

**GEMEENTELIJK  
WOONBELEIDSPLAN  
WAARSCHOOT**

---

## INHOUDSTAFEL

<b>1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>SITUERING WAARSCHOOT .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>AANBOD AAN WONINGEN: HOEVEELHEID, KWALITEIT EN BETAALBAARHEID .....</b>	<b>5</b>
	3.1 <i>Aanbod en kwaliteit</i> .....	5
	3.1.1 Kwantitatief.....	5
	3.1.2 Kwalitatief.....	6
	3.2 <i>Betaalbaarheid en leefbaarheid</i> .....	7
	3.2.1 Tevredenheid.....	7
	3.2.2 Prijzen.....	7
	3.2.3 Aanbod algemeen .....	9
	3.2.4 Wonen van Ouderen .....	10
	3.2.4.1 OCMW.....	10
	3.2.4.2 Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen .....	10
	3.2.4.3 Woon- en Zorgcentrum De Linde.....	10
	3.2.5 Sociaal en betaalbaar aanbod .....	11
	3.2.5.1 Sociale huisvestingsmaatschappijen.....	11
	3.2.5.2 Sociaal Verhuurkantoor Meetjesland vzw.....	12
	3.2.5.3 OCMW.....	12
<b>4</b>	<b>VRAAGBEPALENDE FACTOREN: DEMOGRAFIE.....</b>	<b>13</b>
	4.1 <i>Aantal inwoners</i> .....	13
	4.2 <i>Bevolkingsdichtheid</i> .....	13
	4.3 <i>Aantal gezinnen</i> .....	13
	4.4 <i>Leeftijd</i> .....	14
	4.5 <i>Lange-termijnprojecties Vlaamse bevolking</i> .....	15
	4.6 <i>Migratie – vreemdelingen</i> .....	15
<b>5</b>	<b>VRAAGBEPALENDE FACTOREN: SOCIO-ECONOMISCHE GEGEVENS.....</b>	<b>16</b>
	5.1 <i>Inkomen</i> .....	16
	5.2 <i>Tewerkstelling</i> .....	16
<b>6</b>	<b>VRAAG CONFRONTEREN MET AANBOD: WOONBEHOEFTE.....</b>	<b>16</b>
	6.1 <i>(Ver)nieuwbouwbehoefte: diverse bronnen</i> .....	16
	6.2 <i>Saneringsbehoefte</i> .....	17
	6.3 <i>Woonbehoeften voor doelgroepen</i> .....	17
	6.3.1 Ouderen.....	17
	6.3.2 Huurders.....	18
	6.3.3 Betaalbaar huren / kopen.....	18
	6.4 <i>Andere behoeften</i> .....	20
	6.4.1 Behoefte aan woonzekerheid .....	20
	6.4.2 Behoefte aan een kwaliteitsvolle leefbare woonomgeving .....	20
	6.4.3 Behoefte aan duurzaamheid .....	21
	6.4.4 Behoefte aan informatie.....	21
	6.4.5 Behoefte aan participatie.....	21
	6.4.6 Behoefte aan een degelijk gecoördineerd beleid .....	21
<b>7</b>	<b>RUIMTELIJK BELEID: RANDVOORWAARDE VOOR WOONBELEID.....</b>	<b>22</b>
	7.1 <i>Zonevreemde woningen</i> .....	22
	7.2 <i>Ruimtelijke structuur van Waarschoot</i> .....	23
	7.2.1 Waarschoot-centrum.....	23
	7.2.2 Kere .....	23
	7.2.3 Beke.....	23

7.3	<i>Mogelijkheden om de bijkomende behoefte aan woongelegenheden op te vangen....</i>	23
7.3.1	Beschikbare bouwmogelijkheden.....	23
7.3.2	Bouwgrondreserves voor sociale huisvesting .....	24
<b>8</b>	<b>STIMULERENDE FACTOREN OM AAN DE WOONBEHOEFTE TE VOLDOEN .</b>	<b>25</b>
8.1	<i>Actoren, hun taken en instrumenten.....</i>	25
8.1.1	Overheden .....	25
8.1.1.1	Gemeente.....	25
8.1.1.2	OCMW.....	26
8.1.1.3	Provinciebestuur Oost-Vlaanderen .....	26
8.1.2	Huisvesters .....	26
8.1.2.1	Sociale huisvestingsmaatschappijen.....	26
8.1.2.2	Sociaal Verhuurkantoor Meetjesland .....	27
8.1.2.3	Vlaams Woningfonds.....	27
8.1.2.4	Erkende en sociale kredietvennootschappen.....	27
8.1.2.5	Andere.....	27
8.1.3	Begeleidende instanties.....	27
8.1.3.1	Wooncentrum Meetjesland.....	27
8.1.3.2	Huurdersbond .....	28
8.1.3.3	Eigenaarsverenigingen .....	28
8.1.3.4	Immobiëlesector .....	28
8.1.3.5	Steunpunt Opbouwwerk Meetjesland vzw .....	28
<b>9</b>	<b>BESLUIT .....</b>	<b>29</b>
9.1	<i>Huidige woonsituatie in Waarschoot .....</i>	29
9.2	<i>Strategische en operationele doelstellingen voor een toekomstig woonbeleid. Actiepunten voor 2007 – 2008.....</i>	31
9.3	<i>ACTIEPUNTEN 2007 – 2008: overzicht.....</i>	36
9.4	<i>Wat is en/of kan de rol zijn van gemeente / OCMW en andere woonactoren? .....</i>	37
9.4.1	gemeente en OCMW worden en blijven actieve spelers op de woonmarkt bijvoorbeeld via: .....	37
9.4.2	Sociale huisvestingsmaatschappijen – Sociaal Verhuurkantoor.....	37
9.4.3	Wooncentrum Meetjesland .....	37
9.5	<i>Stappenplan voor de finalisering van een woonbeleid in Waarschoot .....</i>	38
<b>BIJLAGEN .....</b>		<b>39</b>
	<i>Bijlage 1: Inspraakmomenten inwoners Waarschoot.....</i>	39
	<i>Bijlage 2: Persbericht dd 27/12/2005.....</i>	40
	<i>Bijlage 3: Recht van voorkoop en bijzondere gebieden.....</i>	41
	<i>Bijlage 4: Wat zijn woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden? .....</i>	42
	<i>Bijlage 5: Atlas van de woonuitbreidingsgebieden .....</i>	46
	<i>Bijlage 6: Bestaande gemeentelijke plannen .....</i>	47
	<i>Bijlage 7: Cijfers .....</i>	49
<b>BRONNEN.....</b>		<b>50</b>

## 1 INLEIDING

In de diverse hoofdstukken van dit woonplan komen achtereenvolgens het aanbod (kwantiteit, kwaliteit en betaalbaarheid), de vraagbepalende factoren (demografische en socio-economische gegevens) en de woonbehoeften aan bod. Bovendien wijzen we op een aantal randvoorwaarden voor een degelijk woonbeleid: de ruimtelijke structuur en de actieve woonactoren. Per hoofdstuk geven we de objectieve cijfergegevens weer, aangevuld met de subjectieve gevoelens van de inwoners van Waarschoot (cursief), zodat u een algemeen beeld krijgt over hoe het met het wonen écht zit, en hoe het wordt aanvoeld.

De objectieve gegevens van Waarschoot worden vergeleken met cijfers van het Meetjesland (in dit geval de gemeenten Aalter, Assenede, Eeklo, Evergem, Kaprijke, Knesselare, Lovendegem, Maldegem, Nevele, Sint-Laureins, Waarschoot, Zelzate en Zomergem), de provincie Oost-Vlaanderen en Vlaanderen in het algemeen.

De ‘subjectieve gevoelens’ werden via diverse wegen verzameld: via inspraakvergaderingen bij de Ouderenadviesraad en in de wijk Akkerstraat, via bezoeken aan de Cultuurraad, Jeugdraad, Gezinsbond, Minaraad en Gecoro en via een algemene inspraakvergadering voor alle inwoners (bijlage 1).

We geven in dit document een aantal doelstellingen voor woonbeleid weer, waaraan voor het eerstkomende werkingsjaar actiepunten zijn gekoppeld. Ze zijn een indicatie voor beleidsvoering, maar zijn geen limitatieve opsomming. Deze doelstellingen zijn genoteerd op basis van de cijfers, de inspraakmomenten, het intergemeentelijk woonkader en de doelstellingen in de diverse beleidsplannen van gemeente en OCMW. Ze moeten voer zijn voor de uitwerking van acties in de loop van de komende jaren.

## 2 SITUERING WAARSCHOOT

De gemeente Waarschoot is gelegen in het noordelijk deel van Oost-Vlaanderen. Het ligt centraal in het Meetjesland en maakt deel uit van het arrondissement Gent. Waarschoot heeft een geschiedenis van textielindustrie, maar dat is nu volledig uit het beeld verdwenen. De gemeente is een zelfstandige entiteit en heeft geen enkele deelgemeente.

*“De gemeente situeert zich tussen het grootstedelijk gebied Gent en het structuur-ondersteunend kleinstedelijk gebied Eeklo. De onmiddellijke nabijheid van Gent en Eeklo is voor de inwoners van Waarschoot van belang op sociaal, economisch en cultureel vlak. Deze steden vormen een belangrijke aanvulling (verzorging, onderwijs, handel, diensten, bedrijvigheid,...) op de eigen gemeentelijke voorzieningen binnen Waarschoot. Vanuit de Gentse sfeer gaat er een grote verstedelijkingsdruk uit, waardoor Waarschoot fungeert als forenzenwoonzone”,* staat te lezen in het Gemeentelijk Structuurplan (p.45).

Waarschoot wordt doorsneden door de N9 en doorkruist door de spoorweg Gent – Eeklo. De gemeente is 2.191 hectare groot, en was in 2005 voor 12,8% bebouwd. In 1995 was dit 10,9%, in 1985 was dit nog 8,85%. Deze bebouwing is vooral ingevuld door de woonfunctie.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) verwijst naast Waarschoot-centrum ook naar de gehuchten Beke en Kere. 65% van de bevolking woont in één van deze drie kernen, de overige inwoners wonen verspreid over de gemeente, vooral onder de vorm van lintbebouwing vanuit de kern. Deze linten zijn “historisch gegroeid en zijn kenmerkend voor het straatdorpengebied waartoe Waarschoot behoort” (p.75 van het GRS).

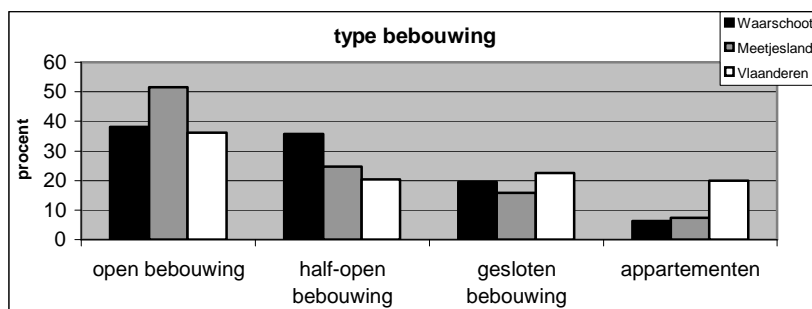
### 3 AANBOD AAN WONINGEN: HOEVEELHEID, KWALITEIT EN BETAALBAARHEID

#### 3.1 Aanbod en kwaliteit

##### 3.1.1 Kwantitatief

Waarschoot telde in 2001 3.091 woningen. Het aantal Waarschootse woningen is tussen 1981 en 2001 met 20,5% gestegen. Voor het Meetjesland is dit 21,5%. Vlaanderen (19,9%) en Oost-Vlaanderen (16,4%) scoren lager.

38,1% van de woningen in Waarschoot is open bebouwing (2001), dit is weinig ten opzichte van het Meetjesland (51,6%) maar iets hoger dan in Vlaanderen en in de provincie. Het Meetjeslands deel van het arrondissement



Gent scoort zelfs 57%. Waarschoot heeft – in vergelijking met de rest van het Meetjesland – meest woningen in halfopen bebouwing (35,8%). De gemeente telt ook veel gesloten bebouwing, nl. 19,4% (dit leunt aan bij het cijfer van het

arrondissement Eeklo = 20,5%); ook het aandeel appartementen is vrij hoog (6,2%) naar Meetjeslandse normen.

#### WAARSCHOTENAREN aan het woord...

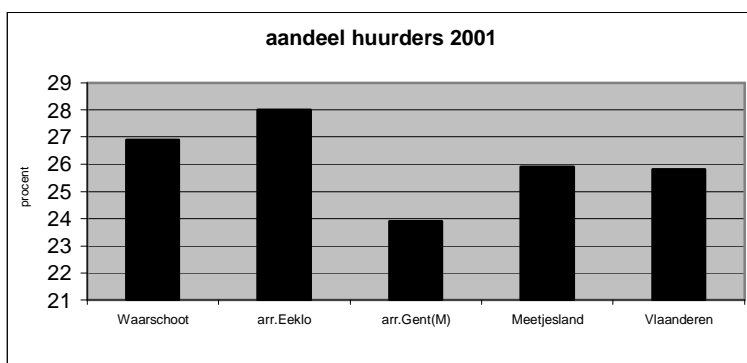
*Er zijn te veel appartementen op komst in de Stationsstraat, dit heeft zijn gevolgen voor het parkeren en voor het aantal auto's. 'Hoogbouw' mag niet in Waarschoot.*  
(Gezinsbond)

*Er worden de laatste tijd veel appartementen gebouwd in Waarschoot. Voor senioren is dit interessant (zolang de bouwlagen beperkt blijven; Waarschoot mag immers niet op een stad beginnen lijken). De vele appartementen in het centrum maken dat senioren niet zo snel naar een RVT moeten.*  
(Ouderenadviesraad)

*Wildgroei aan appartementen in het centrum moet in de hand worden gehouden. Er moet bekeken worden hoe er kan op ingespeeld worden (dit is vaak privé-initiatief en dat heb je niet echt in de hand). De gemeente moet zoveel mogelijk hier op ingrijpen*  
(Cultuurraad)

De grootte van de woningen in Waarschoot in 2001 is te vergelijken met het Meetjeslandse gemiddelde: 29,1% van de woningen is kleiner dan 55m<sup>2</sup>, 23,1% van de woningen is groter dan 105m<sup>2</sup> (het Meetjesland scoort hier 27,1 en 24,5%). Deze cijfers zijn vergelijkbaar met de Vlaamse en Oost-Vlaamse cijfers.

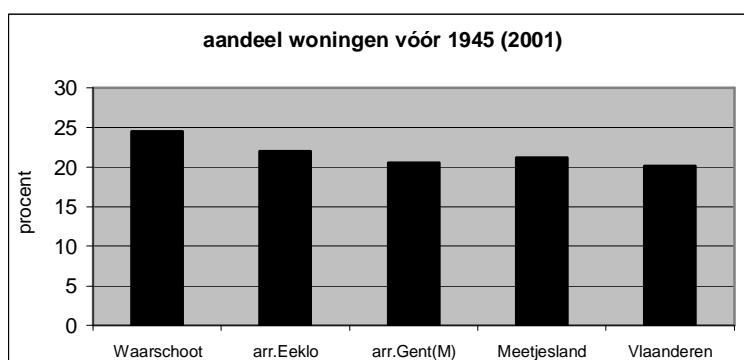
*I cijfers: Socio-economische enquête 2001 (NIS)*



Waarschoot telde in 2001 bijna 27% huurders, dit percentage leunt aan bij dat van het arrondissement Eeklo (28%). De andere Meetjeslandse gemeenten van het arrondissement Gent (arr.Gent M) scoren allemaal een lager aandeel huurders dan Waarschoot.

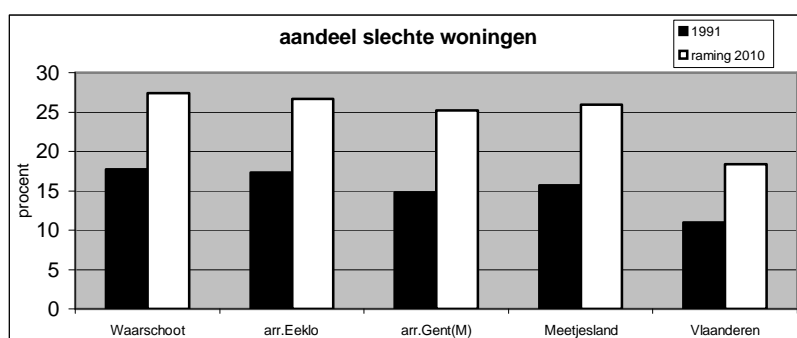
### 3.1.2 Kwalitatief<sup>2</sup>

Waarschoot heeft veel oude woningen (24,5% is gebouwd vóór 1945); een hoger aandeel zelfs dan het arrondissement Eeklo. Daartegenover is het aandeel woningen jonger dan 20 jaar ook nog vrij groot (26,5%). Dit aandeel is tussen 1991 en 2001 hetzelfde gebleven.



Het percentage verbouwingen in Waarschoot in 2001 is te vergelijken met het Meetjesland en de rest van Vlaanderen (8,9% voor Waarschoot, 8,8% voor het Meetjesland, 8,6% voor Vlaanderen).

Het comfort in de Waarschootse woningen (toilet, bad) is te vergelijken met het Meetjeslandse niveau: 96,7% heeft een toilet met spoeling, 93,6% heeft een bad of douche (voor het



Meetjesland is dit respectievelijk 96,8% en 94,6%). Het aandeel slechte woningen in 1991 kwam voor Waarschoot op 17,7% (te vergelijken met het arrondissement Eeklo (= 17,3%), de Meetjeslandse gemeenten van het arrondissement Gent scoren hier 14,8%). De prognose voor

2010 toont voor Waarschoot een aandeel slechte woningen van 27,4% (zonder renovatie of vervangingsbouw), daarmee komt het in het Meetjesland op de tweede plaats na Sint-Laureins.

