ontvangen en aangespoord worden om leegstand aan te pakken. Naast leegstand worden er ook woningen gebruikt als tweede verblijf. Door de strengere aanpak van leegstand zullen meer eigenaars geneigd zijn om aangifte te doen van hun tweede verblijf. Aangiftes controleren op hun juistheid lijkt daarbij aangewezen.

4.4.3. BOVENLOKAAL NETWERK DAK- EN THUISLOOSHEID

Verschillende organisaties zetten mensen en middelen in om dak- en thuisloosheid te bestrijden. Om het aanbod van zowel preventie als tijdelijke opvang als werken naar duurzaam wonen beter op elkaar af te stemmen werd in 2019 het initiatief om in het Waasland een bovenlokaal netwerk te vormen ter voorkoming en bestrijding van dak- en thuisloosheid. Op dit moment bestaat het bovenlokaal netwerk uit OCMW's, CAW Oost-Vlaanderen en Woonwijzer Waasland (Interwaas). Deze organisaties stellen vast dat ze het probleem niet structureel opgelost krijgen en hebben zich verenigd in het bovenlokaal netwerk tegen dak- en thuisloosheid.

Door dit netwerk werd een visienota opgemaakt voor de aanpak- en vroegdetectie van dak- en thuisloosheid, o.a. wordt er vanuit dit collectief geïnvesteerd in 'Housing First' via verschillende projectoproepen.

5. HANDVATEN OM BETAALBAAR WONEN TE BEVORDEREN

5.1. BETAALBAAR WONEN BEVORDEREN

Waasmunster kampt zoals zoveel gemeenten en steden met de uitdaging van hoe betaalbare woningen creëren voor mensen die te veel verdienen voor de sociale woningmarkt maar te weinig spaargeld hebben om een eigen woning te kopen. Omdat het voor een groep van mensen moeilijker wordt om een woning te kopen, blijven die langer op de huurmarkt, wat de schaarste doet toenemen.

Mogelijke maatregelen om betaalbaar wonen te bevorderen zijn:

- Opleggen van een projectlast en/of sociale mix bij grotere bouwprojecten. Dit wil zeggen dat de gemeenteraad een reglement goedkeurt over een projectlast bij vergunningen vanaf een bepaalde oppervlakte (bijv. meer dan 0,5 ha) of vanaf een bepaald aantal woningen. De projectlast kan via eigen uitvoering gerealiseerd worden of via een financiële last waarbij de middelen naar een soort 'gemeentelijk fonds betaalbaar wonen' gaan. Een gemeentelijke verordening legt de regels waaraan projectontwikkelaars moeten voldoen vast.
- Invoer van een stedenbouwkundige verordening dat een mix van typologieën oplegt: bv. bij een project met 10 kleine wooneenheden of appartementen wordt het voorzien van 1 grotere wooneenheid opgelegd. Eventueel kan men ook werken met privileges. Is men bereid om voor grote gezinnen te bouwen dan kan men eventueel een extra bouwlaag of grotere dichtheid toelaten (Een dergelijke regeling kan een tegengewicht vormen voor het streven naar zo hoog mogelijk dichtheden, wat voor ontwikkelaars commercieel altijd voordeliger is). Deze privileges kunnen ontwikkelaars stimuleren om tot een mix te komen. Tevens kan men het ontwikkelen van de meest kwetsbare gezinnen stimuleren met de garantie op een extra intensievere huurbegeleiding.
- Werken met onderhandelingsstedenbouw bij de goedkeuring van projecten met nieuwe wegenis. De private ontwikkelaar spreekt af dat hij een deel van zijn projectgrond verkoopt aan de woonmaatschappij. De gemeenteraad keurt enkel goed mits een overeenkomst. Dit zorgt voor een sterke onderhandelingspositie van de woonmaatschappij. Er kunnen voorafgaandelijk afspraken gemaakt worden tussen beide partijen over de voorwaarden in de overeenkomst. Woonmaatschappijen worden dus een belangrijke partner. Het voordeel t.o.v. de verordeningen is dat je per case kunt onderhandelen. Dit is flexibeler dan een verordening.
- Invoer van een "gemeentelijk fonds betaalbaar wonen": jaarlijks wordt er dan een significant bedrag op de gemeentelijke begroting voorzien dat naar dit fonds kan gaan. Met zo'n fonds heeft de gemeente voldoende budget als er zich opportuniteiten voordoen om gronden te verwerven. Tegelijk gaan deze gemeenten met hun partners na hoe de gemeente bijkomende grondposities kan verwerven. Dergelijke grondposities vormen een hefboom om bij toekomstige (particuliere of andere) projecten mee aan tafel te zitten en eigen wensen naar voren te schuiven met het oog op het realiseren van betaalbaar wonen en/of sociale huurwoningen. In principe vormt dit een rollend fonds, omdat eens het project in uitvoering gaat de grondpositie weer wordt verkocht en het geld terugvloeit naar de gemeente.