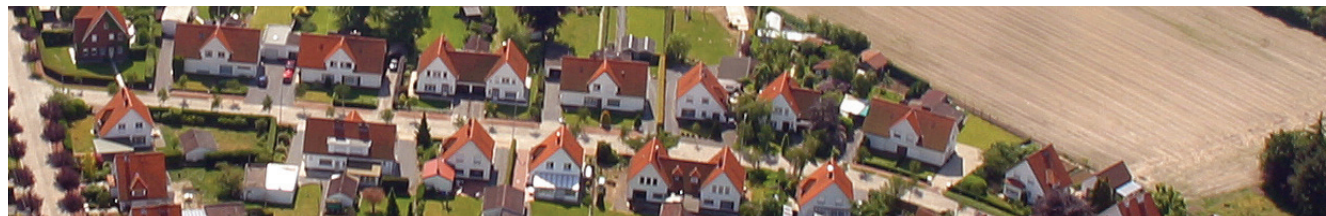


Actualisatie woonplan Waregem 2011  
**Evaluatie en bijsturing acties**



oktober 2011, **einddocument**

## Colofon

**Dit document is een publicatie van:**

Intercommunale Leiedal  
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk  
tel +32 56 24 16 16 - fax +32 56 22 89 03  
stedenbouw@leiedal.be

**Opdrachtgever:**

stad Waregem

**Ontwerpers:**

Nele Vandaele  
Bram Lattré

# Inhoudsopgave

<b>Colofon</b>	<b>2</b>
<b>0. Globaal beeld</b>	<b>4</b>
<b>1. Sociale huisvesting: menging/spreiding en lange termijn</b>	<b>6</b>
<b>2. Differentiatie woningaanbod naar types en doelgroepen</b>	<b>7</b>
<b>3. Voldoende kwaliteitsvolle woningen in aanbod</b>	<b>8</b>
<b>4. Coördinatie, voorbereiding en uitvoering van het stedelijk woonbeleid: naar een stedelijke huisvestingsdienst voor Waregem</b>	<b>9</b>

## 0. Globaal beeld

In september 2010, ongeveer 4 jaar na de goedkeuring van het woonplan Waregem 2006, werd met een stedelijke groep een evaluatie gedaan van de toenmalig geformuleerde acties en doelstellingen.

Onderstaande tekst geeft een overzicht van de stand van zaken en de belangrijke resterende of nieuwe acties voor de toekomst.

Het woonplan 2006 was opgemaakt in de context van de provinciale 25%-regel. Het nieuwe decreet grond-en pandenbeleid (september 2009) plaatst de stad voor nieuwe uitdagingen en nieuwe wetgeving op vlak van sociale huisvesting. Heel wat acties uit het woonplan 2006 zijn dus niet meer aan de orde en kunnen vervangen worden door nieuwe acties op basis van de programmatie sociale huisvesting 2010.

De stad heeft de voorbije jaren zeer actief zijn regisseursrol mbt concrete projecten opgenomen. Er werd een autonoom stadsbedrijf (WAGSO) opgericht, er werden heel wat plannen gemaakt en er werd actief gesproken en onderhandeld met private en sociale bouwmaatschappijen.

Dé belangrijke actie voor de volgende legislatuur wordt het uitbouwen van een stedelijke huisvestingsdienst. Die bestaat op vandaag niet. De dienstverlening naar de burger is hierdoor beperkt, versnipperd, onduidelijk. Dit betekent in de eerste plaats het inzetten van personeel. De concrete uitwerking dient verder onderzocht te worden. Het is de wens om alles op 1 punt onder te brengen en daar zowel de stedelijke diensten als het ocmw en het RSVK bij te betrekken.

In 2008 keurde de gemeenteraad de inhoudelijke nota en contractuele bepalingen goed voor woningen met een sociaal karakter, in navolging van het woonplan 2006. Door de inwerkingtreding van het decreet grond-en pandenbeleid werd dit overbodig. Deze raadsbeslissing dient dan ook ingetrokken te worden.