<sup>2</sup> cijfers: Socio-economische enquête 2001 (NIS) en Woonbehoeftenonderzoek 1995-2010 Ufsia

## WAARSCHOTENAREN aan het woord...

*Er zijn heel wat leegstaande huizen, verspreid over het grondgebied  
(Gezinsbond)*

*Acties tegen verkrotting zijn belangrijk - vb Stationsbuurt  
(Jeugdraad)*

*Er moet een beleid gevoerd worden rond het opknappen van oude woningen.  
(Minaraad)*

*In oudere woningen wonen vaak oudere mensen, met andere behoeften dan jonge gezinnen. Oude mensen hebben geen behoefte meer om te renoveren of hebben er geen zin meer in. Als deze ouderen naar aangepaste woningen kunnen, zullen jonge mensen deze leeg gekomen woningen in veel gevallen grondig opknappen.  
(Inspraakvergadering 20 april 2006)*

*Renovatie is belangrijk: er dient in het woonplan voldoende aandacht besteed te worden aan maatregelen ter stimulering van renovatie en sanering van bestaande woningen vooral vanuit het besef dat Waarschoot het oudste woonpatrimonium van het Meetjesland heeft  
(Gecoro)*

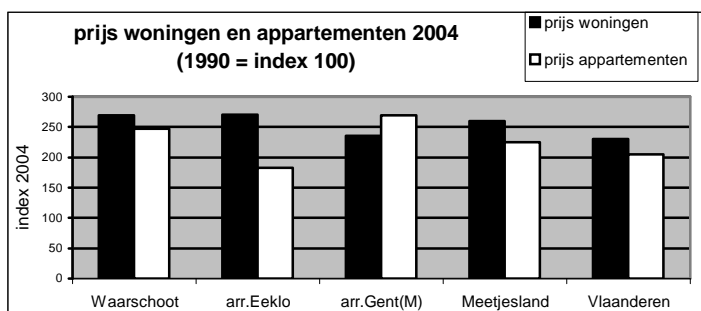
## 3.2 Betaalbaarheid en leefbaarheid

### 3.2.1 Tevredenheid<sup>3</sup>

Uit een bevraging in de Socio-economische enquête 2001 blijkt dat de bevolking van Waarschoot over het algemeen niet zo tevreden is over de rust in de buurt, de luchtkwaliteit, de netheid en het uitzicht van de gebouwen. Waarschoot staat namelijk pas tiende of elfde in de reeks van dertien Meetjeslandse gemeenten waar het tevredenheid aangaat. Het houdt enkel Zelzate en Eeklo (en soms ook Evergem) achter zich.

### 3.2.2 Prijzen<sup>4</sup>

De prijzen van woningen (2004) in Waarschoot zijn te vergelijken met het Meetjeslandse gemiddelde. De appartementen zijn goedkoper, de bouwgronden zijn duurder. De gemeente



kende tussen 1990 en 2004 grote prijsstijgingen voor woningen en appartementen (derde snelste stijging voor woningen én voor appartementen). De bouwgrond was in 2004 duurder in vergelijking met de rest van het Meetjesland. De huurprijzen zijn in Waarschoot lager dan in veel andere gemeenten (41,4% van de huurprijzen ligt lager dan 250

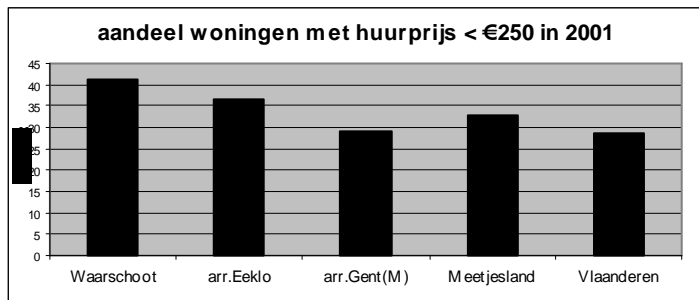
euro) – het grote aandeel sociale huurwoningen speelt daarin uiteraard een rol.

De ervaring leert dat de woningen die dezer dagen te huur worden aangeboden, niet noodzakelijk in die prijs categorie vallen. Veel van de bevraagde gezinnen (2001) woonden al jaren in die

<sup>3</sup> cijfers: Socio-economische enquête 2001 (NIS)

<sup>4</sup> cijfers: [www.lokaalstatistieken.be](http://www.lokaalstatistieken.be)

woning en ondervonden enkel de gevolgen van de indexering. Bij woningen waarvoor nu een nieuw contract wordt afgesloten, is de huurprijs nogal eens duurder.



Hoe mensen zich dezer dagen ook op de woonmarkt begeven, als huurder of eigenaar, wonen kost geld. In het verslag van het Vooruitgangscongres van de Armoede van juni 2003 lezen we dat tussen 1976 en 1997 het aandeel personen dat minstens 20% van zijn inkomen aan huur spendeert, steeg van 13 naar 51,4%! De

betaalbaarheidproblemen zijn het scherpst bij huurders. Ook afbetalende eigenaars hebben een flinke woonkost, maar de last van de woonkost weegt zwaarder bij huurders dan bij eigenaars. De gemiddelde woonquote (het aandeel naakte woonuitgaven in het beschikbare gezinsinkomen) bedroeg in 1997 voor huurders 24,5% en voor afbetalende eigenaars 19,3%. In de periode 1996-2001 stegen de Belgische huurprijzen gemiddeld met 10,6%. De sociale huurwoningen scoren hier hoogst (met een stijging van de basishuurprijs van 19,8% - de reële huurprijzen liggen lager, maar zijn evenredig gestegen), de private huurmarkt volgt met 4,5%. Kortom, de stijging van de huurprijzen heeft vooral gevolgen voor die mensen die al in een moeilijke situatie zitten<sup>5</sup>. De Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen geeft aan dat in het Meetjesland, na de fusie tussen de Bouwmaatschappij van Waarschoot en Eeklo, een inhaalbeweging op de sociale basishuurprijzen is uitgevoerd; dit omdat de discrepantie tussen sociale huurwoningen en private woningen volgens hen niet te groot mag worden.

#### *WAARSCHOTENAREN aan het woord...*

*Er is vraag naar betaalbare huizen in Waarschoot, zowel huur als koop.*

*Betaalbare appartementen in het centrum kunnen een oplossing bieden (nu zijn ze allemaal te groot en dus te duur).*

*(Akkerstraat vergadering maart 2006)*

*Als jongeren iets willen kopen moeten ze soms jaren wachten; ondertussen zijn ze al in een andere gemeente geholpen.*

*(Inspraakvergadering 20 april 2006)*

*De gemeente moet de nodige aandacht blijven schenken aan een voldoende aandeel aan sociale huurwoningen, een voldoende aanbod aan betaalbare koopwoningen en een voldoende aanbod aan betaalbare bouwgronden.*

*(Gecoro)*

*Er zijn veel sociale huurwoningen in Beke; de zwakkere bewonersgroepen zijn sterk vertegenwoordigd in beide gemeenten (Waarschoot én Zomergem).*

*(Woonoverleg juli 2007)*

<sup>5</sup> Debatopener 10 jaar Algemeen Verslag over de Armoede – discussienota's van het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting

### 3.2.3 Aanbod algemeen

De gemeente Waarschoot heeft nog een aantal verkavelingen waar ruimte tot bouwen is<sup>6</sup>:

- verkaveling Akkerstraat: ruimte voor een woonerf van ongeveer 18 kleinere woonentiteiten (te realiseren door de Meetjeslandse Bouwmaatschappij)
- BPA-centrum (Krakeelhoek): ruimte voor een woonerf van 12 kleinere woonentiteiten in (sociale) huur of (sociale) koop.
- verkaveling Berg: het betreft hier een verkaveling (inbreiding) in het gehucht Kere van 28 loten in open bebouwing (verkavelingsaanvraag goedgekeurd op 23/5/2005).

De jongste decennia werd in Waarschoot een aantal grote verkavelingen gerealiseerd<sup>7</sup>:

- verkaveling Akkerstraat (1965-1970): dit was aanvankelijk een gemeentelijke sociale verkaveling van ongeveer 100 woningen. De verkaveling werd later door de Meetjeslandse Bouwmaatschappij overgenomen.
- gemeentelijke verkaveling Lejour (jaren 80 en 90): twee verkavelingen van een vijftigtal loten.
- gemeentelijke verkaveling Oostmoer (1992-1993): 100 loten.
- gemeentelijke verkaveling Krakeelhoek (1997): 15 loten.
- verkaveling BPA-centrum: volledig volgebouwd (1995-1998) behalve het hierboven aangehaalde deeltje (publiek – privaat).
- privé-verkaveling Jaspertstede (1998): 27 loten.

*WAARSCHOTENAREN aan het woord...*

*Er is te weinig ruimte om te bouwen, de jonge mensen trekken weg. Vroegere wijken trokken vooral mensen van buiten Waarschoot aan; dit was goed te zien op de scholen.*

*(Gezinsbond)*

*Belasting op onbebouwde percelen is in sommige gevallen terecht (bij speculatie bvb.), in de meeste gevallen is het geen optie (percelen liggen vaak om sociale redenen een tijdje braak – de kinderen bvb.). Er zijn te weinig percelen om een belasting voor te creëren. Zo wordt ook nog een strookje groen overgehouden*

*(Gemeente- en OCMW-raad adhoc 28 juni 2007)*

*Er is nood aan betaalbare bouwgrond, liefst voor mensen van Waarschoot zelf.*

*(Cultuurraad)*

*Er is nood aan bouwgrond die vrijkomt, liefst voor Waarschotenaren. De kostprijs van bouwgrond is immens; er moet worden nagedacht over een systeem van erfpacht zoals in een gemeente is gelanceerd (Kapelle-op-den-bos – zie bijlage 2) ; de gemeente moet zelf ook een speler zijn op de markt.*

*(Jeugdraad)*

*Betaalbare bouwgrond is nodig, maar moet gereserveerd worden voor de Waarschotenaren zelf.*

*(Gezinsbond)*

<sup>6</sup> Gemeentelijk Structuurplan Waarschoot – gegevens technische dienst gemeente

<sup>7</sup> Gemeentelijk Structuurplan Waarschoot – gegevens technische dienst gemeente

### 3.2.4 Wonen van Ouderen

Een aantal Waarschootse actoren voorziet aangepaste woningen voor ouderen.

#### 3.2.4.1 OCMW

In de wijk Steenakker worden 12 woongelegenheden van het OCMW vervangen (afbraak en nieuwbouw) door 24 woongelegenheden. 12 hiervan zullen bestemd zijn voor 55-plussers in het kader van levenslang wonen. Dit gaat om de benedenverdiepingen van de 12 'woonblokjes'. In deze woningen voor senioren is alles gelijkvloers en is er maar één slaapkamer voorzien. De bovenverdieping (duplex) is bestemd voor een jonger gezin (8 woongelegenheden met 2 en 4 woongelegenheden met 1 slaapkamer).

#### 3.2.4.2 Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen

De achttien woningen met 1 slaapkamer in de Berken-, Populieren- en Wilgenstraat zijn voorzien voor senioren (zie p.11).

#### 3.2.4.3 Woon- en Zorgcentrum De Linde

Woon- en Zorgcentrum De Linde (Schoolstraat 33) is erkend voor 106 rusthuisbedden en bouwde bovendien in 2003 dertig serviceflats: Residentie De Zilverlinde. Deze flats bevinden zich in de tuinen van het WZC en zijn bestemd voor twee personen. Er is een oproepsysteem en via een ondergrondse tunnel is er een verbinding gemaakt met De Linde.

Binnen drie jaar komt er een nieuwbouw met zes plaatsen voor dagopvang en zes plaatsen voor kortverblijf. Er is ook nog een goedkeuring voor acht bijkomende serviceflats. Bovendien is de cafetaria van De Linde in omvang verdubbeld.

#### *WAARSCHOTENAREN aan het woord...*

*De serviceflats 'de Zilverlinde' liggen niet echt ver van het centrum, maar gezien de 'hulpbehoevendheid' van de mensen die daar wonen is het eigenlijk al te ver. (Zeker ook omdat ze al een stuk moeten wandelen vooraleer ze aan de straat zijn.) Het zou dus goed zijn mochten er serviceflats komen in het midden van het centrum.*

*De serviceflats zijn klein voor twee personen. Ze zijn vooral geschikt voor mensen die alleen wonen (dat senioren meubels moeten weg doen als ze verhuizen is een groot probleem).*

*Diverse senioren vinden de serviceflats te duur.<sup>8</sup> En er zijn er ook te weinig.  
(Ouderenadviesraad)*

*De slagboom aan het rusthuis en de serviceflats (om te vermijden dat al de ouders daar parkeren op het moment dat de school aan de overkant begint of uit is) wordt ervaren als een drempel om de senioren die in de Zilverlinde wonen te gaan bezoeken.*

*(Ouderenadviesraad)*

*Samen met jonge mensen onder één dak wonen vinden senioren moeilijk (gezegd naar aanleiding van het project in Steenakker). Samen met jonge mensen in dezelfde straat wonen wordt door de meeste senioren dan wel weer als positief ervaren. ("Anders zien we enkel nog doodskisten rondom ons.")*

*(Ouderenadviesraad)*

<sup>8</sup> De serviceflats kosten €23 per dag. In vergelijking met andere serviceflats in het Meetjesland zijn ze inderdaad iets duurder; de prijs springt er evenwel niet ver bovenuit.

### 3.2.5 Sociaal en betaalbaar aanbod<sup>9</sup>

#### 3.2.5.1 Sociale huisvestingsmaatschappijen

In Waarschoot werden tot nog toe geen sociale koopwoningen gebouwd. Waarschoot heeft wel 7,8% sociale huurwoningen (woningen verhuurd door de Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen). Hiermee staat de gemeente in het Meetjesland op de derde plaats na Zelzate en Eeklo. Deze hoge score is uiteraard relatief, want in Nederland bijvoorbeeld is er gemiddeld 18% sociale huisvesting en in sommige steden tot 40%. In 1998 werden de recentste acht sociale woningen en appartementen gebouwd, aan de Leest.

De Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen verhuurt op dit ogenblik in totaal 243 sociale woongelegenheden in Waarschoot. Dit aanbod is als volgt opgebouwd: 4 appartementen met 1 slaapkamer, 18 woningen met 1 slaapkamer, 1 woning met 2 slaapkamers, 205 woningen met 3 slaapkamers, 4 woningen met 3 slaapkamers bestemd voor gehandicapten, 9 woningen met 4 slaapkamers en 2 woningen met 5 slaapkamers. 9,5% van de sociale huurwoningen in Waarschoot heeft 1 of 2 slaapkamers. 86% telt drie slaapkamers, 4,5% heeft vier slaapkamers. De 243 woningen zijn als volgt verspreid in de gemeente:

TYPE	STRAAT	Aantal	Totaal per type
Appartementen met 1 slpk	Leest	4	4
Woningen met 1 slpk	Berkenstraat	6	18
	Populierenstraat	6	
	Wilgenstraat	6	
Woningen met 2 slpks	Zoutweg	1	1
Woningen met 3 slpks	Akkerstraat	52	205
	Beke	2	
	Beke Tuinwijk	2	
	Berkenstraat	43	
	Leest	4	
	Lindestraat	2	
	Lousberglaan	10	
	Olmenstraat	8	
	Oostmoer	6	
	Patronagiestraat	8	
	Populierenstraat	13	
	Renning Tuinwijk	2	
	Trekweg	6	
	Wilgenstraat	19	
Zoutweg	28		
Woningen met 3 slpks (gehandicapten)	Akkerstraat	4	4
Woningen met 4 slpks	Akkerstraat	2	9
	Hoekje	1	
	Lindestraat	3	
	Patronagiestraat	3	
Woningen met 5 slpks	Berkenstraat	2	2

Van de 243 sociale huurwoningen en -appartementen zijn er ongeveer 200 in de zogenaamde wijk Akkerstraat (Akkerstraat, Berkenstraat, Populierenstraat, Wilgenstraat, Lindestraat, Olmenstraat, Zoutweg). In deze wijk werd een inspraakavond rond wonen georganiseerd (maandag 13 maart 2006).

<sup>9</sup> cijfers: Meetjeslandse Bouwmaatschappij, Sociaal Verhuurkantoor Meetjesland, OCMW

De wijk Akkerstraat is beperkt tot een woonwijk, er zijn geen winkels en geen voorzieningen. Nu en dan is er sprake van leefbaarheidsproblemen in een bepaalde buurt.

*WAARSCHOTENAREN aan het woord...*

*Concentratie in grote sociale wijken is niet goed. In (sociale) wijken zijn het vaak mensen van dezelfde leeftijd, die dan ook tegelijk oud zullen worden ('grijze wijk').  
(Gezinsbond)*

*Er zou in de wijk Akkerstraat meer toezicht moeten zijn vanuit MBV, want sommige situaties geven toch wel ergernis. Er zijn slechte voetpaden; er is noodzaak om bomen te snoeien (is dit een taak van de gemeente of van MBV?). Er is geen of weinig buurtgevoel meer. Een buurthuis lijkt een optie: kaarten, samenkomen, bollen,... Er zijn nu heel weinig contacten in de wijk, mensen kennen elkaar niet meer.  
(Akkerstraat vergadering maart 2006)*

*Het is niet noodzakelijk om nóg meer sociale huurwoningen te bouwen. Kleinschalige projecten kunnen nog, maar er dreigen vooral problemen t.g.v. concentratie  
(Cultuurraad)*

*Centralisatie van sociale woningen is minder goed, een mix in bestaande verkavelingen is aangewezen.  
(Inspraakvergadering 20 april 2006)*

#### 3.2.5.2 Sociaal Verhuurkantoor Meetjesland vzw

Het Sociaal Verhuurkantoor Meetjesland heeft drie woningen in Waarschoot. Het SVK huurt deze woningen in en verhuurt ze door aan specifieke doelgroepen. Van de drie SVK-woningen is er 1 met 1 slaapkamer en zijn er 2 met 3 slaapkamers.

Het SVK wordt geconfronteerd met steeds hogere huurprijzen voor de nieuw in te huren woningen, daardoor kunnen minder woningen worden ingehuurd dan gewenst.

#### 3.2.5.3 OCMW

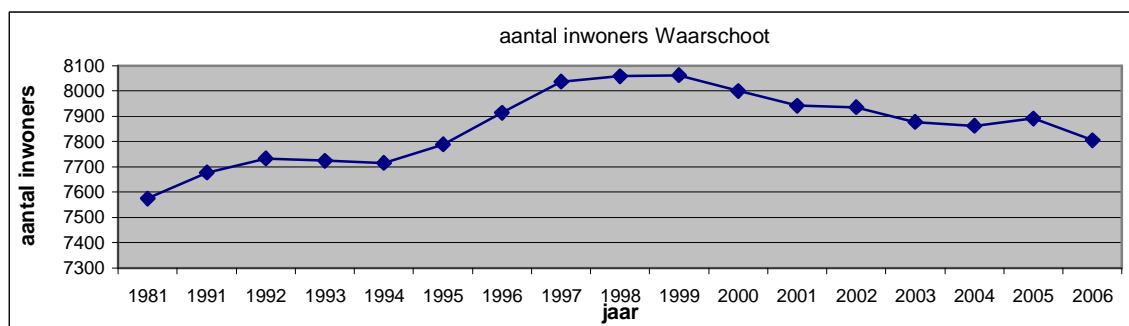
Het OCMW heeft 17 woningen in eigendom die het verhuurt aan kansarmen. Twaalf daarvan staan in de wijk Steenakker, maar die worden gesloopt en vervangen door 24 woon-gelegenheden (12 zullen bestemd zijn voor senioren). Het aantal eigen woningen van het OCMW stijgt hierdoor tot 29. Tussen de directie van Humival en het OCMW waren er aanvankelijk afspraken dat twee van de nieuw te bouwen OCMW-woongelegenheden in Steenakker konden gebruikt worden in een project 'beschermd wonen' voor mensen met een verstandelijke handicap. Deze onderhandelingen sprongen uiteindelijk af.

Het OCMW huurt een woning op het Dorp. Deze woning is onderverdeeld in kamers en dient als noodwoning voor verschillende personen tegelijkertijd. Het OCMW huurt verder nog zes woningen (waarvan er drie fungeren als 'lokaal opvanginitiatief') om door te verhuren aan kansarmen.

## 4 VRAAGBEPALLENDE FACTOREN: DEMOGRAFIE

### 4.1 Aantal inwoners<sup>10</sup>

Het aantal inwoners van Waarschoot steeg licht tussen 1981 en 2006 (+ 3,1%). De gemeente telde eind jaren negentig het meeste inwoners, maar het aantal daalde daarna en schommelt nu tussen 7.800 en 7.900 inwoners. Op 1 januari 2006 waren er in Waarschoot 7.805 inwoners.

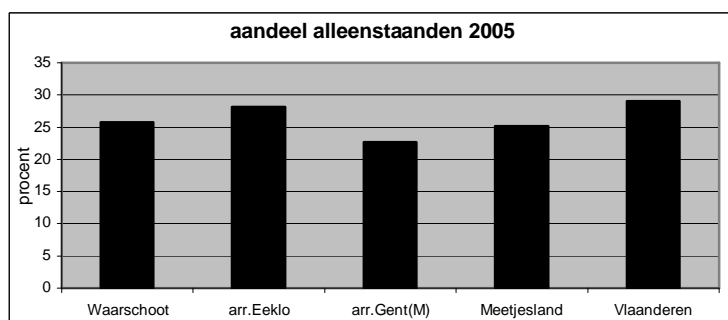


Cijfers. aps.vlaanderen.be en gemeente

### 4.2 Bevolkingsdichtheid<sup>11</sup>

Waarschoot is vrij dicht bevolkt (360 personen per km<sup>2</sup> in 2005). Dit aantal is weliswaar lager dan Vlaanderen (447 inwoners per km<sup>2</sup>), maar hoger dan in veel andere Meetjeslandse gemeenten.

### 4.3 Aantal gezinnen<sup>12</sup>



Het aantal Waarschootse gezinnen nam tussen 1981 en 2005 met 24,9% toe (lager dan het Meetjeslandse cijfer van 27,1%). Het aantal personen per gezin is in 2005 2,46 (komt van 2,9 in 1981). Dit is te vergelijken met een gemiddeld Meetjeslands gezin. Meer dan een kwart van de Waarschootse gezinnen bestaat uit alleenstaanden (25,8%). De andere

Meetjeslandse gemeenten van het Gentse arrondissement hebben minder éénpersoonsgezinnen dan Waarschoot.

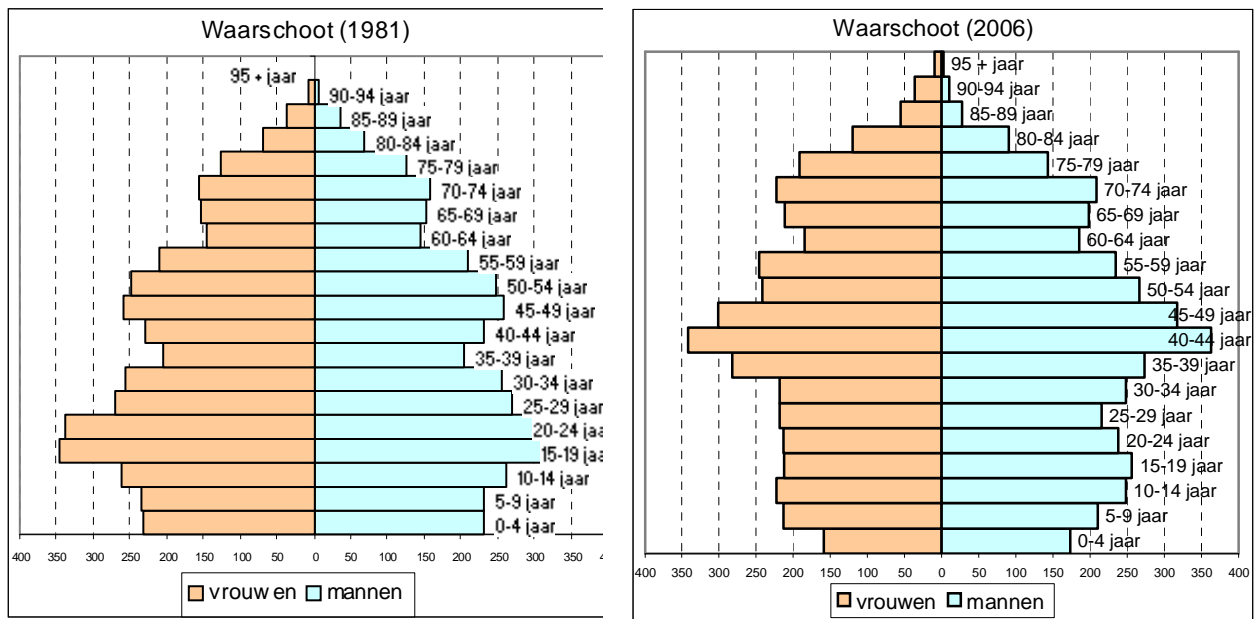
<sup>10</sup> cijfers: [www.lokalestatistieken.be](http://www.lokalestatistieken.be), gemeente

<sup>11</sup> cijfers: socio-economische enquête 2001 (NIS)

<sup>12</sup> cijfers: socio-economische enquête 2001 (NIS) en Volks- en Woningtelling NIS 1981, [www.lokalestatistieken.be](http://www.lokalestatistieken.be)

## 4.4 Leeftijd<sup>13</sup>

Het Waarschootse aandeel zestigplussers bedroeg in 2006 24,3% (bijna het Meetjeslandse gemiddelde). De prognose voor 2010 leert ons dat dit aandeel in Waarschoot zal dalen tot 22%. Het aandeel tachtigplussers bedroeg 4,5% in 2006. De interne vergrijzingscoëfficiënt was 18,5 (per 1000 zestigplussers zijn er 185 tachtigplussers). Het aandeel 0 tot 19-jarigen lag in 2006 op 21,7%, dit is te vergelijken met het Meetjeslandse, het provinciale en het Vlaamse gemiddelde. De basis van de bevolkingspiramide van Waarschoot versmalt: in 1981 waren er nog zo'n 450 personen in de jongste leeftijdscategorie (0 tot 4 jaar), in 2006 nog maar 332.



Cijfers: aps.vlaanderen.be, NIS Volks- en woningtelling 1981

Bij de socio-economische enquête 2001 werd via een steekproef op gemeentelijk niveau een link gelegd tussen het wooncomfort en de leeftijd van de bewoner. In Waarschoot had 6,4% van de gezinnen geen bad of douche; bij de 71- tot 80-jarigen is dit 22,2%, bij de tachtigplussers 11%. 3,3% van de Waarschootse gezinnen heeft geen toilet met spoeling in de woning. Bij de tachtigplussers loopt dit op tot 10%.<sup>14</sup>

### WAARSCHOTENAREN aan het woord...

*Vele senioren wonen in hun eigendom en willen daar liefst blijven. In het centrum gaan wonen is een goede zaak, maar appartementen zijn geen oplossing (burenlawaai). Kleine woningen in het centrum, aangepast voor senioren zijn wel een oplossing. Oudere senioren wonen soms nog onaangepast, maar voor de jongere senioren geldt dit al veel minder.*

*Er zijn steeds meer mensen die lang alleen kunnen blijven door dienstverlening aan huis. Een zinvolle uitbreiding daarvan zou zijn dat de gemeente bij de mensen thuis aanspreekbaar is. Dit zou mogelijk zijn onder de vorm van een mobiele ambtenaar.*

*(Ouderenadviesraad)*

*Mixen van leeftijden in wijken is belangrijk, zo gaan mensen voor mekaar zorgen.*

*(Gezinsbond)*

<sup>13</sup> cijfers: [www.lokaalstatistieken.be](http://www.lokaalstatistieken.be), MIRA-projecties Vlaamse Gemeenschap, eigen bewerking

<sup>14</sup> Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap (2004), *Stativaria 31 Woonkwaliteit en tevredenheid met de woonomgeving in Vlaanderen: een analyse van de algemene socio-economische enquête 2001*

#### 4.5 Lange-termijnprojecties Vlaamse bevolking<sup>15</sup>

NIS-bevolkingsprojecties wijzen uit dat er tegen 2050 moet rekening gehouden worden met een grote extra nood aan woningen voor alleenstaanden. In 2003 waren er in Vlaanderen 712.000 alleenstaanden, tegen 2020 zal dit oplopen tot 794.000. In 2050 worden er 882.000 alleenstaanden verwacht. Dit is niet het gevolg van een grote toename van het aantal inwoners in Vlaanderen, wel integendeel. De Vlaamse bevolking zal – met het aantal inwoners van het jaar 2000 als referentiepunt – met zo'n vier procent gestegen zijn in de jaren 2025-2035 om daarna opnieuw te dalen: in 2050 zal Vlaanderen eenzelfde bevolking tellen als in 2010. In Wallonië en Brussel blijft de bevolking tot in 2050 toenemen.

Naast de grote verwachte toename van het aandeel en aantal alleenstaanden, is er ook een markante ontgroening en vergrijzing op komst. Deze is het meest opvallend in Vlaanderen. Dit is merkbaar aan de bevolkingspiramide: een zeer smalle basis (weinig jongeren) en een zware top (veel ouderen). “Jongeren onder de 20 jaar zullen vanaf 2020 geen 20% van de Vlaamse bevolking meer uitmaken, terwijl nog vóór 2030 het aandeel van de 65-plussers de kaap van 25% bereikt”, lezen we in de besluiten van Stativaria 36.

#### 4.6 Migratie<sup>16</sup> – vreemdelingen

In de jaren 1981, 1984 en 1994-95-96 was er een vrij groot positief migratiesaldo in Waarschoot. In 1981 en 1984 samen was er een bonus van 208 personen, in de jaren 94-95-96 ging het om een piek van 304 mensen extra. De toename van het aantal inwoners in de jaren tachtig kan het gevolg zijn van de verkaveling ‘Lejour’, eenzelfde fenomeen in de jaren negentig zien we na de realisatie van de verkaveling ‘Oostmoer’.

Het aandeel vreemdelingen in Waarschoot beperkt zich in 2005 tot 1,2% (dit is voor Vlaanderen 4,9%).<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap (2005), Stativaria 36 Ontgroening en vergrijzing in Vlaanderen 1990-2050 – Verkenningen op basis van de NIS-bevolkingsvooruitzichten

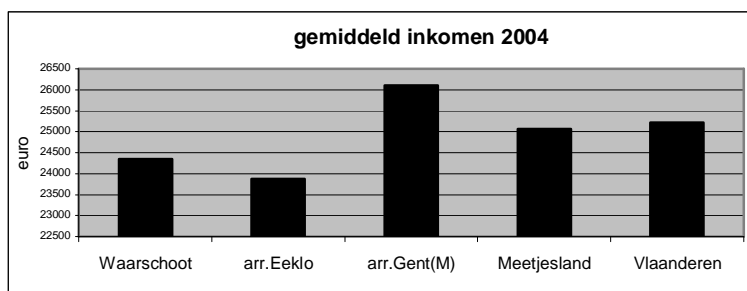
<sup>16</sup> cijfers: Gemeentelijk Structuurplan Waarschoot

<sup>17</sup> [www.lokalestatistieken.be](http://www.lokalestatistieken.be)

## 5 VRAAGBEPALLENDE FACTOREN: SOCIO-ECONOMISCHE GEGEVENS

### 5.1 Inkomen<sup>18</sup>

Het gemiddelde inkomen van 2004 van een inwoner van Waarschoot bedroeg 24.347 euro: dit is 721 euro minder dan dat van een gemiddelde Meetjeslander (25.068 euro) en ongeveer 870 euro



minder dan dat van een Vlaming (25.220 euro). Dit inkomen houdt het midden tussen het gemiddelde inkomen van het arrondissement Eeklo (23.869 euro) en dat van de Meetjeslandse gemeenten van het arrondissement Gent (26.098 euro). De groep van de lagere inkomens (tot 10.000

euro) in Waarschoot is kleiner (17,4%) dan in het Meetjesland (18,6%) en in Vlaanderen (19,2%).

### 5.2 Tewerkstelling<sup>19</sup>

De kans om een job te vinden in Waarschoot zelf is vrij laag (de werkgelegenheidsgraad – dit is de verhouding van het aantal jobs en het aantal inwoners op beroepsactieve leeftijd – bedroeg in 2003 39,1 t.o.v. 63,7 in Vlaanderen). De werkzaamheidsgraad (percentage werkenden binnen de bevolking van 18 tot 64 jaar) is in 2004 71. Het aandeel werklozen in de beroepsbevolking – de werkloosheidsgraad – is 7,2 in 2004, dit is na Eeklo en Zelzate de hoogste in het Meetjesland, maar is lager dan in Oost-Vlaanderen (8) en Vlaanderen (8,1).

## 6 VRAAG CONFRONTEREN MET AANBOD: WOONBEHOEFTE

### 6.1 (Ver)nieuwbouwbehoefte: diverse bronnen

Volgens een studie van de Ufsia<sup>20</sup> (die uitgaat van: geen toename van slechte woningen, een zekere leegstand en een realistische socio-demografische prognose) heeft Waarschoot tussen 1991 en 2010 nood aan 645 bijkomende woningen. Tussen 1991 en 2001 was dit een behoefte van 345; er zijn er in die periode 332 woningen<sup>21</sup> bijgekomen, wat dus vrij goed aan die behoefte voldoet. In de jaren 2002, 2003, 2004, 2005 en 2006 werden vergunningen afgeleverd voor 288 nieuwe woningen / appartementen.<sup>22</sup> Die zijn uiteraard nog niet allemaal gerealiseerd.

In het Gemeentelijk Structuurplan Waarschoot wordt vermeld dat er tussen 1991 en 2007 behoefte is aan 300 bijkomende woningen in Waarschoot (in een gesloten prognose – zonder rekening te houden met migraties). Tot eind 2003 heeft Waarschoot al 287 nieuwe

<sup>18</sup> cijfers: [www.statbel.fgov.be](http://www.statbel.fgov.be)

<sup>19</sup> cijfers: [www.lokalestatistieken.be](http://www.lokalestatistieken.be)

<sup>20</sup> Bert MEULEMANS, Peter WILLEME (1998), *Woonbehoeften in Vlaanderen, 1995-2010*, Centrum Sociaal Beleid Universiteit Antwerpen

<sup>21</sup> NIS Woningtelling 1991; socio-economische enquête 2001

<sup>22</sup> [www.statbel.fgov.be](http://www.statbel.fgov.be)

woongelegenheden gerealiseerd, wat betekent dat er volgens de studie van begin 2004 tot eind 2007 eigenlijk maar behoefte is aan 13 nieuwe woningen.

Volgens het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan krijgt Waarschoot echter 443 nieuwe woongelegenheden toebedeeld (tussen 1991 en 2007). Dit betekent dat er begin 2004 nog een resterende taakstelling was van 103 nieuwe woongelegenheden (p.109 van het GRS). Ondertussen werden in 2004 en 2005 72 nieuwe woongelegenheden gebouwd en 32 gesloopt. Dit betekent in totaal dat er nog 63 nieuwe woongelegenheden te creëren zijn.

Deze bronnen verschillen enigszins van mekaar en spreken ook over een andere referentieperiode. De taakstelling van de provincie houdt het midden tussen de andere twee behoeftenstudies. “Het is aangewezen om de taakstelling van de provincie te volgen om er aldus voor te zorgen dat het woonbeleid en woningaanbod in de gemeente Waarschoot op peil blijft. Het minimaal aansnijden van het woonuitbreidingsgebied aan het Jagerpad kan voorgesteld worden om deze behoefte op te vangen. Hierbij wordt gedacht aan een ontwikkeling van 25 woongelegenheden aansluitend op de Hugo Verriestlaan.” (p. 114 van het GRS). Het huidig Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zet lijnen uit tot 2007; in een volgend plan worden behoeften en taakstellingen weergegeven tot 2017. In Waarschoot komen er de jongste jaren zo’n 25 nieuwe woningen per jaar bij. Voor de volgende planperiode zullen de richtlijnen van de hogere overheid bepalend zijn voor het aantal te bouwen woningen in woonuitbreidingsgebied.