# 1. Sociale huisvesting: menging/spreiding en lange termijn

	doelstelling uit woonplan 2006	stand van zaken	te doen korte termijn	uitdagingen nieuwe legislatuur
1.1	projecten in de steigers in woongebied en reconversiegebied: 25% voldoet aan de normen van sociale huisvesting	niet meer actueel door DGP geupdated in 'programmatie sociale huisvesting 2010' WAGSO opgericht	* reglement sociaal wonen op te maken: - maximale sociale last voor Beveren-Leie - uitzonderingen vastleggen * stad brengt private ontwikkelaars en sociale woonactoren bij elkaar en zoekt mee naar de geschikte oplossing (type woning, actor, manier van realiseren sociale last) bv project Sint-Eloois-Vijve centrum * mogelijkheden via WAGSO inzetten om als stad eigen gemengde projecten te realiseren (Roestraat, Oud Containerpark, ...), pro-actieve aankopen	* verder zetten regisseursrol stad * verder zetten voorbereiding eigen realisaties, actieve grondaankopen via WAGSO * opvolging realisatie sociale woningen ifv convenant
1.2	Lange termijn (wug en reconversie): 25% sociale huisvesting door SHM veilig stellen	niet meer actueel door DGP geupdated in 'programmatie sociale huisvesting 2010' WAGSO opgericht		
1.3	mogelijkheden scheppen in vervangbouw	register leegstand in opmaak: vermoedenslijst is er	reglementering omtrent leegstand bepalen: a) criteria voor vaststelling leegstand b) voorwaarden voor belasting op leegstand c) toekennen inkomsten aan stedelijke premie	* belasting op leegstand kan ten vroegste 2014 gehoffen worden. * verdere actieve opvolging leegstand * communicatie leegstand naar sociale woonactoren ifv voorkooprecht * goede inzet van gecreëerde middelen * onderzoek naar mogelijkheden om 'bijzonder gebied af te bakenen'
1.4	RSVK versterken	nieuwe personeelsformatie, nieuwe structuur doorgevoerd	inloophase	* verder uitbouwen RSVK * RSVK-werking betrekken bij stedelijke woondienst en ocmw-werking
1.5	10% huurwoningen aangevuld met koopwoningen en kavels tot 15%	niet meer actueel door DGP geupdated in 'programmatie sociale huisvesting 2010'		
1.6	mengschema's voorop stellen	* lukt bij menging tussen sociale huurwoningen, koopwoningen en kavels en bij eigen stadsprojecten bv Nieuwenhove, Dompelpark, Roestraat, Oud Containerpark * menging met privé: nog geen enkel project vergevorderd: prijs is struikelblok	stad brengt private ontwikkelaars en sociale woonactoren bij elkaar en zoekt mee naar de geschikte oplossing (type woning, actor, manier van realiseren sociale last)	verder zetten regisseursrol stad
1.7	Leefbare sociale woonwijken	* in de wijk Torenhof werd een buurtwerker aan het werk gezet * opmaak lokaal toewijzingsreglement * opmaak programmatie en differentiatie sociale huisvesting	* verder zetten werking buurtwerker * finaliseren lokaal toewijzingsreglement * finaliseren programmatie en differentiatie sociale huisvesting	werking buurtwerker te evalueren in functie van al dan niet verder zetten of uitbreiden naar andere wijken
1.8	Dompelpark als specifieke uitdaging	* de stad liet een inrichtingsplan opmaken voor het gebied * ruil of aankoop prioritair door stad in het gebied blijkt praktisch niet haalbaar	* verdere opvolging mening vanuit sociale woonactoren zelf * verdere opvolging invulling inrichtingsplan	verder zetten opvolging vanuit de stad

## 2. Differentiatie woningaanbod naar types en doelgroepen

	doelstelling uit woonplan 2006	stand van zaken	te doen korte termijn	uitdagingen nieuwe legislatuur
2.1	Gebiedspecifiek en doelgroepspecifiek corrigerend optreden op de markt	* via eigen realisaties woonprojecten (WAGSO): opgestart in: Roestraat, Oud Containerpark, Kerkdreef, Nieuwstraat Desselgem	* verder zetten eigen realisaties * verder zetten actieve regisseursrol in SEV * verder zetten betrokkenheid project Ware Heem	* verder zetten eigen realisaties + nieuwe realisaties opstarten * verder zetten project Ware Heem
2.2	aanbod verschillende woontypes per project voorop stellen			
2.3	stimuleren aaneengesloten bebouwingsvormen	* via actieve regisseursrol: opmaak plannen en onderhandelingen voeren: project centrum Sint-Eloois-Vijve * via opmaak van RUP's of inrichtingsplannen: Interlin Beveren-Leie, Dompelpark * pps Ware Heem, centrumvernieuwing: verdere actieve betrokkenheid * opmaak programmatie en differentiatie sociale huisvesting: doelgroepgericht bouwen van sociale woningen	* inzetten inrichtingsplan en/of RUP bij nieuwe ontwikkelen obv woningbehoeftestudie (wug Bev en Des) * finaliseren programmatie en differentiatie sociale huisvesting	* verder zetten actieve regisseursrol in SEV * inzetten inrichtingsplan en/of RUP bij nieuwe ontwikkelen obv woningbehoeftestudie (wug Bev en Des) * opvolgen toepassing opgestelde programmatie voor sociale huisvesting
2.4	dichtheden vastleggen in een groter kader	niet uitgevoerd	niet te weerhouden als actie dichtheid project per project te bekijken onderscheid stedelijk gebied versus buitengebied geeft reeds een differentiatie mee	/

### 3. Voldoende kwaliteitsvolle woningen in aanbod

	doelstelling uit woonplan 2006	stand van zaken	te doen korte termijn	uitdagingen nieuwe legislatuur
3.1	reconversieprojecten ondersteunen	zie 2.1	zie 2.1	zie 2.1
3.2	onbebouwde percelen ontwikkelen	in ontwikkeling cfr software	voldoen aan decreet grond-en pandenbeleid: iedere 6 maanden een actualisatie van de onbebouwde gronden opmaken en doorgeven aan Vlaanderen	obv gegevens kan er vanaf 2015 vanuit Vlaanderen een heffing op onbebouwde percelen opgelegd worden.
3.3	renovatie gebiedsgericht stimuleren	EFRO premie voor leegstaande panden in het centrum	voorbereiden besteding toekomstige middelen via heffing op leegstand: impulspremie over 2 jaar voor bv ramen, dakisolatie, muurisolatie cfr Kortrijk aandacht voor geplande premie-hervormingen op Vlaams niveau	invoeren impulspremie obv inkomsten leegstand
3.4	evolutie opvolgen	fiches van ontwikkelingsgebieden werden opgevolgd: meeste in realisatie of gerealiseerd geactualiseerd zicht via woningbehoeftestudie en programmatie sociale huisvesting	jaarlijks opvolgen programmatie sociale huisvesting: lijst met projecten	jaarlijks opvolgen programmatie sociale huisvesting: lijst met projecten



## 4. Coördinatie, voorbereiding en uitvoering van het stedelijk woonbeleid: naar een stedelijke huisvestingsdienst voor Waregem

	doelstelling uit woonplan 2006	stand van zaken	te doen korte termijn	uitdagingen nieuwe legislatuur
4.1	verstrekken van basisinformatie op vlak van wonen	beperkt opgenomen bij de stedenbouwkundige dienst	dienst stedenbouw verschaft voorlopig verder de nodige informatie en verwijst door	* personeel aanwerven: huisvestingsambtenaar uitbouw laagdrempelig loket/winkel
4.2	begeleiden van prioritaire doelgroepen	door ocmw ingevuld		* verruimen van elementen waarvoor men terecht kan bij de stad: premies, inschrijven shm, juridische problemen, ... * verknopen verschillende actoren/diensten binnen stad/ocmw rond wonen
4.3	organiseren van permanent woonoverleg	Het woonoverleg werd verschillende keren samengeroepen, intenser obv de actualisatie van het woonplan en de opmaak van het lokaal toewijzingsreglement	* afronden proces opmaak lokaal toewijzingsreglement en * actualisatie woonplan met inspraak van woonoverleg woonoverleg omtrent concrete projecten sociale woonactoren	taak van nieuw personeelslid om woonoverleg inhoudelijk aan te sturen

[www.leiedal.be](http://www.leiedal.be)

bedrijventerreinen  
stedenbouw  
milieu  
informatie- en communicatietechnologie  
mobiliteit  
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking  
projectontwikkeling  
streekontwikkeling