## 6.2 Saneringsbehoefte<sup>23</sup>

Uit een studie van Arohm ‘Staat van het woningpark in Vlaanderen – 1996’ blijkt dat in Oost-Vlaanderen ongeveer 45% van de woningen die vóór 1919 gebouwd zijn, van slechte kwaliteit zijn. Van de woningen gebouwd tussen 1919 en 1945 zou 23% van slechte kwaliteit zijn. Voor Waarschoot betekent dit dat er – op basis van de cijfers van de Woningtelling van 1991 – ongeveer 350 woningen aan een grondige renovatie of zelfs aan vervanging toe zijn. Met de cijfers van de socio-economische enquête 2001 ziet dat er anders uit: het aantal oude woningen is namelijk gedaald. Waarschoot telde in 2001 nog 302 woningen van vóór 1919 en 434 woningen van tussen de twee wereldoorlogen. Behouden we hier hetzelfde percentage dat aan renovatie of vervanging toe is, dan komen we aan 236 woningen. Aangezien de studie van Arohm bijna tien jaar oud is, kunnen we veronderstellen dat het percentage te renoveren/te vervangen woningen uit die betreffende bouwjaren nog zal gestegen zijn, en zullen in Waarschoot meer dan 236 woningen dienen te worden gesaneerd.

## 6.3 Woonbehoeften voor doelgroepen

Specifieke doelgroepen hebben specifieke woonbehoeften. Er zijn diverse doelgroepen waarop een woonbeleid moet afgestemd worden: huurders die bewust huren omdat ze niet willen kopen, huurders die verplicht zijn om te huren omdat ze zich geen eigendom kunnen veroorloven, huurders van een sociale woning, eigenaars van een sociale koopwoning, eigenaars van private woningen, ouderen, jongeren, grote gezinnen,...

### 6.3.1 Ouderen

Ouderen bijvoorbeeld willen liefst zo lang mogelijk in hun eigen woning wonen, maar die is daarom nog niet aangepast: te groot, te grote tuin, onaangepast sanitair,... Een mogelijkheid is het verbouwen van de eigen woning, maar dat ligt niet altijd voor de hand (om financiële of

---

<sup>23</sup> *Cellen Huisvesting van de provinciale afdelingen ROHM (1996), Staat van het woningpark in Vlaanderen*

praktische redenen). Een andere mogelijkheid is het creëren van nieuwe woonvormen: kangoeroewonen, aanleunflats aan een woon- en zorgcentrum, ... naast uitbreiding van al bestaande woonvormen als serviceflats en aangepaste bejaardenwoningen.

*WAARSCHOTENAREN aan het woord...*

*De sociale woningen voor senioren in de Populierenstraat, Wilgenstraat en Berkenstraat liggen veel te ver van het centrum. Senioren wonen er zeer afgelegen, zeker als ze geen wagen meer hebben of kunnen gebruiken.*

*(Ouderenadviesraad)*

*Aangepaste woningen liggen ver van het centrum. Zeker voor ouderen in de sociale wijk Akkerstraat is dit een probleem. Het is geen oplossing om kleine woningen in de buurt te bouwen, omdat het openbaar vervoer niet echt goed is, en de bereikbaarheid van het centrum moeilijk is. Mensen willen in Waarschoot blijven, maar er moet een aanbod komen van kleinere, aangepaste woningen.*

*(Akkerstraat vergadering maart 2006)*

*Door woningen voor ouderen te creëren, zorg je ervoor dat er grotere woningen op de markt vrijkomen voor jonge gezinnen.*

*(Minaraad)*

*Oudere mensen hebben nieuwe kleine woningen nodig, in het centrum, met een klein tuintje.*

*(Gezinsbond)*

### 6.3.2 Huurders

Voor huurders die alleen willen huren (omwille van mobiliteit bijvoorbeeld) moet een degelijk en betaalbaar aanbod voor handen zijn. Huren mag dan ook niet beschouwd worden als een uitzondering of als een noodzakelijke overgangperiode naar eigendomsverwerving.

Huurders die het financieel moeilijk hebben maar (nog) geen sociale huurwoning kunnen krijgen, hebben nood aan een kwalitatieve en betaalbare woning.

### 6.3.3 Betaalbaar huren / kopen

Om na te gaan hoeveel Waarschootse gezinnen eigenlijk recht zouden hebben op een sociale huur- of koopwoning, vergelijken we het aantal aangiften in de diverse inkomenscategorieën (inkomen 2004) met de inkomensgrenzen voor een sociale huurwoning. De categorieën worden ingedeeld per 10.000 euro, de inkomensgrenzen (2007) passen daar niet helemaal in (16.984 euro voor alleenstaanden, 25.476 euro voor gezinnen van meer dan één persoon – per persoon ten laste mag er nog een toeslag van 1.416 euro bijgeteld worden). Bekijken we de aangiften met de inkomens van 2004, dan zijn er al 761 aangiften onder de 10.000 euro. Uiteraard is er een verschil tussen aantal gezinnen en aantal aangiften. Samenwonenden dienen elk een aparte aangifte in, en op die manier geeft dit een verkeerde indruk van het aantal gezinnen dat in aanmerking komt.

Bij de categorie ‘meer dan één gezinslid’ zijn al minstens 2.208 aangiften die in aanmerking komen (tot 20.000 euro). Hierbij houden we nog geen rekening met de toeslag voor personen ten laste. In Waarschoot zijn er op dit ogenblik 243 sociale huurwoningen, die volstaan dus zeker niet om aan de theoretische behoefte te voldoen.

Vraag is uiteraard of al deze gezinnen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, er effectief ook één willen (cfr. de cijfers van de wachtlijsten hieronder - daaruit blijkt dat eind 2005 vijfenveertig Waarschootse gezinnen op de wachtlijst staan). Niet iedereen begeeft zich ook op de huurmarkt of is geïnteresseerd in de sociale huurmarkt, dus het realistisch potentieel publiek

voor een sociale huurwoning is uiteraard kleiner. Bovendien kan een kandidaat-huurder voor Waarschoot zich maar inschrijven als hij al minstens drie jaar in de gemeente woont.<sup>24</sup>

Doen we nu hetzelfde voor een sociale koopwoning. Daar liggen de inkomensgrenzen gevoelig hoger: 29.160 euro voor alleenstaanden; 43.740 euro voor een gezin van minimum twee personen (met een verhoging van 2.910 euro per persoon ten laste). Op basis van de inkomensaangifte komt bijna drie-kwart in aanmerking voor de laagste inkomensgrens (3.187 aangiften vallen onder de 30.000 euro). Ook hier moeten we opnieuw rekening houden met het verschil tussen gezinnen en aangiften (soms twee aangiften per gezin). Er is tot nog toe geen aanbod aan sociale koopwoningen geweest, maar het vermoeden bestaat dat er zeker een publiek voor is.

Jongere gezinnen zoeken vaak betaalbare bouwgrond. Dit is dezer dagen nogal eens een probleem. Dit gaat zowel om het vinden van de bouwgrond zelf als om de betaalbaarheid ervan. In het Gemeentelijk Structuurplan werd voor Waarschoot uitgegaan van een behoefte aan sociale woningen van 10% van de globale woningbehoefte. Voor sociale kavels is dit 15%. Dit betekent voor de periode 2004-2007: 10 bijkomende sociale huurwoningen en 15 bijkomende sociale kavels (p.109 van het GRS)<sup>25</sup>. Niets daarvan is tot nu toe gerealiseerd.

*WAARSCHOTENAREN aan het woord...*

*We zijn geschrokken van het groot aandeel sociale huurwoningen: 'we staan er goed voor', maar misschien is dit een aantrekkingskracht voor inwoners van andere gemeenten.  
(Cultuurraad)*

*Er zijn te weinig sociale woningen voor ouderen. Mensen zijn positief over het feit dat er veel sociale huurwoningen en serviceflats zijn.*

*Er bestaan nog altijd wachtlijsten, dus eigenlijk zijn er nog altijd niet genoeg sociale woningen.  
(Inspraakvergadering 20 april 2006)*

Volgens de cijfers van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen<sup>26</sup> stonden eind 2005 45 kandidaat-huurders uit Waarschoot op de wachtlijst voor een sociale huurwoning. Er werden in 2004 negen woongelegenheden in Waarschoot toegewezen. Het gaat in geen geval over de verhuring van nieuw gebouwde woningen van de sociale bouwmaatschappij. De 'jongste' woningen zijn die aan de Leest (gebouwd in 1998).

In mei 2006 stonden 23 inwoners van Waarschoot op de wachtlijst van het Sociaal Verhuurkantoor Meetjesland. Voor een woning of een appartement in Waarschoot stonden er ongeveer 145 verschillende gezinnen op de wachtlijst van het SVK.<sup>27</sup>

90% van de Waarschootse sociale huurwoningen (allemaal van de Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen) telt drie of meer slaapkamers.<sup>28</sup> Dit terwijl bijna een kwart van de gezinnen in de gemeente uit één persoon bestaat en het gemiddelde Waarschootse gezin 2,47 personen telt. Toch blijkt dat er bij de sociale huisvestingsmaatschappijen nog altijd meest vraag is naar sociale woningen met drie slaapkamers. 'De kleine gezinnen zijn vaak momentopnames. Heel vaak is dit een overgangperiode, en worden er snel weer nieuwe

<sup>24</sup> Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen

<sup>25</sup> Gemeentelijk Structuurplan Waarschoot

<sup>26</sup> [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be)

<sup>27</sup> cijfers Sociaal Verhuurkantoor Meetjesland

<sup>28</sup> cijfers Meetjeslandse Bouwmaatschappij

gezinnen gevormd', horen we bij alle sociale huisvestingsmaatschappijen werkzaam in het Meetjesland.

Van de drie SVK-woningen is er één met één slaapkamer en zijn er twee met drie slaapkamers.<sup>29</sup> Bij de OCMW-woningen zijn er negen met één, zeven met twee en twee met drie of meer slaapkamers.<sup>30</sup>

## 6.4 Andere behoeften

Naast de materiële woonbehoeften (zoals in 4.3 aangehaald), zijn er ook een aantal 'andere' woonbehoeften: woonzekerheid, duurzaamheid, informatie,...

### 6.4.1 Behoefte aan woonzekerheid

Huurders hebben de kleinste woonzekerheid (in Waarschoot een aandeel van 27%, inclusief 7,8% sociale huurders). Ze huren een pand van iemand anders. De woninghuurwet heeft de woonzekerheid voor huurders enigszins verbeterd, maar de kans tot opzeg bestaat altijd. Bovendien speelt ook de betaalbaarheid mee. Als door wijzigingen in de gezins- of inkomenssituatie de huurprijs te zwaar om dragen wordt, dreigt een noodzakelijk vertrek uit de huurwoning. Sociale huurders hebben – omwille van het sociaal huurstelsel – een grotere woonzekerheid.

Een eigendom verwerven is de hoogst mogelijke vorm van woonzekerheid. Toch kan ook een wijziging in het inkomen en in de gezinssituatie verregaand ingrijpen op die zekerheid: verkoop na echtscheiding of niet kunnen afbetalen van de lening zijn maar enkele voorbeelden. Ook ruimtelijk zijn er een aantal elementen die de woonzekerheid in het gedrang kunnen brengen: nakende onteigeningen voor grote ruimtelijke ingrepen (spoorwegen, wegen), zonevreemde woningen,...

### 6.4.2 Behoefte aan een kwaliteitsvolle leefbare woonomgeving

Een woning kan van grote kwaliteit zijn, aangepast aan de wensen en behoeften van de bewoners én betaalbaar, maar als de leef- en woonomgeving niet comfortabel is, kunnen er problemen rijzen. Een tekort aan winkels, voorzieningen en jobs in de buurt bijvoorbeeld; of een goede bereikbaarheid van al deze zaken. Maar ook andere elementen spelen mee: jonge gezinnen zoeken vaak rustige speelplaatsen/-straten voor kinderen, scholen, ... Oudere gezinnen hebben meer nood aan rust, een zithoek, een ouderenvereniging,...

Het invoeren van een aantal buurtinformatienetwerken (BIN) in de gemeente wijst er op dat er ook enige vorm van onveiligheidsgevoel heerst.

*WAARSCHOTENAREN aan het woord...*

*De nieuwe dorpskern moet een zodanig cachet aan de gemeente geven dat het aantrekkelijk wordt om te wonen.*

*(Cultuurraad)*

*Waarschoot is landelijk, rustig, open, overal dichtbij, er is weinig criminaliteit.*

*De gemeente heeft geen attractieve kern – er is te weinig groen (idee: kiosk terugbrengen, bankjes in centrum).*

*(Inspraakvergadering 20 april 2006)*

<sup>29</sup> cijfers Sociaal Verhuurkantor Meetjesland

<sup>30</sup> cijfers OCMW Waarschoot

#### 6.4.3 Behoeftte aan duurzaamheid

Duurzaam wonen omvat enerzijds het gebruik van duurzame materialen en rationeel energiegebruik en anderzijds aandacht voor inbreiding en compact bouwen bij het creëren van nieuwe woningen. Het materiaalgebruik heeft impact op het milieu en op termijn ook op de portemonnee. De drang om de Kyoto-norm te halen en gezonder te leven doet de behoefte aan duurzaam materiaalgebruik toenemen. Vanaf 2006 zijn er nieuwe maatregelen inzake energieprestatie: nieuwbouw en verbouwingen moeten aan nieuwe regels voldoen, uiterlijk vanaf 2009 wordt ook de koop- en huurmarkt hierin betrokken.

Een ander belangrijk onderdeel van duurzaam wonen is inbreiding en compact bouwen: geen gebruik maken van open ruimten om nieuwe woningen te creëren, hergebruik van leegstaande panden,... De behoefte aan aandacht voor dit thema straalt zowel af op de particuliere bouwheer als op de publieke bouwsector (gemeenten, sociale huisvestingsmaatschappijen,...).

*WAARSCHOTENAREN aan het woord...*

*Duurzaam omgaan met energie is belangrijk ; de gemeente moet het voorbeeld geven  
(Gezinsbond)*

*Er is te weinig aandacht voor duurzaam en ecologisch wonen.  
Vraag naar gemeentelijke premie voor zonneboilers.  
(Inspraakvergadering 20 april 2006)*

*Verdichting van het wonen is belangrijk om de open ruimte te vrijwaren.  
(Gecoro)*

*Nieuwe verkavelingen worden bij voorkeur zo dicht mogelijk aansluitend bij de woonkern gesitueerd  
zowel vanuit ruimtelijk opzicht als vanuit mobiliteitsoverwegingen.  
(Gecoro)*

#### 6.4.4 Behoeftte aan informatie

Alle mogelijke woonvormen en allerlei instrumenten om het wonen betaalbaar te maken mogen nog bestaan, als de mensen die er aanspraak op maken de weg erheen niet kennen, hebben ze weinig zin. Er is dus behoefte aan voldoende informatie over en begeleiding inzake wonen.

#### 6.4.5 Behoeftte aan participatie

Bij wonen zijn tal van actoren betrokken: gemeente- en OCMW-bestuur, sociale huisvestingsmaatschappijen, bouwpromotoren, ... Het spreekt vanzelf dat zij in tal van overlegplatforms met mekaar praten over woonkwesties. De woningen en de woonomgeving waarover zij beslissen worden echter niet door hen zelf betrokken, maar door die vele inwoners uit Waarschoot. De gemeente heeft hierrond weinig of geen traditie. De opmaak van dit woonplan en de inbreng van bewoners daarin vormt een eerste aanzet.

#### 6.4.6 Behoeftte aan een degelijk gecoördineerd beleid

Om al de hiervoor aangehaalde woonbehoeften te kunnen realiseren, en om de aanbodzijde van de woningmarkt daaraan aan te passen, is er een lange-termijnbeleid rond wonen noodzakelijk. Een beleid dat alle aspecten van het wonen meeneemt: kwaliteit, betaalbaarheid, aangepastheid, ruimtelijke aspecten, ... Binnen de gemeente is er ook nood aan een ruimtelijk gedifferentieerd beleid: het centrum van Waarschoot heeft andere noden dan Beke en dan de verspreide bewoning bijvoorbeeld.

## 7 RUIMTELIJK BELEID: RANDVOORWAARDE VOOR WOONBELEID<sup>31</sup>

Om aan de demografische evolutie te beantwoorden en om de woningkwaliteit te garanderen is er behoefte aan een voldoende aantal degelijke woningen. De woonbehoefte is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen opgenomen naast een reeks andere behoeften: behoefte aan landbouwzone, aan groen, aan industrie,... Er zijn ook op provinciaal en op gemeentelijk vlak regels en voorschriften die al deze verschillende behoeften met mekaar proberen te verzoenen. Meer woningen creëren op gelijk welke locatie kan dus niet zomaar.

Bovendien zijn er kwalitatieve woonbehoeftes, zoals we in vorig hoofdstuk zagen: behoefte aan aangepaste woningen, aan sociale woningen, aan bereikbaarheid van werk en voorzieningen,... Ook daar zijn ruimtelijke beperkingen.

**Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen** bepaalt dat Oost-Vlaanderen tussen 1991 en 2007 mag voorzien in het opvangen van de nood aan 85.725 bijkomende woongelegenheden. Maximum 39% daarvan is bestemd voor het buitengebied. Daarnaast moet nog heel wat ruimte overblijven voor groen, industrie, landbouw, bos ... Dus de behoefte aan eender welke soort van woning kan niet zomaar ingevuld worden.

**Het Provinciaal Structuurplan Oost-Vlaanderen (PRS) geeft enkele krachtlijnen inzake wonen.** Tussen 1991 en 2007 mogen er volgens dat PRS maar 8.922 woningen bijkomen in het Meetjesland<sup>32</sup>: in 2001 zaten we al aan 7.065. Dit terwijl de studie van de Universiteit van Antwerpen uitwees dat er behoefte is aan 16.724 bijkomende woningen. Hier botst de behoefte met de ruimtelijke mogelijkheden. Met betrekking tot de nood aan sociale woningen stond in het ontwerp van Provinciaal Structuurplan een richtlijn om in een goedgekeurde verkaveling een bepaald percentage aan sociale woningbouw te voorzien. Deze richtlijn werd – op initiatief van de Vlaamse overheid – geschrapt in het definitieve plan. De Provincie stuurde wel een brief aan alle Oost-Vlaamse gemeenten om toch op gemeentelijk vlak dergelijke richtlijn in overweging te nemen.

Waarschoot is in het Provinciaal Structuurplan erkend als hoofddorp. De taakstelling inzake wonen bedraagt voor Waarschoot (1991-2007) 443 woningen. Tussen 1991 en 2003 kwamen er al 406 woningen bij, er werden er 66 gesloopt. Van het begin van 2004 tot eind 2007 mogen er nog 103 woningen bijkomen.

### 7.1 Zonevreemde woningen<sup>33</sup>

In het Gemeentelijk Structuurplan lezen we op p.75 het volgende: *“Aangezien te Waarschoot ca 35% van de woningen gelegen is in het open ruimte gebied, heeft men te maken met de problematiek van zonevreemde woningen. Alhoewel er op het terrein vaak geen onderscheid is, liggen sommige woningen in het woongebied met landelijk karakter en andere in het agrarisch gebied. Dit komt door het feit dat Waarschoot gekarakteriseerd wordt door woningen gelegen in de tweede bouwlijn (met in de voortuin al dan niet een boomgaard), en bijgevolg in agrarisch gebied gelegen zijn.”*

In 2001 werd het aantal zonevreemde woningen op 119 geschat.

---

<sup>31</sup> Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen

<sup>32</sup> Meetjesland: dit gaat om de gemeenten Aalter, Assenede, Eeklo, Evergem, Kaprijke, Knesselare, Lovendegem, Maldegem, Nevele, Sint-Laureins, Waarschoot, Zelzate en Zomergem

<sup>33</sup> Gemeentelijk Structuurplan Waarschoot

## 7.2 Ruimtelijke structuur van Waarschoot<sup>34</sup>

### 7.2.1 Waarschoot-centrum

Het centrum van de gemeente (Schoolstraat, Stationsstraat, Kerkstraat, Leest en Nijverheidsstraat) bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing. In de verkavelingen er rond zien we open en halfopen bebouwing. Vanuit de dorpskom vertrekken diverse ‘linten’ naar de gehuchten Beke en Kere.

Waarschoot heeft geen echt dorpsplein en er passeert heel wat verkeer door het centrum. Dit zorgt ervoor dat “de centrumplek niet echt aantrekkelijk overkomt” (p.97 van het GRS).

In de Schoolstraat zitten de verzorgende en onderwijsinstellingen; langs de spoorweg bevinden zich de bedrijfsterreinen. Hierbij aansluitend is er een private verkaveling ‘Oostmoer’ en een sociale woonwijk.

### 7.2.2 Kere

Het gehucht Kere wordt van Waarschoot-kern gescheiden door de N9. Er is niet echt een dorpscentrum. Kenmerkend is de concentratie van arbeidershuisjes vooral in het Kerestraatje. Er bevinden zich twee grote bedrijven, met ruim binnengebied (wat eigenlijk als woongebied is ingekleurd en waar nog inbreiding mogelijk is). Het gehucht heeft weinig voorzieningen, behalve enkele winkels. Heel wat woningen in Kere en in de Weststraat zijn verouderd en/of hebben geen comfort.

### 7.2.3 Beke

Beke ligt deels op grondgebied Waarschoot en deels op grondgebied Zomergem. Er ligt ook een bedrijvenczone, waar één bedrijf ligt (Ter Beke). Alle voorzieningen die er aanwezig zijn liggen op Zomergemse zijde. Beke wordt gekenmerkt door een vrij oude bebouwing, gebrek aan comfort in de woningen en een vrij groot aantal sociale huurwoningen.

## 7.3 Mogelijkheden om de bijkomende behoefte aan woongelegenheden op te vangen<sup>35</sup>

### 7.3.1 Beschikbare bouwmogelijkheden

Op 1 april 2004 waren er 205 bouwmogelijkheden die juridisch vastlagen (langs uitgeruste weg en langs niet-uitgeruste weg binnen woongebieden en in goedgekeurde verkavelingen). Tegen 2014 zouden daarvan 117 percelen effectief kunnen bebouwd worden (dit gaat uit van de veronderstelling dat op tien jaar tijd, 30% van onbebouwde percelen in woongebieden langs uitgeruste wegen (=28) en 80% van onbebouwde percelen in goedgekeurde verkavelingen en woongebieden langs niet-uitgeruste wegen (=89) zullen bebouwd zijn) (p.111 van het GRS). Tegen het einde van de planperiode van het GRS (2007) betekent dit 47 percelen (4/10 van de tienjarige termijn).

De jongste jaren zijn er gemiddeld 11,5 woningen per jaar bijgebouwd (de dertig serviceflats niet inbegrepen). “Dit is te wijten aan het zeer moeilijk op de markt komen van onbebouwde percelen en aldus een tekort aan bouwgronden” (p.113 van het GRS).

Waarschoot gaat er in zijn gemeentelijk structuurplan van uit dat “om de vraag inzake het aansnijden van nieuwe woonuitbreidingsgebieden te kunnen beantwoorden, men zich best kan baseren op de cijfers van de provincie”, zijnde 103 noodzakelijke woongelegenheden, waarvan er 47 voorzien zijn in de bestaande juridische voorraad. “Dit levert nog 56 bijkomende woongelegenheden op. 25 woongelegenheden creëren aan het Jagerpad kan voorgesteld worden

<sup>34</sup> Gemeentelijk structuurplan Waarschoot

<sup>35</sup> Gemeentelijk Structuurplan Waarschoot

om de behoefte op te vangen; maar er is geen noodzaak om het woonuitbreidingsgebied tussen Waarschoot-centrum en Jagerpad volledig aan te snijden (dit is iets voor middellange termijn). Het woonuitbreidingsgebied aan de Oostmoer, aansluitend op de Akkerstraat blijft behouden voor eventuele latere behoeftes (zeer lange termijn)” (p.114 van het GRS).

### 7.3.2 Bouwgrondreserves voor sociale huisvesting

Waarschoot heeft nog enkele terreinen bestemd voor sociale huisvesting:

- een terrein van 82a in de wijk Hoekje-Oostmoer (MBV) – hier is ruimte voor 12 sociale huurwoningen en 8 sociale koopwoningen (het dossier is in gang gezet)
- een terrein van bijna 45a in de wijk Hoekje-Oostmoer (MBV), maar gelegen in woonuitbreidingsgebied en niet aan een uitgeruste weg. Het zou wel te ontsluiten zijn via een onbebouwd perceel aan de Akkerstraat (hier is ruimte voor een tiental woningen)
- in de Krakeelhoek beschikt het OCMW over ca. 9.000 m<sup>2</sup> open ruimte waarvan ruim 5.000 m<sup>2</sup> in woongebied gelegen is. Die 5.000 m<sup>2</sup> is gelegen in het BPA-centrum.
- Het OCMW licht de historiek van de Krakeelhoek toe: “Tot voor enkele jaren was dit stuk uitsluitend bestemd voor serviceflats. Het was echter al enige tijd duidelijk dat daar geen serviceflats meer zouden komen, onder meer omdat het Woon- en zorgcentrum De Linde al 30 serviceflats gebouwd heeft naast zijn rustoord.

Ondertussen werd het BPA gewijzigd. Het betreffende perceel laat nu de mogelijkheid om 12 woningen te bouwen: 5 alleenstaande woningen, 2 x 2 woningen in halfopen bebouwing en 1 woonblok met 3 woningen. Er is ook een toegangsweg voorzien.

Het OCMW heeft aanvankelijk gesprekken gevoerd met sociale huisvestingsmaatschappij MBV uit Eeklo en vervolgens met Volkshaard uit Gent. Dit met het oog op de bouw van respectievelijk huur- of koopwoningen. Hierover is echter nog geen definitieve beslissing genomen.

Bij de 'Open dag' van de OCMW's op 26 oktober 2002 werd onder de deelnemers een enquête gehouden over de mogelijke bestemming. De mensen hadden de keuze uit: bouwen van sociale woningen, behoud speelterrein voor de Scouts, privé-verkaveling, oprichting lokaal dienstencentrum en andere.

De meeste deelnemers verkozen de eerste optie. Er moet wel bijgezegd dat hier niet kan gesproken worden van een wetenschappelijk onderbouwde enquête; het aantal deelnemers was dan ook niet representatief voor de gehele Waarschootse bevolking.

Moelijkheid is dat de grond waarop de bouwplannen betrekking hebben momenteel door de scouts als speelterrein gebruikt wordt. De jongeren hoeven zich echter geen zorgen te maken. Het gemeentebestuur heeft in het ruimtelijk structuurplan voor alle jeugdverenigingen voldoende ruimte voorzien op een locatie op de Oostmoer dicht bij de spoorweg. Het OCMW zal geen bouwwerken (laten) beginnen zolang de scouts geen alternatief effectief ter beschikking heeft.”

*WAARSCHOTENAREN aan het woord...*

*Verdichting van het wonen is belangrijk om de open ruimte te vrijwaren. Nieuwe verkavelingen worden bij voorkeur zo dicht mogelijk aansluitend bij de woonkern gesitueerd zowel vanuit ruimtelijk opzicht als vanuit mobiliteitsoverwegingen.*

*(Gecoro)*

*Aansnijden van het woonuitbreidingsgebied aan het Jagerpad is een goede keuze: je beperkt bouwen aan de buitenkant van de gemeente. Bovendien worden op die manier kavels betaalbaar gehouden*

*(Gecoro)*

*Probleem van lintbebouwing is een 'Vlaamse ziekte', Waarschoot heeft geen echte kern.*

*De jongste 30 à 40 jaar nemen de generaties telkens meer grond in: dit is nadelig voor de open ruimte en het landbouwgebied.*

*(Inspraakvergadering 20 april 2006)*

## **8 STIMULERENDE FACTOREN OM AAN DE WOONBEHOEFTE TE VOLDOEN**

### **8.1 Actoren, hun taken en instrumenten**

Er zijn diverse actoren die binnen het woonbeleid een taak te vervullen hebben, en die deze taak ook in de mate van het mogelijke uitvoeren: verschillende overheden (lokaal en bovenlokaal), maar ook huisvesters en begeleidende instanties.

#### **8.1.1 Overheden**

##### **8.1.1.1 Gemeente**

Eerst en vooral is er de regisseur van het woonbeleid: **de gemeente**. De gemeente is volgens de Vlaamse Wooncode de eindverantwoordelijke voor het lokale woonbeleid en krijgt de opdracht om in overleg te treden met de sociale huisvestingsmaatschappijen en andere woonactoren. Dit kan gebeuren via de uitwerking van dit woonplan en via het woonoverleg.

De gemeente Waarschoot verhuurt zelf twee woningen.

Er zijn al een aantal premies voor woningverbetering: de gemeentelijke saneringspremie, een premie voor individuele waterzuiveringsinstallatie, een premie voor een hemelwaterput en een premie voor groendaken. Als sanctionerend element is er een leegstandsheffing.

De gemeente is aangesloten bij Wooncentrum Meetjesland en betaalt daarvoor een financiële bijdrage.

Waarschoot heeft net als alle andere gemeenten de mogelijkheid om via diverse instrumenten het woonbeleid te sturen: inventaris van leegstaande en verkrotte woningen, recht van voorkoop (bijlage 3), bijzonder gebied voor recht van voorkoop (bijlage 3), ...

### 8.1.1.2 OCMW<sup>36</sup>

OCMW Waarschoot voorziet in huisvesting voor specifieke doelgroepen. Het OCMW heeft 17 woningen in eigendom die het verhuurt aan kansarmen. Twaalf daarvan staan in de wijk Steenakker, maar die worden gesloopt en vervangen door 24 woongelegenheden (12 zullen bestemd zijn voor senioren). Het aantal eigen woningen van het OCMW stijgt hierdoor tot 29.

Het OCMW huurt een woning op het Dorp. Deze woning is onderverdeeld in kamers en dient als noodwoning voor verschillende personen tegelijkertijd. Het OCMW huurt verder nog zes woningen (waarvan er 3 fungeren als 'lokaal opvanginitiatief') om door te verhuren aan kansarmen.

Het OCMW is lid en medebeheerder van het Sociaal Verhuurkantoor Meetjesland en betaalt hiervoor een jaarlijkse bijdrage berekend volgens het aantal inwoners. Indien het OCMW klachten ontvangt van ongezonde of onaangepaste woningen wordt dit in overleg met Wooncentrum Meetjesland aangepakt. Eventueel wordt een technisch verslag opgemaakt dat kan gebruikt worden in de procedure onbewoonbaarverklaring. Zonder een echt reglement te hebben, worden er ook huursubsidies toegekend. Dit wordt dossier per dossier bekeken. Het OCMW zorgt ook voor betaling van huurwaarborgen.

### 8.1.1.3 Provinciebestuur Oost-Vlaanderen

Het Provinciebestuur Oost-Vlaanderen ondersteunt woonprojecten van particulieren of woonactoren, organiseert inspraak en participatie van de lokale woonactoren bij de voorbereiding van een provinciaal woonbeleid (o.a. via de Provinciale woonraad), ondersteunt het lokaal woonbeleid (o.a. inzake de aanleg van woonwagenterreinen, ...). Ze organiseert studiemomenten (o.a. opleiding huisvestingsconsulent) en ondersteunt projecten in de sector wonen.

#### IVA (Intern Verzelfstandigd Agentschap) Wonen Vlaanderen

Daarnaast is er de provinciale afdeling van IVA Wonen Vlaanderen, die gevestigd is in Gent. Deze cel staat in voor:

- *kwaliteitsbewaking en inventarisering woningen*
- *financiële tegemoetkomingen voor particulieren*
- *begeleiding en ondersteunen gemeentelijk woonbeleid via: begeleiden van het lokale woonbeleid, de woonplanning en het woonoverleg en via advies met betrekking tot beleidsprogrammatie sociale huisvesting*
- *opvolgen sociale huurorganisaties en sociale kredietverlening met gewaarborgd krediet*
- *het adviseren in verband met de subsidiëring van sociale bouwprojecten*

## 8.1.2 Huisvesters

### 8.1.2.1 Sociale huisvestingsmaatschappijen

De Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen heeft op dit ogenblik 243 sociale huurwoningen in Waarschoot (zie p.11). Er zijn plannen om twaalf huurwoningen met twee slaapkamers en acht koopwoningen met drie slaapkamers te bouwen in de Akkerstraat. Het dossier startte bij de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij

---

<sup>36</sup> info: OCMW Waarschoot

(ondertussen Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) op 11 april 2005. Waarschoot is ook aangesloten bij Volkshaard / Het Volk, maar die maatschappij creëerde voorlopig nog geen aanbod in Waarschoot.

#### 8.1.2.2 Sociaal Verhuurkantoor Meetjesland

Het Sociaal Verhuurkantoor Meetjesland is actief in Aalter, Assenede, Eeklo, Evergem, Kaprijke, Knesselare, Maldegem, Nevele, Sint-Laureins, Waarschoot en Zomergem en huurt en verhuurt een tachtigtal betaalbare woningen aan zwakke huurders. Het SVK verhuurt drie woningen in Waarschoot.

#### 8.1.2.3 Vlaams Woningfonds

Het Vlaams Woningfonds bouwt en verbouwt sociale woningen (maar nog niet in Waarschoot) en is vooral bekend om het ter beschikking stellen van goedkope leningen aan gezinnen met minstens één kind. In de Woonwijzer in Eeklo is er een zitdag elke eerste en derde donderdag van de maand, van 9 tot 11 uur.

#### 8.1.2.4 Erkende en sociale kredietvennootschappen

Sociale leningen worden ook ter beschikking gesteld via Erkende en Sociale Kredietvennootschappen. Deze leningen zijn gewaarborgd door het Vlaams Gewest. In het Meetjesland biedt 'Meetjeslanders Eigen Huis' (gevestigd in Eeklo) dergelijke sociale leningen aan.

#### 8.1.2.5 Andere

Veneco is een intercommunale voor bedrijventerreinen en wonen. Deze intercommunale – waarvan niet alle Meetjeslandse gemeenten lid zijn – heeft ook kleinschalige inbreidingsprojecten inzake wonen op zijn programma staan. Waarschoot is lid van Veneco.

Daarnaast zijn er ook een aantal private partners op de woonmarkt actief:

- private verkavelaars en promotoren die verkavelingen realiseren (via bouwgrond of woningen)
- private rust- en verzorgingstehuizen en andere private investeerders die woongelegenheden creëren voor senioren (meestal serviceflats). In Waarschoot heeft het Woon- en Zorgcentrum De Linde 106 rusthuisbedden en bouwde onlangs dertig serviceflats.

#### 8.1.3 Begeleidende instanties

##### 8.1.3.1 Wooncentrum Meetjesland

Wooncentrum Meetjesland is een afdeling van SOM vzw en is gestart in 1998. Het Wooncentrum is actief in de gemeenten Aalter, Assenede, Eeklo, Kaprijke, Knesselare, Maldegem, Sint-Laureins, Waarschoot en Zomergem. Waarschoot sloot aan bij het Wooncentrum op 1 januari 2002 en betaalt daarvoor een jaarlijkse financiële bijdrage. Vanaf 2004 werd Wooncentrum Meetjesland erkend als 'experiment lokaal woonbeleid'. De tweede erkenningsperiode loopt tot eind 2009. De Vlaamse gemeenschap staat in voor een financiering van 45% van de totale kostprijs. De provincie, de deelnemende gemeenten / OCMW's en SOM betalen de overige 55%.

Wat biedt het Wooncentrum in Waarschoot?

- *een lokale woonwinkel met wekelijks permanentiemoment (gemeentehuis, elke woensdag van 14 tot 16 uur) met sociaal advies over huurwetgeving, woonpremies, sociale woningen en leningen, huurbestand,...*

- *technisch advies over woningkwaliteit, renovaties en comfort, hulp bij de opmaak van bouwaanvragen voor werken van geringe omvang (vaak gekoppeld aan een huisbezoek)*
- *duurzaam advies: informatie over isolatie, ventilatie, verwarming, energiegebruik, duurzame materialen, zonne-energie, vrijmaking van de energiemarkt,...*
- *uitleendienst van gereedschap in Eeklo, Assenede, Knesselare en Maldegem*
- *vormingen (wonen op het internet, veiligheid in en om de woning) en cursussen 'klussen in huis' (elektriciteit, sanitair, schilderen/behangen, vochtbestrijding, schrijn- en timmerwerk, betegeling) voor particulieren en voor verenigingen van Waarschoot*
- *ondersteuning voor gemeente en OCMW: vooronderzoek Vlaamse Wooncode, ter beschikking stellen van cijfergegevens, ondersteuning bij lokaal woonoverleg en bij de opmaak van een eigen woonplan, mogelijkheid tot bijwonen van intergemeentelijk woonoverleg, mogelijkheid tot screening van de woningen van gemeente en OCMW,...*

#### 8.1.3.2 Huurdersbond

Het OCMW van Waarschoot is lid van Huurdersbond Oost-Vlaanderen en kan daardoor telefonisch huuradvies vragen voor het cliënteel. De wekelijkse zitdag van de Huurdersbond vindt plaats in de lokalen van het Wooncentrum in Eeklo (dinsdag van 19 tot 21 uur).

#### 8.1.3.3 Eigenaarsverenigingen

Deze leveren advies aan eigenaars over huurwetgeving en onroerend goed.

#### 8.1.3.4 Immobiëlesector

Deze sector verhuurt of verkoopt woningen in de plaats van de eigenaar, mits commissie.

#### 8.1.3.5 Steunpunt Opbouwwerk Meetjesland vzw

Steunpunt Opbouwwerk Meetjesland vzw is initiatiefnemer van SVK Meetjesland en van het Wooncentrum. Het ontwikkelt projecten voor de verbetering van de situatie van de zwaksten op de woonmarkt en is thans projectmatig onder meer bezig met 'wonen van ouderen' en 'leefbaarheid en bewonersondersteuning in sociale woonwijken'.

## 9 BESLUIT

### 9.1 Huidige woonsituatie in Waarschoot

Waarschoot telt een opvallend hoog aandeel woningen in halfopen bebouwing. Bovendien zijn er veel oude woningen. Zonder renovatie of vervangingsbouw zal het aandeel slechte woningen in 2010 tot 27,4% stijgen. Het woningaanbod moet hiertoe verhoogd en gediversifieerd worden, daarnaast moet er grote aandacht zijn voor de **kwaliteit**.

Woningen en appartementen op Waarschoots grondgebied kenden de jongste jaren een forse prijsstijging; de bouwgrondprijs ligt niet spectaculair hoog. De huurprijzen zijn lager dan in de andere Meetjeslandse gemeenten. Waarschoot heeft 7,8% sociale huurwoningen, voornamelijk geconcentreerd in één wijk. Dit is veel in vergelijking met de meeste Meetjeslandse buurgemeenten. Het scoort ook heel wat hoger dan het Vlaamse gemiddelde, maar in vergelijking met bijvoorbeeld Nederland is er nog veel terrein goed te maken. Ook het OCMW (met een nieuwbouwproject) en het SVK zijn actief als huisvester. Er werd nog nooit een aanbod aan sociale koopwoningen gedaan.

**Betaalbare huur- en koopwoningen en kavels aanbieden is één van de grootste uitdagingen** voor de komende jaren: de gemeente kan hier een eigen rol opnemen, maar vooral ook katalysator zijn bij de sociale woonprojecten.

Het aantal inwoners van Waarschoot kende een hoogtepunt eind jaren negentig; dit is duidelijk te linken aan de realisatie van enkele grote verkavelingen. De gemeente is dicht bevolkt. Net als in de rest van het Meetjesland is het aantal gezinnen de jongste 25 jaar gevoelig gestegen; het gemiddeld aantal personen per gezin is in diezelfde periode gedaald van 2,9 naar 2,46. Om 1000 personen te huisvesten in 1981 waren er 345 woongelegenheden nodig, in 2005 zijn er 406 woongelegenheden nodig. Meer dan een kwart van de Waarschootse gezinnen bestaat uit één persoon. **Kleinere gezinnen vragen aangepaste woonvormen**. De gemeente kan die mogelijkheden bevorderen en stimuleren.

De trend van vergrijzing zien we ook in Waarschoot: een groot aandeel zestigplussers, met een steeds groter deel tachtigplussers. Ook deze doelgroep vraagt om aangepaste woonvormen of ondersteuning bij aanpassingen. Het woonbeleid kan hierop inspelen door een **creatief aanbod voor ouderen** uit te bouwen.

Het inkomen van een inwoner van Waarschoot is lager dan dat van een gemiddelde Meetjeslander. De tewerkstellingssituatie is niet rooskleurig: de kans om een job te vinden in de eigen gemeente is relatief klein; het aandeel werklozen in Waarschoot is bovendien bij de grootste van de regio. Het aandeel leefloners ligt dan weer laag. Toch geeft de socio-economische situatie van de gemeente weer dat de nood aan betaalbaar wonen hoog is. Omdat er al heel wat sociale huurwoningen zijn, is het aandeel betaalbare woningen al vrij hoog. Toch zijn er nog altijd wachtlijsten. Het aanbod creëert ook een toevloed aan publiek dat deze betaalbare woningen opzoekt. Wijzen de socio-economische gegevens dan op de nood aan betaalbare woningen, of weerspiegelen de gegevens de aanwezige bevolking doordat er een ruim aanbod aan sociale woningen is? Het economisch klimaat van de gemeente en/of regio opvijzelen is een uitdaging om het in **Waarschoot aantrekkelijk te maken om te wonen** én om de financiële situatie te verbeteren. Dit trekt dan ook andere doelgroepen aan die de fiscale toestand van de gemeente kunnen opwaarderen.

Naast deze ‘materiële’ woonbehoeften voor specifieke doelgroepen (ouderen, huurders,...) bestaan er ook andere woonbehoeften waar een gemeentelijk woonplan kan in tegemoet komen: woonzekerheid, kwaliteitsvolle en leefbare woonomgeving (aandacht voor de dorpskernvernieuwing bijvoorbeeld), duurzaamheid (in de eigen gemeentelijke rol als bouwheer, maar ook met stimuli voor de burger), informatiebehoefte, participatie, een gecoördineerd maar ook gedifferentieerd woonbeleid (woonplan, woonoverleg,...).

Randvoorwaarde voor een goed woonbeleid is de ruimtelijke context. De ruimtelijke voorwaarden van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Structuurplan bepalen de visie van het Gemeentelijk Structuurplan. Er is het probleem van de zonevreemde woningen, waarvoor in de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen een oplossing moet en zal worden gezocht. Daarnaast zijn er de beperkingen voor bouwmogelijkheden en de bouwreserves voor sociale huisvesting. Het **belang van inbreiding** komt duidelijk naar voor in het Gemeentelijk Structuurplan. De visie die in dat GRS wordt opgenomen, moet uiteraard in de uit te voeren actiepunten rond wonen consequent worden gevolgd.

In de gemeente zijn er ook al een aantal stimulerende krachten aan het werk: de gemeente in zijn rol als regisseur van het woonbeleid, het OCMW met zijn taak als huisvester en als woonbegeleider. De huisvesters op het terrein doen het mogelijke (sociale huisvestingsmaatschappijen, Sociaal Verhuurkantoor, private partners,...), maar kunnen nog altijd gestimuleerd worden tot creativiteit. Diverse begeleidende instanties, zoals Wooncentrum Meetjesland, zijn nu al belangrijke spelers binnen het woonbeleid in Waarschoot. De gemeente Waarschoot heeft heel wat woontroeven, maar er liggen nog veel uitdagingen en nieuwe kansen te wachten om tot een goed uitgebalanceerd woonbeleid te komen. Een combinatie van stimuleren en sanctioneren kan de woonkwaliteit ten goede komen. Bovendien moet de gemeente als draaischijf optreden in het betaalbaar maken en/of houden van woningen en gronden.

## 9.2 Strategische en operationele doelstellingen voor een toekomstig woonbeleid. Actiepunten voor 2007 – 2008

Hieronder vindt u een overzicht van de strategische doelstellingen voor het voeren van een woonbeleid in Waarschoot. Per doelstellingen zijn enkele operationele doelstellingen toegevoegd. Tot slot worden diverse actiepunten voorgesteld waarmee kan gestart worden in 2007 en 2008.

### **DOELSTELLING 1**

#### **Waarschoot beschikt over een voldoende en gedifferentieerd woningaanbod**

- 1.1. Waarschoot heeft tegen 2015 voldoende woonegelegenheden voor het stijgend aantal gezinnen (zelfde aantal inwoners maar kleinere gezinnen of meer inwoners en dus nog meer gezinnen). Dit moet gerealiseerd worden via:
  - nieuwbouw bijvoorbeeld via inbreiding (het voorzichtig en kleinschalig aansnijden van het woonuitbreidingsgebied tussen Jagerpad en het centrum, het niet aansnijden van het woonuitbreidingsgebied aan de Oostmoer, het niet toelaten van nieuwe verkavelingen in open ruimte (GRS)), verdichting, appartementen, sociale koop/kavels,...
  - renovatie vb. via opsplitsen van woningen, herbestemming van niet-woongebouwen, premies,...
- 1.2. Waarschoot neemt maatregelen om een gepast woningaanbod te creëren voor senioren (nieuwe woonvormen, in het centrum, betaalbaar,...), jongeren, kleine gezinnen (dus kleine woningen), starters (betaalbaar),... (koop, bouw, huur). Dit op basis van een studie/bevraging die peilt naar de behoeften van de diverse doelgroepen op de woonmarkt.
- 1.3. Waarschoot stimuleert de sociale huisvestingsmaatschappijen om het evenwicht sociale koop - sociale huur in de gemeente te herstellen.

#### **ACTIEPUNTEN 2007 – 2008:**

- **er wordt een reglement uitgewerkt om eigen inwoners en vroegere inwoners van Waarschoot te bevoordelen bij toewijs van sociale koopwoningen**

## **DOELSTELLING 2**

### **Het woningaanbod in Waarschoot haalt een goed kwaliteitsniveau**

- 2.1. De kwaliteit van huurwoningen wordt opgewaardeerd via een combinatie van stimulerende en repressieve maatregelen. Dit wordt actief gepromoot en gecontroleerd (vb. nieuw te huren woningen en bestaande huurwoningen van OCMW en gemeente dienen van goede kwaliteit te zijn; aanpakken van verkrotte woningen en buurten via het proactief benaderen van verhuurders van slechte woningen; uitvaardigen van bestraffende maatregelen voor personen die het niet nauw nemen met de woonkwaliteit; de kwaliteit van het nieuwe aanbod aan woongelegenheden bewaken via een bouwreglement dat de minimum woonoppervlakte van kleinere woongelegenheden regelt;....)
- 2.2. De gemeente voert een gericht beleid om het bestaande woningpatrimonium kwaliteitsvol te houden (er zijn stimuli voorzien aan particuliere eigenaars voor de verbetering van de woningkwaliteit; stimuleren van mogelijkheden om te verhuren aan het sociaal verhuurkantoor;...)
- 2.3. Een deel van het particuliere woningenbestand is op een gerichte manier gescreend
- 2.4. Bij nieuwbouw- en verbouwingsoperaties is er aandacht voor levenslang en voor duurzaam wonen (premies, bouwverordeningen,...)
- 2.5. Nieuw te huren woningen en bestaande huurwoningen van OCMW en gemeente dienen van goede kwaliteit te zijn. Dit kan worden bewaakt via het screenen van deze woningen bijvoorbeeld met hulp van de Woonwijzer

#### **ACTIEPUNTEN 2007 – 2008:**

- ***er is een uitgeschreven procedure om in eerste instantie eigenaars / verhuurders van woningen in Waarschoot te stimuleren tot goede woningkwaliteit. Indien stimulerende maatregelen niet helpen, is er een procedure om hen bestraffend aan te pakken***
- ***er komt een overleg tot stand om na te gaan of een gemeentelijk leegstandsreglement wenselijk is. In dat overleg wordt ook nagegaan of een reglement rond minimumoppervlakte bij woongelegenheden bespreekbaar is.***

### **DOELSTELLING 3**

#### **Wonen in Waarschoot blijft betaalbaar en toegankelijk voor alle doelgroepen**

- 3.1. Er zijn tegen 2015 dertig sociale koopwoningen in Waarschoot
- 3.2. Er zijn tegen 2015 twintig sociale kavels in Waarschoot.  
Dit zijn allebei inspanningsverbintenissen. In 2011 zullen deze doelstellingen worden geëvalueerd en eventueel bijgesteld.
- 3.3. Het aantal sociale huurwoningen (243) blijft op zijn minst behouden
- 3.4. De gemeente blijft lid van een sociale huisvestingsmaatschappij en van een sociaal verhuurkantoor die op haar grondgebied sociale woonprojecten kunnen realiseren (er is nu al samenwerking met MBV, Volkshaard, Sociaal Verhuurkantoor Meetjesland)
- 3.5. De gemeente voert een actief grond- en pandenbeleid in samenspraak met omliggende gemeenten (dus speelt een actieve rol in het betaalbaar houden of maken van bouwgronden via bijvoorbeeld: zelf optreden als bouwheer, OCMW als bouwheer, niet-woonpanden ombouwen, reglement met percentage sociale woningbouw...)
- 3.6. Stimuli worden voorzien aan particuliere eigenaars, met het oog op het realiseren van een aanbod betaalbare huurwoningen via sociaal verhuurkantoor (premie, actief zoeken,...)
- 3.7. Waarschoot controleert de toegankelijkheid van de huurmarkt (affichering prijzen, ...) en creëert een aantal tools om dit te checken

#### **ACTIEPUNTEN 2007 – 2008:**

- **er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van een woonzorgzone in het centrum van de gemeente Waarschoot**
- **er worden instrumenten uitgewerkt om de toegankelijkheid van de huurmarkt te controleren**
- **de gemeente gaat de inspanningsverbintenis aan om tegen 2015 bij te dragen in de realisatie van 30 sociale koopwoningen en 20 sociale kavels.**

#### **DOELSTELLING 4**

#### **Een behoorlijke woonomgeving en een voldoende voorzieningenniveau ondersteunen de kwaliteitsbeleving van de huisvesting in Waarschoot**

- 4.1. Er is een wijkontwikkelingsplan voor de wijk Akkerstraat (met bijvoorbeeld gegevens over: voorzieningenaanbod in de wijk, nieuwe bestemming voor kerk, doen heropleven van sociale woonwijk, wijkcomité, renovatie woningen,...)
- 4.2. Bij elk nieuw woonproject en elke ingreep op het openbare domein dat het gezicht van Waarschoot bepaalt, wordt aandacht besteed aan woonkwaliteit. Zowel openbaar domein, groen, mobiliteit, voorzieningen als bewonersbetrokkenheid daarbij zijn hier van belang (vb. bij verdere dorpskernvernieuwing wordt onderzocht welke flankerende maatregelen rond wonen kunnen genomen worden)

#### **ACTIEPUNTEN 2007 – 2008:**

- ***er komt een werkgroep tot stand om een plan uit te werken voor de wijk Akkerstraat (wonen, cultuur, verkeer,...)***
- ***er is een bevraging Dorp-inZicht in de wijk Beke (na overleg met de gemeente Zomergem)***

## **DOELSTELLING 5**

### **Er is een actief communicatie- en participatiebeleid inzake woonmaatregelen**

- 5.1. Er wordt gecommuniceerd over gemeentelijke, provinciale en gewestelijke huisvestingspremies, huuraangelegenheden, ...; er wordt basisinformatie verstrekt over (actuele) beleidsmaatregelen inzake huisvesting
- 5.2. Het lokale woonoverleg wordt georganiseerd met het oog op afstemming van de diverse huisvestingsinitiatieven op het grondgebied; er wordt een jaarlijks actieplan rond wonen opgemaakt en gecommuniceerd. Het plan omvat met een lijst van operationele doelstellingen en actiepunten per werkjaar
- 5.3. Bewoners worden actief betrokken bij wijzigingen in hun woon- en leefomgeving via bijvoorbeeld bevestigingen en inspraakvergaderingen

### **ACTIEPUNTEN 2007 – 2008:**

- ***er wordt een plan uitgewerkt over hoe het woonbeleid en de bijhorende initiatieven worden gecommuniceerd naar de bevolking***

## **DOELSTELLING 6**

**Er wordt een monitoringsysteem uitgewerkt dat toelaat om de evoluties op de woningmarkt (vraag en aanbod) op te volgen, actueel te houden en actief te gebruiken (vb. verhuisbeweging van senioren, wat is het betaalbaar aanbod, waar is vraag naar,...)**

### 9.3 ACTIEPUNTEN 2007 – 2008: overzicht

- Er wordt een reglement uitgewerkt om eigen inwoners en vroegere inwoners van Waarschoot te bevoordelen bij toewijs van sociale koopwoningen
- Er is een uitgeschreven procedure om in eerste instantie eigenaars / verhuurders van woningen in Waarschoot te stimuleren tot goede woningkwaliteit. Indien stimulerende maatregelen niet helpen, is er een procedure om hen bestraffend aan te pakken
- Er komt een overleg tot stand om na te gaan of er een gemeentelijk leegstandsreglement wenselijk is. In dat overleg wordt ook nagegaan of een reglement rond minimumoppervlakte bij woonegelegenheden bespreekbaar is.
- Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van een woonzorgzone in het centrum van de gemeente Waarschoot
- Er worden instrumenten uitgewerkt om de toegankelijkheid van de huurmarkt te controleren
- De gemeente gaat de inspanningsverbintenis aan om tegen 2015 bij te dragen in de realisatie van 30 sociale koopwoningen en 20 sociale kavels.
- Er komt een werkgroep tot stand om een plan uit te werken voor de wijk Akkerstraat (wonen, cultuur, verkeer,...)
- Er is een bevraging Dorp-inZicht in de wijk Beke (na overleg met de gemeente Zomergem)
- Er wordt een plan uitgewerkt over hoe het woonbeleid en de bijhorende initiatieven worden gecommuniceerd naar de bevolking
- Er wordt een monitoringsysteem uitgewerkt dat toelaat om de evoluties op de woningmarkt (vraag en aanbod) op te volgen, actueel te houden en actief te gebruiken

## 9.4 Wat is en/of kan de rol zijn van gemeente / OCMW en andere woonactoren?

### 9.4.1 gemeente en OCMW worden en blijven actieve spelers op de woonmarkt bijvoorbeeld via:

- *het uitoefenen van recht van voorkoop*
- *het afbakenen van een bijzonder gebied voor recht van voorkoop (bijlage 3)*
- *het uitwerken van eigen bouw- en verbouwingsinitiatieven*
- *het betaalbaar houden van bouwgrond*
- *het opmaken van een bouwverordening waarbij een bepaald percentage aan sociale kavels per verkaveling wordt voorzien*
- *het bewaken van de bouw van sociale woningen voor specifieke doelgroepen (kleine gezinnen, ouderen, ..)*
- *het verder blijven verhuren van de eigen OCMW-woningen*
- *het verder inhuren van woningen / appartementen door het OCMW dit om ze door te verhuren aan kwetsbare huurders (zie strategische nota ocmw bijlage 6)*
- *het stimuleren van duurzaam (ver)bouwen via premies en bouwreglementen*
- *in eigen projecten als (ver)bouwer een voorbeeldfunctie te vervullen m.b.t. duurzaam (ver)bouwen*
- *het garanderen van degelijk woonadvies voor haar inwoners via de werking van Wooncentrum Meetjesland waaraan de gemeente een inhoudelijke en een financiële bijdrage levert. De gemeente stelt een locatie ter beschikking waar het Wooncentrum wekelijks sociaal advies kan leveren aan de inwoners*
- *er wordt een jaarlijks actieplan rond wonen opgemaakt met een lijst van operationele doelstellingen en actiepunten per werkjaar*

### 9.4.2 Sociale huisvestingsmaatschappijen – Sociaal Verhuurkantoor

- *gerichte prospectie voeren naar bijkomende projecten (SHM) en bijkomende woningen (SVK)*
- *in overleg treden met gemeente en OCMW bij de zoektocht naar nieuwe woningen*
- *in een lokaal woonoverleg participeren als de vraag zich aandient*

### 9.4.3 Wooncentrum Meetjesland

- *degelijk woonadvies verlenen aan de inwoners van de gemeente*
- *ondersteunen van een overleg tussen diverse woonactoren*
- *het gemeentelijk woonplan wordt regelmatig geactualiseerd en geëvalueerd (actualisatie van de cijfers in het woonplan, aanpassing van het woonplan op basis van realisaties en ervaringen)*
- *uitwerken van toebedeelde taken op basis van de actiepunten van het woonplan*

## 9.5 Stappenplan voor de finalisering van een woonbeleid in Waarschoot

Ter voorbereiding van het woonplan werd een stuurgroep samengesteld met vertegenwoordigers van gemeente, OCMW, senioren, Gecoro, Samenlevingsopbouw en Wooncentrum Meetjesland. Ze kwamen op volgende data samen: 25 april 2005, 19 mei 2005, 5 juli 2005, 5 september 2005, 22 december 2005, 18 januari 2006, 4 mei 2006, 23 januari 2007, 16 april 2007 en 4 juli 2007.

Diverse actoren (sociale huisvestingsmaatschappijen en Sociaal Verhuurkantoor Meetjesland, de politieke fracties in de gemeenteraad, Ouderenadviesraad, GECORO) kregen een eerste sneuveltekst, met gelegenheid tot reageren in september-oktober 2005.

In het voorjaar van 2006 waren er diverse inspraakmomenten vanwege de bevolking via het systeem van de 'open space': 6 maart - senioren, 13 maart – wijk Akkerstraat, 20 april - alle inwoners. Bovendien werden de meeste adviesraden bevraagd naar hun reacties, wensen en behoeften inzake wonen in Waarschoot: Gezinsbond 23 februari, Cultuurraad 6 maart, Gecoro 20 maart, mina-raad 23 maart, jeugdraad 27 maart.

Op basis van alle inbreng van actoren, bevolking, adviesraden,... werden teksten en doelstellingen herschreven. Ondertussen werd het zomer 2006 en stonden de verkiezingen voor de deur. Geen moment om een beleidsplan voor te leggen, dus alles werd naar begin 2007 verschoven, met een eerste overlegmoment in januari 2007. De draad werd weer opgenomen en op 16 april 2007 werd de stuurgroep samengeroepen om de doelstellingen nogmaals te overschouwen. Op 14 mei 2007 kregen de adviesraden en woonactoren de kans om over die doelstellingen overleg te plegen (aanvullingen, nuances, actiepunten,...). Op 28 juni 2007 werden de gemeente- en OCMW-raadsleden uitgenodigd naar een ad hoc-commissie waar ze het voorontwerp van het woonplan te horen kregen. Ook daar werden nog aanvullingen meegegeven. De stuurgroep van 4 juli rondde het geheel af.

Er werd geopteerd om voor eind 2007 en voor 2008 een aantal actiepunten te concretiseren, per woonthema. Tijdens de volgende jaren moet het woonplan worden geactualiseerd en zullen andere actiepunten binnen dezelfde doelstellingen moeten worden aangepakt.

## **BIJLAGEN**

### **Bijlage 1: Inspraakmomenten inwoners Waarschoot**

- Gezinsbond: 23 februari 2006
- Inspraakvergadering Ouderenadviesraad: 6 maart 2006
- Cultuurraad: 6 maart 2006
- Inspraakvergadering wijk Akkerstraat: 13 maart 2006
- Gecoro: 20 maart 2006
- MINA-raad: 23 maart 2006
- Jeugdraad: 27 maart 2006
- Inspraakvergadering alle inwoners Waarschoot: 20 april 2006

## Bijlage 2: Persbericht dd 27/12/2005

### Huis bouwen zonder een bouwgrond te kopen

De gemeente Kapelle-op-den-Bos wil enkele gezinnen een huis laten bouwen zonder dat ze grond moeten kopen. Het gaat om een proefproject om een eigen woning weer betaalbaar te maken, want vooral de bouwgrond is duur.

Op een terrein aan de Oostdijk worden zeven nieuwe woningen gebouwd. Gezinnen die op de privé-markt geen kans maken, kunnen de woningen kopen. De bouwgrond zelf zullen ze voor twee periodes van 99 jaar in erfpacht krijgen. Daarvoor betalen ze tien euro per jaar. "Dat is een soort van symbolische bijdrage", zegt burgemeester Leo Peeters (SP.A). "De gemeente betaalt de kost van de erfpacht, de koper de prijs van de woning. Maar de koper is wel echt de eigenaar van het huis".

Het gemeentebestuur van Kapelle-op-den-Bos werkt voor het project samen met de intercommunale Haviland. Het is voor het eerst dat zo een formule voor goedkoop wonen is uitgewerkt.

27 december 2005

*Bron: VRT Nieuws*

## Bijlage 3: Recht van voorkoop en bijzondere gebieden

Wat is recht van voorkoop?

De eigenaar wordt verplicht om aan de houder van het recht van voorkoop zijn goed aan te bieden tegen dezelfde prijs die hij met een derde-koper onderhandeld heeft.

Het goed moet aangewend worden voor :

- de verhuring als sociale woning
- of verkoop van sociale koopwoning
- of verkoop van sociale kavel

Toepassingsgebied

- een woning die is opgenomen op een van de lijsten (leegstaande, verwaarloosde en ongeschikt-en/of onbewoonbaar verklaarde woningen) van de inventaris van het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting (niet de inventaris van bedrijfsruimten!);
- de woning die ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard of waarvoor de afgifte van een conformiteitsattest werd geweigerd, en niet in aanmerking komt voor het uitvoeren van werken, en niet werd gesloopt binnen 36 maanden;
- woningen die ongeschikt of onbewoonbaar werden verklaard of waarvoor het conformiteitsattest werd geweigerd, waaraan renovatie-, verbeterings- of aanpassings-werkzaamheden werden uitgevoerd door de openbare initiatiefnemers op basis van een (renovatie)huurovereenkomst met de eigenaar van minstens 9 jaar.
- een perceel, bestemd voor woningbouw, al of niet bebouwd, dat gelegen is in een door de Vlaamse regering te bepalen bijzonder gebied.

Bijzondere gebieden

- woonvernieuwingsgebieden waarin het aandeel sociale huurwoningen op het totaal aantal woningen niet meer bedraagt dan 20%
- woningbouwgebieden die op gemotiveerd voorstel van de gemeente, door de minister, als een bijzonder gebied worden erkend.
- als er in een gemeente weinig woningbouw- of woonvernieuwings-gebieden zijn, kunnen statistische sectoren gelegen in of nabij de stads-of dorpskernen eveneens op gemotiveerd voorstel van de gemeente door de minister, als een bijzonder gebied worden erkend;
- woonvernieuwings- en woningbouwgebieden in de volgende 26 gemeenten: Asse, Beersel, Bertem, Bever, Dilbeek, Drogenbos, Grimbergen, Hoeilaart, Huldenberg, Kortenberg, Kraainem, Linkebeek, Machelen, Meise, Merchtem, Mesen, Overijse, Ronse, Sint-Genesius-Rode, Sint-Pieters-Leeuw, Tervuren, Vilvoorde, Voeren, Wemmel, Wezembeek-Oppem en Zaventem.

Uitzondering binnen de bijzondere gebieden : het recht geldt niet als het goed wordt verkocht aan een descendent of aan de echtgenoot van de eigenaar, aan een van de mede-eigenaars of aan een descendent van een van hen

Rechthebbenden

- de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen,
- de sociale huisvestingsmaatschappijen,
- de gemeenten
- de openbare centra voor maatschappelijk welzijn beschikken enkel over een recht van voorkoop op de woningen waaraan zij zelf renovatie-, verbeterings- of aanpassings-werkzaamheden hebben uitgevoerd op basis van een (renovatie)huurovereenkomst met de eigenaar van minstens 9 jaar.

## Bijlage 4: Wat zijn woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden?

(uit: De woonvernieuwings- en woningbouwgebieden in Vlaanderen – Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 1999)

### Woningbouwgebieden (4.135 buurten in Vlaanderen)

- liggen in het Vlaams gewest
- zijn statistische buurten die minstens 200 inwoners tellen
- de bevolkingsdichtheid in de statistische buurt bedraagt minstens 4 inwoners per ha.

### Woonvernieuwingsgebieden (886 buurten in Vlaanderen)

- zijn woningbouwgebieden
- minstens 11% van de woningen in de statistische buurten vertoont minstens één gebrek aan de buitenkant of minstens 20% van de woningen beschikt niet over klein comfort
- de statistische buurt behoort tot een cluster van buurten met gelijkaardige kenmerken die op de meeste of op alle van de volgende variabelen merkelijk slechter scoort dan het Vlaamse gemiddelde inzake:
  - aandeel slechte woningen
  - aandeel woningen zonder comfort
  - aandeel woningen gebouwd vóór 1945
  - aandeel woningen met een cumulatie van ontbrekende gerieflijkheden
  - aandeel woningen met een privé-toilet
  - aandeel woningen met badkamer
  - aandeel woningen met centrale verwarming
  - aandeel huurappartementen
  - aandeel woningen van minder dan 35 m<sup>2</sup>
  - oppervlakte per bewoner

Wat zijn de woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden in Waarschoot?

De woonvernieuwingsgebieden zijn de statistische buurten Waarschoot-Centrum, Arisonk en Hoeksken (in vet). De andere buurten zijn woningbouwgebieden (beginnr en eindnr zijn de huisnummers in de straten. Code 8999 betekent dat het om de volledige oneven straatkant gaat, code 8998 betekent dat het om volledige even straatkant gaat)

Straat	Beginnr	Eindnr	Statistische buurt
Azaleastraat	1	8999	Waarschoot centrum
Azaleastraat	2	8998	Waarschoot centrum
Beke Tuinwijk	1	8999	Waarschoot centrum
Beke Tuinwijk	2	8998	Waarschoot centrum
Bovenmeers	1	8999	Waarschoot centrum
Bovenmeers	2	8998	Waarschoot centrum
Dorp	1	8999	Waarschoot centrum
Dorp	2	8998	Waarschoot centrum
Gastelstraat	1	8999	Waarschoot centrum
Gastelstraat	2	8998	Waarschoot centrum
Guldeland	2	12	Waarschoot centrum
Guldeland	15	15	Waarschoot centrum
Guldeland	17	19	Waarschoot centrum
H.Consciencelaan	1	75	Waarschoot centrum
H.Consciencelaan	40	88	Waarschoot centrum
H.Consciencelaan	77	79	Waarschoot centrum
H.Verriestlaan	3	41	Waarschoot centrum
Hovingen	1	8999	Waarschoot centrum
Hovingen	2	8998	Waarschoot centrum
Jagerpad	2	22	Waarschoot centrum
Jaspaertstede	1	19	Waarschoot centrum
Jaspaertstede	14	20	Waarschoot centrum

<b>Straat</b>	<b>Beginnr</b>	<b>Eindnr</b>	<b>Statistische buurt</b>
Kerkstraat	1	8999	Waarschoot centrum
Kerkstraat	2	8998	Waarschoot centrum
Kleine Bovenmeers	1	5	Waarschoot centrum
Kleine Bovenmeers	2	2	Waarschoot centrum
Kouterweg	1	8999	Waarschoot centrum
Kouterweg	2	8998	Waarschoot centrum
Leest	1	8999	Waarschoot centrum
Leest	2	8998	Waarschoot centrum
Lejourstraat	1	8999	Waarschoot centrum
Lejourstraat	2	8998	Waarschoot centrum
Merelstraat	1	8999	Waarschoot centrum
Merelstraat	2	8998	Waarschoot centrum
Metaalstraat	1	8999	Waarschoot centrum
Metaalstraat	2	8998	Waarschoot centrum
Molenstraat	1	8999	Waarschoot centrum
Molenstraat	2	8998	Waarschoot centrum
Nieuwstraat	1	8999	Waarschoot centrum
Nieuwstraat	2	8998	Waarschoot centrum
Nijverheidsstraat	2	128	Waarschoot centrum
Notelaarstraat	1	8999	Waarschoot centrum
Notelaarstraat	2	8998	Waarschoot centrum
Notendonk	1	17	Waarschoot centrum
Notendonk	18	18	Waarschoot centrum
Notendonk	20	38	Waarschoot centrum
Patronagiestraat	1	3	Waarschoot centrum
Patronagiestraat	2	2	Waarschoot centrum
Renning	1	8999	Waarschoot centrum
Renning	2	8998	Waarschoot centrum
Renning Tuinwijk	1	8999	Waarschoot centrum
Renning Tuinwijk	2	8998	Waarschoot centrum
Schoolstraat	1	8999	Waarschoot centrum
Schoolstraat	2	8998	Waarschoot centrum
Stationsplein	1	8999	Waarschoot centrum
Stationsplein	2	8998	Waarschoot centrum
Stationsstraat	1	8999	Waarschoot centrum
stationsstraat	2	8998	Waarschoot centrum
Tuinbouwstraat	1	8999	Waarschoot centrum
Tuinbouwstraat	2	8998	Waarschoot centrum
Veldstraat	1	8999	Waarschoot centrum
Veldstraat	2	8998	Waarschoot centrum
Vennegoedstraat	1	8999	Waarschoot centrum
Vennegoedstraat	2	8998	Waarschoot centrum
Verbindingsweg	1	8999	Waarschoot centrum
Verbindingsweg	2	8998	Waarschoot centrum
Victor de Craenestraat	1	8999	Waarschoot centrum
Victor de Craenestraat	2	8998	Waarschoot centrum
Vinkenstraat	1	8999	Waarschoot centrum
Vinkenstraat	2	8998	Waarschoot centrum
Weverstraat	1	8999	Waarschoot centrum
Weverstraat	2	8998	Waarschoot centrum
Zandstraat	1	8999	Waarschoot centrum
Zandstraat	2	8998	Waarschoot centrum
Zevenbunders	1	8999	Waarschoot centrum
Zevenbunders	2	8998	Waarschoot centrum
Guido Gezellelaan	1	29	Jagerpad
Guido Gezellelaan	2	36	Jagerpad
Guldensporenwijk	1	8999	Jagerpad
Guldensporenwijk	2	8998	Jagerpad
Hugo Verriestlaan	50	50	Jagerpad
Jagerpad	1	67	Jagerpad
Jagerpad	24	80	Jagerpad

<b>Straat</b>	<b>Beginnr</b>	<b>Eindnr</b>	<b>Statistische buurt</b>
Jagerpad	69	79	Jagerpad
Jagerpad	96	96	Jagerpad
Nijverheidsstraat	1	121	Jagerpad
Patronagiestraat	4	82	Jagerpad
Patronagiestraat	5	69	Jagerpad
Sportstraat	2	2	Jagerpad
Steenakker	1	8999	Jagerpad
Steenakker	2	8998	Jagerpad
<b>t Hand</b>	<b>1</b>	<b>8999</b>	<b>Arisdonk</b>
<b>t Hand</b>	<b>2</b>	<b>8998</b>	<b>Arisdonk</b>
<b>Arisdonk</b>	<b>1</b>	<b>8999</b>	<b>Arisdonk</b>
<b>Arisdonk</b>	<b>2</b>	<b>8998</b>	<b>Arisdonk</b>
<b>Beirtje</b>	<b>1</b>	<b>8999</b>	<b>Arisdonk</b>
<b>Beirtje</b>	<b>2</b>	<b>8998</b>	<b>Arisdonk</b>
Stuiver	15	37	Weststraat
Stuiver	16	38	Weststraat
Stuiver	39	43	Weststraat
Stuiver	40	46	Weststraat
Weststraat	2	120	Weststraat
Weststraat	11	123	Weststraat
Weststraat	124	124	Weststraat
Berg	1	105	Kere
Berg	2	68	Kere
H.Consciencelaan	2	34	Kere
Keerstraatje	1	8999	Kere
Keerstraatje	2	8998	Kere
Kere	1	8999	Kere
Kere	2	8998	Kere
Sparrenstraat	2	14	Kere
Weststraat	1	9	Kere
Beke	1	8999	Beke-Waarschoot
Beke	2	8998	Beke-Waarschoot
Leeuw Van Vlaanderenlaan	8	30	Beke-Waarschoot
Lousberglaan	1	8999	Beke-Waarschoot
Lousberglaan	2	8998	Beke-Waarschoot
Trekweg	1	8999	Beke-Waarschoot
Trekweg	2	8998	Beke-Waarschoot
Veldeken	1	8999	Beke-Waarschoot
Veldeken	2	8998	Beke-Waarschoot
Arisdonkstraatje	2	16	Oostmoer
Arisdonkstraatje	18	18	Oostmoer
Eikelstraat	1	8999	Oostmoer
Eikelstraat	2	8998	Oostmoer
Hoekje	1	5	Oostmoer
Hoekje	2	8	Oostmoer
Lagebilk	4	14	Oostmoer
Lagebilk	9	9	Oostmoer
Oostmoer	1	8999	Oostmoer
Oostmoer	2	8998	Oostmoer
Oostmoer Tuinwijk	1	8999	Oostmoer
Oostmoer Tuinwijk	2	8998	Oostmoer
Tuinwijk S.A.W.	1	8999	Oostmoer
Tuinwijk S.A.W.	2	8998	Oostmoer
<b>Akkerstraat</b>	<b>1</b>	<b>8999</b>	<b>Hoeksken</b>
<b>Akkerstraat</b>	<b>2</b>	<b>8998</b>	<b>Hoeksken</b>
<b>Bellebargie</b>	<b>1</b>	<b>8999</b>	<b>Hoeksken</b>
<b>Bellebargie</b>	<b>2</b>	<b>8998</b>	<b>Hoeksken</b>
<b>Berkenstraat</b>	<b>1</b>	<b>8999</b>	<b>Hoeksken</b>
<b>Berkenstraat</b>	<b>2</b>	<b>8998</b>	<b>Hoeksken</b>
<b>Hoekje</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>Hoeksken</b>
<b>Hoekje</b>	<b>9</b>	<b>167</b>	<b>Hoeksken</b>

<b>Straat</b>	<b>Beginnr</b>	<b>Eindnr</b>	<b>Statistische buurt</b>
Hoekje	10	98	Hoeksken
Hogebilk	1	21	Hoeksken
Hogebilk	8	22	Hoeksken
Lindestraat	1	8999	Hoeksken
Lindestraat	2	8998	Hoeksken
Olmenstraat	1	8999	Hoeksken
Olmenstraat	2	8998	Hoeksken
Populierenstraat	1	8999	Hoeksken
Populierenstraat	2	8998	Hoeksken
Wilgenstraat	1	8999	Hoeksken
Wilgenstraat	2	8998	Hoeksken

## Bijlage 5: Atlas van de woonuitbreidingsgebieden

In de atlas van de woonuitbreidingsgebieden wordt per gemeente aangeduid hoe de woonuitbreidingsgebieden al dan niet kunnen worden ontwikkeld. Hieronder vindt u de legende van de kleuren, op de volgende bladzijde vindt u de kaart van Waarschoot met de mogelijke ontwikkeling van de gebieden (versie oktober 2005).

## Bijlage 6: Bestaande gemeentelijke plannen

In een aantal beleidsplannen in Waarschoot staan elementen inzake wonen: gemeentelijke beleidsnota, OCMW-beleidsnota, Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan,... Deze woonaccenten worden hieronder gebundeld en op een rijtje gezet.

### **Gemeentelijke beleidsnota 2001-2006**

Een aantal fragmenten uit de gemeentelijke beleidsnota 2001 – 2006 aangaande (ver)bouwen en de visie daarover:

“Met in acht name van de onafhankelijke positie van het OCMW, wensen we toch twee projecten te bepleiten bij onze collegae. Vooreerst de volledige afwerking van de renovatiewerken van de huizen in de “Steenakker”. Op de tweede plaats een definitieve beslissing aangaande de bestemming van de vrij liggende gronden in de “Krakeelhoek”.”

“Deze coalitie wenst te benadrukken dat een leefbare gemeente het midden dient te houden tussen de mogelijkheid tot nieuwbouw (bij voorkeur via inbreiding) en vernieuwbouw. In deze geest willen we het signaal geven dat vernieuwbouw ondersteund wordt vanuit de gemeente. Hiertoe wordt de huidige “bouwpremie” vooreerst vervangen door een Gemeentelijke Sanering- en Renovatiepremie en op de tweede plaats opgetrokken.”

“De mogelijkheid van Sociale Woningbouw wordt wenselijk geacht en dient vastgelegd binnen de gebiedsbestemming vastgesteld in het Ruimtelijk Structuurplan.”

“Het hangende dossier van de privé-verkaveling tussen Jagerpad - H. Verriestlaan en Patronagiestraat wordt door deze meerderheid op geen enkele wijze ondersteund, noch bespoedigd, noch verhinderd. Tegelijkertijd wordt niet overwogen de bestaande gebiedsbestemming in het kader van het Gemeentelijk Structuurplan anders in te kleuren.”

### **Beleidsnota OCMW 2002**

#### Uittreksel uit de beleidsnota 2002:

“Eén van de prioriteiten van het OCMW voor de komende jaren is de zorg voor sociale huisvesting. Sedert mijn aantreden heb ik al verschillende malen kunnen vaststellen dat heel wat inwoners op dit vlak problemen kennen: ze beschikken over woningen waarin de meest elementaire zaken ontbreken (het zgn. 'klein comfort': geen stromend water, gebrekkig sanitair, ...), ze kunnen de huurprijs niet betalen, de eigenaar onderhoudt de woning onvoldoende, ... En die mensen wenden zich vaak tot de overheid om hieraan tegemoet te komen, want het aanbod aan woningen is ontoereikend; ook de sociale huisvestingsmaatschappij kent lange wachtlijsten.

We hebben daarom 2 projecten op stapel staan. Enerzijds willen we de bouwgrond in de Krakeelhoek optimaal benutten om daar sociale woningen te (laten) verrijzen, anderzijds willen we de woonmogelijkheden in de wijk Steenakker verdubbelen.

Wat Steenakker betreft is het de bedoeling de bestaande 12 woningen te vervangen door 6 nieuwe blokken met woongelegenheden voor 2 alleenstaanden en 2 gezinnen. Op het gelijkvloers komen 2 kleinere woningen met 1 slaapkamer en op de eerste verdieping en de daketage 2 appartementen met 2 slaapkamers.

.....

Ik wens hierbij ook te benadrukken dat de overlast voor de huidige bewoners van Steenakker beperkt zal blijven door de werken gefaseerd aan te pakken. Bovendien wordt hen op relatief korte termijn een nieuwe woning aangeboden.

## **Strategische en financiële nota OCMW 2003-2006**

“De uitdaging voor de komende jaren is uiteraard de nieuwbouw van 24 sociale woningen in Steenakker.

De 17 woningen waarvan we eigenaar zijn zullen we uiteraard verder verhuren aan de meest kwetsbaren van onze maatschappij.

We willen ook verder woningen en/of appartementen inhuren om door te verhuren aan kwetsbare huurders.

Tijdens de huidige legislatuur willen we ook een definitieve bestemming geven aan de gronden in de Krakeelhoek.”

## **Visie in Gemeentelijk Structuurplan<sup>37</sup>**

Enkele uittreksels uit het Gemeentelijk Structuurplan Waarschoot wat wonen betreft:

- blijvende inspanningen doen om het woningpatrimonium te vernieuwen
- er is nog een grondreserve voor sociale woningbouw (het aandeel sociale huurwoningen in Waarschoot ligt hoger dan het gemiddelde in de andere gemeenten van het Meetjesland). “Waarschoot beschikt over een voldoende aanbod inzake sociale huisvesting” (p. 114 van het GRS)
- voorzichtig en kleinschalig aansnijden van het woonuitbreidingsgebied tussen Jagerpad en het centrum (het gaat om 20 à 30 percelen; dit kan de taakstelling in het PRS verder opvullen). Het tweede woonuitbreidingsgebied (Oostmoer) ligt niet centraal. Er is dan ook geen intentie om dit zelfs op (middel)lange termijn aan te snijden (p. 114 van het GRS)
- omdat Waarschoot hoofddorp is in het Provinciaal Structuurplan, moet de ontwikkeling van het wonen daar gesitueerd worden. In Beke en Kere is uitbreiding van de kernen niet aangewezen. Inbreiding daarentegen schept nog mogelijkheden, zeker in Kere, waar nog enkele binnengebieden liggen.
- er worden geen nieuwe zonevreemde woningen toegelaten. Nieuwe verkavelingen in open ruimte zijn evenmin toegelaten; in woonuitbreidingsgebieden zijn ze wel toegelaten (p. 152 van het GRS)
- er worden oplossingen gezocht voor zonevreemde woningen. Zo zullen het centrum van Waarschoot (nu woongebied, woonuitbreidingsgebied en KMO-zone) en de kern Beke (landelijk woongebied) samen met de lichte uitbreiding van die kernen als woongebied beschouwd worden (p.153 van het GRS)
- er worden drie woonkorrels aangeduid (concentraties van bestaande woningen): Daasdonk, Legevoorde en Hogevoorde. Deze zullen worden bestemd als landelijk woongebied. De nu nog onbebouwde percelen in deze woonkorrels mogen niet meer bebouwd worden. Daarnaast zijn een aantal woonlinten (linten van bestaande woningen die op het gewestplan aangeduid werden als landelijk wonen

---

<sup>37</sup> Gemeentelijk Structuurplan Waarschoot

maar die op bepaalde plaatsen lichtjes zijn uitgebreid) aangeduid die ook als landelijk woongebied zullen bestempeld worden (p.153 van het GRS)

Het Gemeentelijk Structuurplan schuift twee grote uitdagingen voor de toekomstige woonstructuur in Waarschoot naar voor (p. 157 van het GRS)

## **VERDICHTING VAN DE WOONKERN(EN)**

inbreiding door:

- het bebouwen van bouwrijpe onbebouwde percelen in de kernen
- het bouwrijp maken van gronden binnen de kernen
- het stimuleren van grotere bebouwingsdichtheden
- voorzien in andere woontypologieën (woningdifferentiatie) om de gewijzigde behoefte ten gevolge van de gezinsverdunding en de veroudering van de bevolking op te vangen

aansnijding woonuitbreidingsgebieden:

- gefaseerd en in aansluiting bij bestaande woonentiteiten
- hoogste woondensiteit dichtbij de kern
- woonuitbreidingsgebied Oostmoer wordt niet aangesneden
- woonuitbreidingsgebied Jagerpad / Waarschoot-centrum wordt gefaseerd aangesneden (20 à 30 woongelegenheden tot eind 2007)
- inbreiding voor Kere en Beke. Bestaande onbebouwde percelen zullen worden ingevuld.

## **VRIJWAREN VAN DE KWALITEIT VAN DE WONINGEN EN VAN DE LEEFOMGEVING**

naast het voorzien in voldoende woningen moet er ook aandacht zijn voor de kwaliteit van de woningen en de leefomgeving

- voldoende open ruimte in de woonkernen, met een evenwicht tussen verdichting en een aangenaam woonklimaat
- voldoende groen in of bij de woonkernen
- verbeteren van de verkeersleefbaarheid en verblijfskwaliteit (door middel van de heraanleg van het openbaar domein)
- aandacht besteden aan renovatie van bestaande oudere woningen (belang van verhogen van leefcomfort), met oog voor de private en publieke buitenruimte

## Bijlage 7: Cijfers

	Procentuele toename aantal woningen 1981-2001	Halfopen bebouwing 2001	Gesloten bebouwing 2001	Oppervlakte woningen 2001 < 55 m <sup>2</sup>	Aandeel huurders 2001	Woningen met bouwjaar vóór 1945 in 2001	Woningen van minder dan 20 jaar oud in 2001	Verbouwd gedurende de jongste tien jaar in 2001
Waarschoot	+ 20,5%	<b>35,8%</b>	19,4%	29,1%	26,9%	<b>24,5%</b>	<b>26,5%</b>	8,9%
Meetjesland	+ 21,5%	24,7%	15,7%	27,1%	25,9%	21,2%	25,8%	8,8%
Oost-Vlaanderen	+ 16,4%	23,4%	26,2%	29,0%	27,3%	22,7%	22,6%	9,1%
Vlaanderen	+ 19,9%	20,4%	22,6%	27,3%	25,8%	20,1%	23,6%	8,6%

	Woningen met toilet met spoeling in 2001	Woningen met bad of douche in 2001	Aandeel geraamde slechte woningen 2010	Gemiddelde verkoopprijs van een kleine / middelgrote woning 2004 (index 1990=100)	Gemiddelde verkoopprijs van een appartement 2004 (index 1990=100)	Gemiddelde verkoopprijs per m <sup>2</sup> bouwgrond 2004 (index 1990=100)	aantal / aandeel woningen met huurprijs < 247,89 € (2001)	Aandeel sociale huurwoningen en huur-appartementen	evolutie aantal gezinnen 1981-2005
Waarschoot	96,7%	93,6%	<b>27,4%</b>	<b>269</b>	<b>247</b>	374	<b>41,4%</b>	<b>7,8%</b>	+ 24,9 %
Meetjesland	96,8%	94,6%	25,9%	260	225	408	32,8%	4,4%	+ 27,1 %
Oost-Vlaanderen	97,2%	95,4%	27,4%	254	217	443	30,4%	6%	+ 23,1 %
Vlaanderen	97,6%	96,5%	18,4%	230	205	407	28,4%	5,7%	+ 27,1 %

	Aantal inwoners 1981	Aantal inwoners 1991	Aantal inwoners 1/1/2001	Aantal inwoners 1/1/2006	Evolutie aantal inwoners 1981-2006 (%)	Aantal personen per gezin 1/1/2005	Raming aantal personen per gezin 2010	Aandeel alleenstaanden 1/1/2005	gemiddeld inkomen 2004
Waarschoot	7574	7733	7942	7805	+ 3,05%	2,46	2,37	25,8%	24347
Meetjesland	166519	168345	173493	175623	+ 5,47%	2,46	2,37	25,2%	25068
Oost-Vlaanderen	1331192	1340056	1363672	1389450	+ 4,38%	2,39	2,27	29,3%	25189
Vlaanderen	5630129	5794857	5952552	6078600	+ 7,97%	2,42	2,24	29,0%	25220

	Werkloosheidsgraad 2004		Werkloosheidsgraad 2004
Eeklo	9,7	Maldegem	6,8
Kaprijke	5,6	<b>Waarschoot</b>	<b>7,2</b>
Knesselare	5,9	Zomergem	5,7
Lovendegem	4,8	Oost-Vlaanderen	7,9
		Vlaanderen	8,0

Cijfers: NIS Volks- en Woningtelling 1981 – 1991, Socio-economische enquête 2001, eigen bewerking, Woonbehoeften in Vlaanderen 1995-2010, Ufsia, [aps.vlaanderen.be/](http://aps.vlaanderen.be/) [www.lokaalstatistieken.be](http://www.lokaalstatistieken.be), MIRA-projecties VI. Gemeenschap, [www.steunpuntwav.be](http://www.steunpuntwav.be)

## BRONNEN

- Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap (1999), De woonvernieuwings- en woningbouwgebieden in Vlaanderen
- Bert MEULEMANS, Peter WILLEME (1998), Woonbehoeften in Vlaanderen, 1995-2010, Centrum Sociaal Beleid Universiteit Antwerpen
- Volks- en Woningtelling NIS 1981
- Volks- en Woningtelling NIS 1991
- Socio-economische enquête 2001
- Cellen Huisvesting van de provinciale afdelingen ROHM (1996), Staat van het woningpark in Vlaanderen
- Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap (2005), Stativaria 36 Ontgroening en vergrijzing in Vlaanderen 1990-2050 – Verkenningen op basis van de NIS-bevolkingsvooruitzichten
- Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap (2004), Stativaria 31 Woonkwaliteit en tevredenheid met de woonomgeving in Vlaanderen: een analyse van de algemene socio-economische enquête 2001
- Debatopener 10 jaar Algemeen Verslag over de Armoede – discussienota's van het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting
- MIRA-projecties Vlaamse Gemeenschap
- Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen
- Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Waarschoot
- Websites:
  - www.statbel.fgov.be
  - www.vmsw.be
  - www.lokaalstatistieken.be (voormalig: aps.vlaanderen.be)
  - www.waarschoot.be
  - www.bouwenwonen.be
  - www.vlaanderen.be/wugatlas
- schriftelijke gegevens verkregen via:
  - technische dienst gemeente Waarschoot
  - OCMW Waarschoot
  - Sociaal Verhuurkantoor Meetjesland
  - Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen