



Woonbeleidsvisie Sint-Pieters-Leeuw:

Doelstellingen en actieplan



OCMW Sint-Pieters-Leeuw

Intergemeentelijke samenwerking 'Woonbeleid Zennevallei'

Auguste Demaeghtlaan 30 – 1500 Halle ☎ 02/361 16 16

Pastorijstraat 21 -1600 Sint-Pieters-Leeuw (Gemeentehuis) ☎ 02/371 22 68

Inhoud

Inleiding.....	3
Woonmissie en visie	4
Beleidsdoelstellingen.....	6
1. Een voldoende passend, veilig, kwalitatief, gedifferentieerd, betaalbaar aanbod voor alle inwoners met een bijzondere aandacht voor ouderen en senioren	6
2. Een goede kwaliteitsbewaking en verruiming van de private huurmarkt	7
3. Het uitbouwen van een gebiedsgerichte benadering van wonen	8
4. Sociaal woonbeleid en een ruimtelijke visie over sociale woningen	9
5. Verder ontwikkelen als aantrekkelijke Vlaamse woongemeente met aandacht voor een betaalbaar woningaanbod en dienstverlening voor de eigen inwoners	10
Actieplan	11
1. Een voldoende passend, veilig, kwalitatief, gedifferentieerd, betaalbaar aanbod voor alle inwoners met een bijzondere aandacht voor ouderen en senioren.....	11
1.1. De woonsituatie van senioren wordt in kaart gebracht.....	11
1.2. De mogelijkheid nagaan tot de uitbouw van een woonzorgzone in Sint-Pieters-Leeuw..	11
1.3. Sensibiliseren van senioren	12
1.4. Inwoners stimuleren om energiebesparende en kwaliteitsverbeterende maatregelen te nemen	12
1.5. Het nemen van maatregelen ter verbetering van de kwaliteit van het woningpatrimonium	12
1.6. Opmaak van een algemeen kwaliteitskader.....	13
2. Een goede kwaliteitsbewaking en verruiming van de private huurmarkt	13
2.1. Het in kaart brengen van de grijze huurmarkt	13

2.2. Het organiseren van een proactief en stimulerend beleid ten einde de huurmarkt te verbeteren	14
2.3. Het kwaliteitsbeleid en de wettelijke procedures gericht toepassen door middel van een flankerend repressief, sanctionerend beleid.....	14
2.4. De problematiek van overbewoning en domiciliefraude wordt aangepakt.....	15
2.5. Opmaak van een algemeen kwaliteitskader.....	15
3. Het uitbouwen van een gebiedsgerichte benadering van wonen	16
3.1. Een ruimtelijk doordacht woonbeleid uitvoeren.....	16
3.2. Onderzoek voeren tot gemeentelijke richtlijnen en reglementeringen.....	16
4. Ontwikkelen van een sociaal woonbeleid en een ruimtelijke visie over sociale woningen	16
4.1. Aandacht voor de kwetsbare doelgroep	16
4.2. Evaluatie doelgroepenbeleid	17
4.3. Opvolgen van het Bindend Sociaal Objectief.....	17
4.4. Er wordt ingezet op een gezonde mix van woningen en inkomensgroepen binnen sociale woonprojecten	18
4.5. SVK ondersteunen in de verdere uitbouw van het aanbod	18
4.6. Er wordt een gebiedsspecifieke benadering voor het sociaal objectief gehanteerd	18
5. Verder ontwikkelen als aantrekkelijke Vlaamse woongemeente met aandacht voor een betaalbaar woningaanbod en een dienstverlening voor de eigen inwoners.....	19
5.1. Verbeteren van de woonomgeving en leefomgeving binnen de gemeente	19
5.2. Opmaak van een algemeen kwaliteitskader.....	19
5.3. Het gemeentebestuur speelt in op de gemeentelijke migratiedruk door het stimuleren van betaalbaar wonen in eigen streek en integratie	19
5.4. Werken aan een goede communicatie en imagooversterking van de gemeente.....	20
5.5. Verdere uitbouw van een kwaliteitsvolle dienstverlening rond wonen	20

1) INLEIDING

De intergemeentelijke samenwerking Woonbeleid Zennevallei, die van start ging op 01 januari 2013, heeft als één van de kerndoelstellingen de ontwikkeling van een gemeentelijke woonbeleidsvisie.

In 2014 werd hiertoe een woonstudie opgemaakt waarbij enerzijds externe factoren werden onderzocht die een invloed hebben op het wonen in Sint-Pieters-Leeuw zoals de trends op het vlak van wonen in Vlaanderen, de bovenlokale wetgeving, instrumenten, aspecten rond duurzaamheid, enz. Anderzijds werden interne factoren in kaart gebracht: het demografisch profiel, migratie, woningvoorraad en de woonomgeving, lokale actoren, enz. Deze grondige woonanalyse werd afgesloten met een SWOT analyse met daarin de sterktes, zwaktes, opportuniteiten en bedreigingen betreffende de woonsituatie in de gemeente.

Vanuit de woonanalyse en SWOT-analyse werd er een woonvisie en missie opgesteld met daarin de krachtlijnen waar men naartoe wil gaan met het woonbeleid in Sint-Pieters-Leeuw. Deze woonmissie en visie werd goedgekeurd door de gemeenteraad in maart 2016.

In huidige nota wil men vanuit deze eerste twee luiken een aantal strategische doelstellingen formuleren waarop het woonbeleid in Sint-Pieters-Leeuw zich de komende jaren kan focussen. Tevens wordt er per doelstelling een prioriteitenlijst van acties uitgewerkt. De woonanalyse en SWOT-analyse, de tekst van de woonmissie en visie en het huidige actieplan vormen gezamenlijk een waardevolle gids betreffende de beleidsvisie wonen in de gemeente Sint-Pieters-Leeuw.

Deze woonbeleidsvisie is nauw verbonden met andere beleidsdomeinen. Het onderzoek en de uitvoering van de acties opgenomen in de woonbeleidsvisie kunnen dan ook niet uitsluitend opgenomen worden door de IGS Woonbeleid Zennevallei, maar zullen gerealiseerd worden door een samenwerking met andere gemeentediensten (o.a. Ruimtelijke ordening, sociale dienst, dienst milieu). Op deze manier werkt men aan een gedragen woonbeleid.

Voorliggende nota geeft vooreerst de goedgekeurde missie en visie van het beleid weer en achtereenvolgens de hieraan gekoppelde strategische doelstellingen en concrete acties.

2) WOONMISSIE EN VISIE

Missie

Het Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen (RSV) stelt dat Sint-Pieters-Leeuw deels behoort tot het Vlaams Stedelijk gebied rond Brussel (VSGB) en deels tot het buitengebied, het Pajottenland. De uitgangspunten voor het stedelijk gebied zijn ontwikkeling, concentratie en verdichting met respect voor de draagkracht van het gebied. In het buitengebied zijn landbouw, natuur en bos de belangrijkste functies. In de toekomst wil de gemeente deze onderscheiden en toch samenhangende gehelen aangepaste ontwikkelingskansen geven.

In het stedelijk gebied wordt ruimte voorzien voor wonen, recreatie en werken op bovenlokaal niveau. De invulling van deze ruimte zal gebeuren met respect voor de draagkracht en het eigen karakter van dit gebied. De resterende open ruimte moet gevrijwaard blijven. In het buitengebied wordt het behoud en het versterken van de open ruimte prioritair gesteld. Toch moet er met respect voor de draagkracht van dit gebied ruimte worden geschapen voor de behoeften van de eigen bevolking door de uitbouw van selectieve, leefbare landelijke woonkernen.

De kerngedachte is dan ook kansen bieden om zowel de landelijke kernen als het stedelijk gebied leefbaar te houden, samen met de nodige garanties om de open ruimte te vrijwaren. 'Levende open ruimte – ruimte om te leven' biedt het kader waarbinnen Sint-Pieters-Leeuw zich wil ontwikkelen.

Om bovenstaande waar te maken wordt er werkt gemaakt van een gedifferentieerd en kwalitatief woningaanbod en een aantrekkelijke (woon)omgeving. Dit gaat niet ten koste van de open ruimte en de eigenheid van de verschillende woonmilieus die eigen zijn aan de gemeente. De verdere uitbouw van een woonbeleid in de gemeente gebeurt met respect voor het bestaande karakter en met aandacht voor alle doelgroepen. Betaalbaar en geschikt wonen voor de inwoners staat hierbij centraal. Aangezien de gemeente hoge migratie-intensiteit en hoge bouwgrondprijzen kent wordt wonen in eigen streek als doelstelling voorop gesteld.

Er wordt daarnaast werk gemaakt van een verhoging van het woningencomfort van het bestaande patrimonium en het aanpakken van huisvestingsproblematiek op de private huurmarkt. Naast de bereikbaarheid met auto en openbaar vervoer zal Sint-Pieters-Leeuw zich verder ontwikkelen als aantrekkelijke Vlaamse woongemeente met als troeven kwaliteit van de woning en woonomgeving.

Het gemeentebestuur van Sint-Pieters-Leeuw heeft oog voor toekomstige demografische uitdagingen en bovenlokale evoluties die het lokale woonlandschap kunnen beïnvloeden. In hoofdzaak denken we aan vergrijzing/verzilvering en migratie/integratie. Om hier een antwoord op te bieden zullen passende beleidskeuzes worden gemaakt bij het invullen van nieuwe woonprojecten.

Visie

Het bepalen van een beleidsvisie op wonen is een belangrijke stap in de woonstudie. Een visie geeft weer welke doelstellingen Sint-Pieters-Leeuw wil bereiken en waar men met het woonbeleid heen wil gaan. Hierbij wordt uitgegaan van de gedetecteerde sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen.

Sint-Pieters-Leeuw staat voor een bijzondere uitdaging. Het gemeentebestuur erkent de stijgende woonbehoefte. Deze stijging is het resultaat van demografische evoluties en trends, waar Sint-Pieters-Leeuw als lokaal bestuur niet altijd vat op heeft. Enerzijds is het uitbreiden van het woningenpatrimonium hier een antwoord op, anderzijds kan men ook inzetten op het renoveren en vernieuwen van het bestaande patrimonium. Tegelijk moet er sterk ingezet worden op het behoud van het eigen karakter van de gemeente waarvoor een aangepast flankerend beleid dient uitgewerkt te worden. Wonen in eigen streek, lokale binding, integratie en maatschappelijke binding staan daarbij centraal. Het streven naar een evenwichtig woonbeleid, waar open ruimte niet in het gedrang komt blijft een uitdaging.

Het realiseren van bijkomende woningen zal een ruimtelijke impact hebben op de Leeuwse woningmarkt en daarom zal het woonbeleid ook vanuit een ruimtelijke invalshoek benaderd moeten worden.

3) BELEIDSDOELSTELLINGEN

In dit onderdeel worden 5 strategische doelstellingen geformuleerd. Deze doelstellingen zijn een concrete vertaling van de woonmissie en visie en geven weer wat de gemeente met het woonbeleid wil bereiken.

- **Doelstelling 1: Een voldoende passend, veilig, kwalitatief, gedifferentieerd, betaalbaar aanbod voor alle inwoners met een bijzondere aandacht voor ouderen en senioren**

Het Leeuwse woonbeleid streeft naar een passend, voldoende, kwalitatief en betaalbaar woonaanbod voor alle huishoudens en inwoners van de gemeente. Huishoudens zijn niet identiek en woonnoden zijn erg verschillend, bovendien stijgt ook de woonbehoefte. Het is belangrijk om het woningaanbod uit te breiden maar ook te differentiëren en af te stemmen op de aanwezige doelgroepen. Hiernaast wil de gemeente ook inzetten op het renoveren en vernieuwen van het bestaande patrimonium.

Op dit moment wonen veel mensen onaangepast. Te groot wonen o.a. mensen van wie de kinderen uit het huis zijn. Anderen wonen te klein o.a. gezinnen met een laag inkomen of gezinnen met specifieke woonculturen. De traditionele eengezinswoningen zijn niet geschikt om de nieuwe woonbehoeftes volledig op te vangen. Kleinere gezinnen zijn vaak aangewezen op appartementen. Een geschikte alternatieve woonoplossing zijn compactere grondgebonden woonvormen. Bij dergelijke woningen benut men de beschikbare ruimte op een efficiënte en creatieve manier zonder in te boeten aan kwaliteit. Dit heeft zowel een duurzaam effect op de beschikbare te bebouwen ruimte, alsook een positief effect op de woningprijs en op de energieuinigheid. Hierdoor zijn deze woningen meer bereikbaar voor starters op de woonmarkt.

Sint-Pieters-Leeuw heeft oog voor toekomstige demografische uitdagingen zoals de vergrijzing en verzilvering en wil hierbij passende beleidskeuzes maken. Een grote bezorgdheid bij senioren is het vinden van een betaalbare, aangepaste woning in de eigen leefomgeving. Voor senioren is een aantrekkelijke, aangepaste, kleinere woning in hun vertrouwde omgeving belangrijk om hun vaak te grote en onaangepaste gezinswoning te kunnen en willen verlaten. Binnen de gemeente zijn er dikwijls andere mogelijkheden waarvan de oudere inwoners niet op de hoogte zijn. Tegelijkertijd wil een groot deel van de senioren zo lang mogelijk in de eigen woning blijven en is het wenselijk om in te zetten op stimuli om hun eigen woning aan te passen. Er is ook behoefte aan bijkomende assistentiewoningen. De aankomende vergrijzing gaat samen met gezinsverdunding en behoefte aan zorg.

In deze context kan er ook het concept van een woonzorgzone gesitueerd worden. Het gaat hier om een woongebied dat beschikt over een centraal zorgaanbod, een concentratie van aanpasbare of aangepaste woningen en een verhoogd voorzieningsniveau met een aantal cruciale voorzieningen die veilig en toegankelijk zijn.

Het gemeentebestuur beschouwt een gezonde en veilige woning niet alleen als een basisrecht maar ook als een elementaire vereiste voor het welzijn van de inwoners. Wat betreft de kwaliteit van het patrimonium en de woonomgeving van bepaalde gebieden binnen de gemeente, is er nog heel wat werk aan de winkel. Zowel vele huurwoningen zijn aan renovatie toe, alsook woningen die aangekocht zijn voor eigen bewoning en slechts gedeeltelijk gerenoveerd zijn. In tijden waarin de huurprijs de maandelijkse afbetalingskost benadert, worden woningen gekocht door eigenaars die net (niet) hun lening kunnen afbetalen, en niet over financiële middelen beschikken om te renoveren.

Tenslotte wil de gemeente ook werk maken van een duurzaam en energiebesparend woningpatrimonium en ook van een aantrekkelijke woonomgeving en leefomgeving. Hierbij kan de link worden gemaakt met het klimaatactieplan van de gemeente. Naast aandacht voor de duurzaamheid en kwaliteit van nieuwe woonprojecten wil men ook aandacht hebben voor een duurzame woonomgeving met onder meer de aanwezigheid van openbaar groen en buurtvoorzieningen, ontsluiting van duurzame vervoersmiddelen en een autoluwe inrichting. Op deze manier wil Sint-Pieters-Leeuw zich verder ontwikkelen als aantrekkelijke gemeente.

- **Doelstelling 2: Een goede kwaliteitsbewaking en verruiming van de private huurmarkt**

De huurmarkt in Sint-Pieters-Leeuw is kwetsbaar; uit de woonanalyse blijkt er een duidelijk probleem in (het onderste segment van) de huurmarkt. Sint-Pieters-Leeuw staat hiermee niet alleen. In heel Vlaanderen neemt de druk op de huurmarkt toe door een gestegen vraag en een daling in het huuraanbod. Door de te verwachten demografische evoluties zal de druk op de huurmarkt alleen maar toenemen. Deze druk resulteert in een betaalbaarheidsprobleem in het onderste segment en heeft een negatief effect op de kwaliteit van het huurpatrimonium. Doordat de vraag hoger ligt, geraken woningen van lagere kwaliteit ook verhuurd. Een ander gevolg is het illegaal opsplitsen van een woning, waarbij kamers worden verhuurd aan de meest kwetsbaren.

Sint-Pieters-Leeuw ervaart hiernaast een grote migratiedruk vanuit Brussel waardoor de druk op de huurmarkt alleen nog maar groter zal worden. Door deze instroom van sociaal - economische zwakkere groepen zal de vraag in het onderste segment van de huurmarkt in Sint-Pieters-Leeuw toenemen. Het risico hierbij is dat verhuurders minder geneigd zijn om

investerings te doen met betrekking tot de kwaliteit van hun huurwoningen en slechte woningen verhuren aan een te hoge huurprijs.

De gemeente heeft baat bij een proactief kwaliteitsbeleid in de huursector en bij de aanpak van de 'grijze' huursector. Hierbij is het belangrijk een zicht te verkrijgen op deze sector met een specifieke aandacht voor het onderste segment van de huurmarkt waarbij er dikwijls problemen voorkomen zoals huisjesmelkerij, slechte kwaliteit van de huurwoningen en problemen met betaalbaarheid. Hiernaast blijkt uit de woonanalyse dat jonge koppels uit de gemeente moeilijk een pand kunnen aankopen in Sint-Pieters-Leeuw. Hierdoor komen zij ook vaak eerst terecht op de huurmarkt. Er dient dan ook aandacht gegeven te worden aan deze starters door een algehele verbetering van dit marktsegment te beogen.

Op basis van het in kaart brengen van de huurmarkt, kunnen instrumenten worden ingezet om huurders in hachelijke situaties te ondersteunen. Ook kunnen er stimulerende en/of sanctionerende acties gericht worden op verhuurders en op het professioneel verhuren. Op deze wijze kan naar een gezondere huurmarkt gewerkt worden en kan het aanbod van kwalitatieve huurwoningen worden vergroot.

- **Doelstelling 3: Het uitbouwen van een gebiedsgerichte benadering van wonen**

Sint-Pieters-Leeuw behoort deels tot het Vlaams Stedelijk gebied rond Brussel (VSGB) en deels tot het buitengebied, het Pajottenland. De gemeente wordt dan ook gekenmerkt door een verscheidenheid aan woonmilieus met een herkenbaar ruimtelijk patroon. De verschillende gebieden in Sint-Pieters-Leeuw hebben een eigen karakter en specificiteit voor wat betreft het woningaanbod, woonkwaliteit en de woonomgeving.

De stijgende woonbehoefte vraagt om een uitbreiding van het patrimonium. Een uitbreiding van het woningaanbod zal een ruimtelijke impact hebben op de woningmarkt in Sint-Pieters-Leeuw. De gemeente wil daarom een gebiedsgerichte benadering van wonen hanteren. De gemeente wil zowel de landelijke kernen als het stedelijk gebied leefbaar houden samen met de nodige garanties om de open ruimte te vrijwaren.

Bij een ruimtelijke vertaling van het woonbeleid wordt er voor elke wijk in de gemeente nagedacht welke woonontwikkelingen en woonvormen al dan niet wenselijk zijn en of verdichting er wenselijk is. Eenvormige beleidsopties kunnen op sommige plaatsen namelijk contraproductief werken. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan met daarin een duidelijke visie op toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, biedt de opportuniteit om de visie op het woonbeleid te koppelen aan dit ruimtelijk beleid.

- **Doelstelling 4: Sociaal woonbeleid en een ruimtelijke visie over sociale woningen**

De gemeente wil werk maken van een sociaal woonbeleid waarbij aandacht wordt gegeven aan de verschillende doelgroepen en waarbij de meest kwetsbaren niet worden uitgesloten. Hierbij dient ingezet te worden op het vermijden van uithuiszetting en dakloosheid.

Om tegemoet te komen aan de hoge vraag naar sociale huurwoningen ondersteunt de gemeente een bijkomend sociaal woonaanbod, anderzijds wenst het beleid ook aandacht te hebben voor de midden inkomens doelgroep. Zij komen vaak niet in aanmerking voor een sociale woning maar ervaren ook moeilijkheden met het vinden van een betaalbare woonst in de eigen gemeente.

Een sociaal woonbeleid betekent ook inzetten op de kwaliteit en renovatie van het bestaande (sociale) woonpatrimonium en op een gezonde mix van woningen voor alle inwoners.

Bij de nulmeting van het bindend sociaal objectief bedroeg het sociaal woonaanbod 7,10% van het totaal aantal huishoudens. De gemeente deed in het verleden dus reeds veel inspanningen in het creëren van een sociaal huuraanbod. Het huidige aandeel sociale huurwoningen ligt een stuk hoger dan het Vlaamse en provinciale gemiddelde. Het bindend sociaal objectief legt aan onze gemeente een groei van 221 bijkomende sociale huurwoningen op, te realiseren tegen 2025.

Sint-Pieters-Leeuw heeft als gemeente voorgenomen om blijvend werk te maken van een actief en sturend woonbeleid met zowel aandacht voor de meest kwetsbare doelgroepen als voor de andere bevolkingsgroepen binnen Sint-Pieters-Leeuw. De gemeente wenst in te zetten op een gemengd sociaal aanbod en een gezonde mix van bewoners.

Naast het aantal te realiseren woningen, dringt zich ook de vraag op van het type woningen dat moet worden gerealiseerd en op welke locatie dit het beste gebeurt. In welke wijken is een uitbreiding van het sociale patrimonium minder wenselijk? Men dient ook rekening te houden welke doelgroep men wenst te huisvesten. Elke doelgroep heeft immers nood aan een ander type woning.

Bij een gebiedsgerichte benadering van de sociale woningen wordt niet alleen gekeken naar het bestaande patrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappijen, maar wordt ook rekening gehouden met de bestaande densiteit van de wijken, het voorzieningenniveau, de draagkracht, het demografisch profiel van de inwoners en de te beogen doelgroep.

- **Doelstelling 5: Verder ontwikkelen als aantrekkelijke Vlaamse woongemeente met aandacht voor een betaalbaar woningaanbod en een dienstverlening voor de eigen inwoners**

Sint-Pieters-Leeuw vertoont de hoogste immigratie en emigratie trends in vergelijking met de buurgemeenten en het Vlaams gemiddelde. De gemeente kent een overwegend positief migratiesaldo met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Met de andere regio's is het saldo negatief. De demografische druk uit Brussel zal ertoe leiden dat steeds meer huishoudens zich tot Sint-Pieters-Leeuw zullen wenden in hun zoektocht naar een woning. Men moet vermijden dat deze mensen enkel voor Sint-Pieters-Leeuw kiezen omdat de woningen hier goedkoper zijn dan in andere gemeenten grenzend aan het Brussels Hoofdstedelijke Gewest.

Het gemeentebestuur wil Sint-Pieters-Leeuw promoten als een aantrekkelijke woonplaats voor alle gezinnen. De keuze voor Sint-Pieters-Leeuw moet vanuit een positieve insteek gemotiveerd worden. De gemeente wil hierbij werk maken van een hoge kwaliteit van het patrimonium en de woonomgeving met een duurzaam karakter. Bovendien is het belangrijk om de huidige inwoners in Sint-Pieters-Leeuw te overtuigen van dit positief imago.

Uit de woonanalyse blijkt dat jonge koppels uit de gemeente moeilijk een pand kunnen aankopen in Sint-Pieters-Leeuw. Zodra ze voldoende middelen gespaard hebben wijken ze vaak uit naar nabij gelegen gemeenten zoals Ninove, Herne en Gooik waar de aankooprijzen lager zijn. Om erover te waken dat alleenstaanden, gezinnen en koppels die over een midden inkomen beschikken en die een hoge binding hebben met de gemeente niet uit de boot vallen, dient men ook voor hen een voldoende betaalbaar woonaanbod te creëren.

De uitstroom van inwoners van de gemeente zelf, gecombineerd met de hoge migratiedruk vanuit Brussel, maakt dat de gemeente genoodzaakt is om werk te maken van het stimuleren van wonen in eigen streek. Sint-Pieters-Leeuw wil sterk inzetten op het behoud van het eigen karakter van de gemeente. Een aangepast flankerend beleid met aandacht voor Wonen in eigen streek, lokale binding, integratie en maatschappelijke binding staan daarbij centraal.

Als lokale overheid wil Sint-Pieters-Leeuw tenslotte ook een belangrijke rol spelen in het aanbieden van toegankelijke en betrouwbare informatie rond alles wat met wonen te maken heeft. De inwoners informeren over en betrekken met de ontwikkelingen in het woonbeleid stimuleert eveneens het positieve imago van de gemeente.

4) ACTIEPLAN

In dit onderdeel worden er per doelstelling een aantal actiedomeinen en concrete acties uitgewerkt. Bepaalde actiedomeinen en acties kunnen echter worden ingezet ter realisatie van meerdere beleidsdoelstellingen binnen de woonbeleidsvisie.

Enerzijds worden er een aantal acties vermeld die op korte termijn gerealiseerd kunnen worden en waarvan er reeds een aantal (gedeeltelijk) worden uitgevoerd. Anderzijds worden er een aantal acties opgesomd die verder onderzocht kunnen worden.

1. Een voldoende passend, veilig, kwalitatief, gedifferentieerd, betaalbaar aanbod voor alle inwoners met een bijzondere aandacht voor ouderen en senioren

1.1. De woonsituatie van senioren wordt in kaart gebracht

- Het in kaart brengen van de noden van senioren in de gemeente
- Inventariseren van de huidige woningtypologieën van senioren
- Inventariseren van huidig aanbod en de op til staande projecten voor senioren in de gemeente
- Analyseren van de wachtlijsten voor assistentiewoningen

Timing: Vanaf 2017-2018

1.2. De mogelijkheid nagaan tot de uitbouw van een woonzorgzone in Sint-Pieters-Leeuw

- Het in kaart brengen van de ligging van de woonzorgcentra en assistentiewoningen
- In overleg met bestaande woonzorgcentra en het OCMW nagaan in welke mate het wenselijk is om een woonzorgzone af te bakenen

Een woonzorgzone is een gewone woonwijk met een evenwichtige mix van bewoners. Wanneer men zorgbehoevend wordt, kan men er blijven wonen doordat er een verhoogd en op elkaar afgestemd aanbod is van zorg -en dienstverlening. Het centrum van een woonzorgzone is een dienstencentrum, rusthuis, ziekenhuis of andere centrale zorgantenne en een verhoogd aanbod aan aangepaste woonvormen. In de directe omgeving van deze antenne zijn ook meer voorzieningen qua winkels en andere diensten (zoals brengdiensten, maaltijddienst aan huis, poetshulp, zorgvervoer, ...). Bij het aansnijden van nieuwe verkavelingen of nieuwe projecten in de woonzorgzone moet men dus altijd rekening houden met de behoeften voor huisvesting voor ouderen. De gemeente kan minimumvereisten (inzake doorgang, trap, bad/douche,...) opleggen in een verordening of nieuw bestemmingsplan

Timing: Vanaf 2017-2018

1.3. Sensibiliseren van senioren

- Senioren op de hoogte brengen van de mogelijkheden binnen de gemeente
- Senioren op de hoogte brengen van mogelijke aanpassingen binnen hun woning en de hieraan gerelateerde premies
- Senioren informeren over energiebesparende maatregelen en leningen
- Woningrotatie stimuleren
- Informeren rond zorgwonen

Timing: Gebeurt reeds gedeeltelijk via verschillende gemeentediensten

1.4. Inwoners stimuleren om energiebesparende en kwaliteitsverbeterende maatregelen te nemen

- Advies over renoveren en aanpassen van de woning
- Informeren over premies
- Organiseren van infosessies
- Samenwerking 3wplus: Vlaamse energielening, energiescans, ...

Timing: Gebeurt reeds via o.a. de woonwinkelwerking; blijvend op inzetten

1.5. Het nemen van maatregelen ter verbetering van de kwaliteit van het woningpatrimonium (Tevens gelinkt met 2^{de} doelstelling rond kwaliteit op de private huurmarkt)

- Wordt reeds ondernomen binnen IGS Woonbeleid Zennevallei, in samenwerking met andere diensten van de gemeente:
 - Bijhouden van leegstandsregister en toepassen leegstandsheffing
 - Naast een sanctionerende aanpak wordt er ook een proactieve aanpak met betrekking tot leegstand gehanteerd
 - Actief opzoeken van verwaarlozing, onbewoonbaarheid en ongeschiktheid in de gemeente en het toepassen van de wettelijke procedures hierrond
 - Inventariseren en optimaliseren van de procedures rond woningkwaliteit
 - Opvolgen van de werkgroep woningkwaliteit
 - Link met klimaatactieplan van de gemeente: acties rond energiebesparing
- Op korte termijn verder uitbouwen;
 - Inventariseren van de “black points” in de gemeente: Dit wordt reeds gedeeltelijk opgevolgd door middel van de werkgroep woningkwaliteit.

- Werkgroep woningkwaliteit evalueren, optimaliseren en uitbreiden
- De verschillende overlegmomenten binnen de gemeente op elkaar afstemmen

Timing: 2017-2018

- Verder te onderzoeken; mogelijkheden op iets langere termijn:
 - De mogelijkheid onderzoeken tot het invoeren van een verplicht conformiteitsattest
 - Op basis van de inventarisatie van de “black points” het gericht en proactief aanpakken van bepaalde wijken binnen de gemeente

- Aandacht voor kwaliteitsverbetering van overstromingsgevoelige woningen

Timing: reglement 2017-2018

1.6. Opmaak van een algemeen kwaliteitskader (Kadert ook binnen doelstelling 2 en 5)

- Voorbeelden van kwaliteitskaders en toetsingsinstrumenten voor renovatie- en nieuwbouwprojecten en opsplitsen van ééngezinswoningen van andere gemeenten worden nagegaan. Er wordt nagegaan wat wenselijk is voor de gemeente Sint-Pieters-Leeuw.

Timing: start 2017; verdere uitwerking 2018

2. Een goede kwaliteitsbewaking en verruiming van de private huurmarkt

2.1. Het in kaart brengen van de grijze huurmarkt

- Op proactieve wijze kwaliteitsproblemen opsporen
- Opvolging en coördinatie van de werkgroep woningkwaliteit ten einde slechte huurwoningen te inventariseren en gezamenlijk over de gemeentediensten heen aan te pakken
- Evalueren, optimaliseren en uitbreiden van de werkgroep woningkwaliteit om een nog beter zicht te verkrijgen op alle “black points” binnen de gemeente (zie ook actie 1.6.)
- Optimaliseren van de procedures rond woningkwaliteit door middel van een betere registratie van de onderzochte panden en door middel van een betere uitwisseling over de gemeentediensten heen (bv. Excel lijst woningonderzoeken)
- Inwoners en gemeentediensten sensibiliseren en aanzetten om kwaliteitsproblemen te melden door middel van het implementeren van een meldingsfiche
- Uitvoeren van vooronderzoeken in de procedure tot het ongeschikt – en onbewoonbaar verklaren van een woning

Timing: Deze acties zijn opgenomen binnen het subsidiedossier van de IGS Woonbeleid Zennevallei voor de subsidieperiode 2016-2018. De bedoeling is om de woonwinkelwerking ook nadien te garanderen en blijvend in te zetten op deze acties in de volgende subsidieperiode.

2.2. Het organiseren van een proactief en stimulerend beleid ten einde de huurmarkt te verbeteren

- Organiseren van vooronderzoeken en bemiddelingen tussen eigenaar en huurder. Dergelijk vooronderzoek is niet wettelijk verplicht maar is sterk aan te raden om zoodeloze procedures te voorkomen.
- Eigenaar-verhuurders overtuigen en stimuleren om herstellingswerken te verrichten
- Sensibilisering uitwerken rond huren en verhuren (bv. preventie in scholen, artikels in gemeentelijke infobladen, vormingssessies,...)
- Sensibiliseringsacties gericht op de kwetsbare doelgroep met betrekking tot woningkwaliteit
- Bekendmaken en promotie maken rond verhuren aan een SVK
- Het aanpakken van leegstand op een proactieve wijze door eigenaars te informeren over o.a. de mogelijkheid tot het verhuren van hun panden.
- Door middel van de verschillende invalshoeken binnen de werkgroep woningkwaliteit tot een snellere oplossing/aanpak komen van problematische panden.
- Samenwerking met de huurdersbond door middel van gerichte doorverwijzing via het woonloket en bekendmaking rond de werking van de huurdersbond

Timing: Deze acties zijn opgenomen binnen het subsidiedossier van de IGS Woonbeleid Zennevallei voor de subsidieperiode 2016-2018. De bedoeling is om de woonwinkelwerking ook nadien te garanderen en blijvend in te zetten op deze acties in de volgende subsidieperiode.

- Een andere mogelijke actie op langere termijn is het onderzoeken van de mogelijkheid tot het verplicht maken van een conformiteitsattest bij het verhuren van woningen (zie ook actie 1.5.)

2.3. Het kwaliteitsbeleid en de wettelijke procedures gericht toepassen door middel van een flankerend repressief, sanctionerend beleid

- Indien de eigenaar-verhuurder onvoldoende inspanningen verricht wordt er een procedure tot het ongeschikt- en onbewoonbaar verklaren van een woning via Wonen Vlaanderen opgestart.

- Optreden tegen huisjesmelkerij door de opstart van een administratieve en/of strafrechtelijke woningprocedure van de Vlaamse wooninspectie
- De gemeente ziet erop toe dat de ongeschikt of onbewoonbaar (O/O) verklaarde woning niet opnieuw wordt verhuurd door middel van een hercontrole van het pand.
- De gemeente past een heffing toe op leegstaande panden ten einde deze terug op de woningmarkt te krijgen
- De mogelijkheid nagaan tot een gemeentelijke heffing op verwaarloosde, onbewoonbare en ongeschikte woningen
- De mogelijkheid wordt nagegaan om herhuisvestingskosten te verhalen op de verhuurder in geval van huisjesmelkerij of onbewoonbaarverklaring om dringende veiligheids- en gezondheidsredenen

Timing: opgenomen binnen het subsidiedossier van de IGS Woonbeleid Zennevallei voor de subsidieperiode 2016-2018. De bedoeling is om de woonwinkelwerking ook nadien te garanderen en blijvend in te zetten op deze acties in de volgende subsidieperiode. Reglement Leegstandsheffing wordt in 2017 aangepast aan de gewijzigde wetgeving.

2.4. De problematiek van overbewoning en domiciliefraude wordt aangepakt

- Samenwerking met woonwinkel, politie, sociale dienst gemeente en OCMW om gerichte acties te ontwikkelen rond overbewoning en domiciliefraude.
- Naar voorbeeld van Halle kan er binnen het OCMW Sint-Pieters-Leeuw de mogelijkheid worden nagegaan om een medewerker in te zetten die fraude opspoort (handhavingsbeleid).
- Inventariseren van het aantal referentieadressen en van de problematische panden binnen de gemeente

Timing: Vanaf 2017-2018

2.5. Opmaak van een algemeen kwaliteitskader:

Zie actie 1.6. Deze actie kadert ook in een goede kwaliteitsbewaking op de private huurmarkt. Door middel van de opmaak van een kwaliteitskader komen er ook meer kwaliteitsvolle huurwoningen op de woningmarkt.

3. Het uitbouwen van een gebiedsgerichte benadering van wonen

3.1. Een ruimtelijk doordacht woonbeleid uitvoeren

- Woonbeleid koppelen met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS)
- Toekijken op het behoud van open ruimte en groene ruimte in de gemeente
- Toekijken op behoud van landelijk karakter van de gemeente

- Herziening van het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan. Voor de startnota van het GRS werd een studiebureau aangesteld voor de focusnota
- Ontwikkelen van een visie voor de Bergensesteenweg (evenwicht tussen wonen, winkelen en industrie)
- Visie ontwikkelen voor het centrum van Ruisbroek (ACV-site, kanaal, ...)

- Woningdichtheden per gebied worden in kaart gebracht
- Per gebied in de gemeente kijken welke ontwikkelingen wenselijk zijn: verdichting tov. open ruimte

Timing: Herziening Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan 2017-2018; focusnota in opmaak

3.2. Onderzoek voeren tot gemeentelijke richtlijnen en reglementeringen

- Onderzoek naar implementatie van gemeentelijke kaders/verordeningen bij nieuwbouw, renovatie, opsplitsen woning (zie ook actie 1.6. en 2.5.)
- Gemeentelijke heffingen evalueren en mogelijkheden nagaan tot haalbaarheid op heffing op verwaarloosde gebouwen en onbebouwde percelen
- Mogelijkheid nagaan tot richtlijnenkader rond verdichtingsprocessen(kadert ook binnen 1^{ste} doelstelling m.b.t. een gedifferentieerd woningaanbod)

Timing: GRS; focusnota

4. Ontwikkelen van een sociaal woonbeleid en een ruimtelijke visie over sociale woningen

4.1. Aandacht voor de kwetsbare doelgroep

- Uitwerken van een visie rond communicatie en toegankelijkheid van de kwetsbare doelgroep

- Optimaliseren van de samenwerking met organisaties die te maken krijgen met deze doelgroep: overleg SHM, SVK, OCMW, Open armen (Groep Intro), ...
- Sensibiliseringsactie uitwerken rond woningkwaliteit voor de kwetsbare doelgroep (zie ook actie 2.2.)
- Inzetten op preventie van uithuiszettingen

Timing: subsidiedossier IGS Woonbeleid Zennevallei 2016-2018

4.2. Evaluatie doelgroepenbeleid

- Evaluatie Lokaal Toewijzingsreglement lokale binding
- Evaluatie doelgroepenplan ouderen
- Opmaak doelgroepenplan bewoners woonwagenterrein te Bergensesteenweg en begeleiding herhuisvesting
- Mogelijkheden onderzoeken projecten Wonen-Welzijn bv. proefwonen

Timing: subsidiedossier IGS Woonbeleid Zennevallei 2016-2018

4.3. Opvolgen van het Bindend Sociaal Objectief

- Uit de voortgangstoets 2016 werd er een plan van aanpak opgemaakt. Uit de evaluatie van van Wonen Vlaanderen zal blijken of de gemeente voldoende inspanningen levert met betrekking tot de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief
- De stand van zaken in kader van het Bindend Sociaal Objectief, het sociale huurpatrimonium en de sociale woonprojecten worden jaarlijks besproken op het lokaal woonoverleg
- De mogelijkheid tot uitoefenen van sociaal beheersrecht wordt nagegaan
- Er wordt een actieprogramma uitgewerkt rond onbebouwde percelen in handen van publieke besturen (Artikel 4.1.7 van het Grond- en pandendecreet)

Timing: Acties rond voortgangstoets en actieprogramma zijn reeds opgestart door IGS Woonbeleid Zennevallei in 2016. Andere acties binnen timing Bindend Sociaal Objectief 2025

4.4. Er wordt ingezet op een gezonde mix van woningen en inkomensgroepen binnen sociale woonprojecten

- Het stimuleren van gemeente woningbouwprojecten in overleg met de sociale woonorganisaties en andere relevante actoren

Timing: doorlopend in overleg met de betrokken actoren; jaarlijks woonoverleg

4.5. SVK ondersteunen in de verdere uitbouw van het aanbod

- Het gemeentebestuur ondersteunt het SVK Zuidkant in de uitbouw van hun patrimonium in de gemeente. Het SVK Webra heeft een uitdovende werking binnen de gemeente en zal geen bijkomende panden inhuren.
- Publicaties voorzien omtrent de werking van het SVK via diverse infokanalen
- Sensibiliseren en informeren van eigenaars om hun woning via het SVK te verhuren bv. pro-actieve aanpak leegstand door middel van het sturen van een brief naar de eigenaars op het leegstandsregister (zie ook acties binnen 2.2.)

Timing: Samenwerking SVK Zuidkant-gemeente is reeds lopende, ook opgenomen binnen acties IGS Woonbeleid Zennevallei (2016-2018)

4.6. Er wordt een gebiedsspecifieke benadering voor het sociaal objectief gehanteerd

- Permanente monitoring van het aantal sociale woningen en sociale woonprojecten
- In kaart brengen huidige spreiding sociale woning door middel van een GIS kaart (naar vb. Halle) en het in kaart brengen van de “witte vlekken” in de gemeente
- Dichtheid van bestaande aantal woningen in de verschillende wijken in kaart brengen
- In kaart brengen van potentiële sites voor sociale woningen; link met het actieprogramma
- Wenselijke en minder wenselijke locaties bepalen voor nieuwe sociale woningen
- Per locatie of wijk bepalen om welk type woning en voor welke doelgroep het moet gaan

Timing: Monitoring gebeurt reeds; andere acties opstart 2017-2018; timing BSO 2025

5. Verder ontwikkelen als aantrekkelijke Vlaamse woongemeente met aandacht voor een betaalbaar woningaanbod en een dienstverlening voor de eigen inwoners

5.1. Verbeteren van de woonomgeving en leefomgeving binnen de gemeente (link met 1^{ste} doelstelling)

- Met betrekking tot de leefomgeving in Sint-Pieters-Leeuw zijn er reeds enkele concrete projecten die zullen bijdragen aan een opwaardering van de buurt
 - Bergensesteenweg wordt heraangelegd (2019)
 - Herinrichting kanaal Ruisbroek: Er wordt o.a. een brug aangelegd (Driefonteinenbrug) waarlangs het zwaar verkeer zal worden afgeleid
 - De Fabriekstraat te Ruisbroek wordt eveneens heraangelegd (start 2016)
 - Strategisch project Zennevallei i.s.m. provincie Vlaams-Brabant, gemeenten Beersel, Drogenbos, Halle, Sint-Pieters-Leeuw en Regionaal Landschap Pajottenland (start oktober 2016)
- Sensibiliseren van bewoners (gebeurt o.a. binnen de woonwinkelwerking)
 - Link met klimaatactieplan: acties rond energiebesparing, samenwerking kyoto in het pajottenland (info-avonden, samenaankopen), promotie premies rond energiebesparende maatregelen
 - Blijvende aandacht voor woningkwaliteit (zie acties binnen 1^{ste} en 2^{de} doelstelling)
 - Acties rond properheid van de woonomgeving (i.s.m. dienst Milieu en OCMW)

5.2. Opmaak van een algemeen kwaliteitskader: Zie actie 1.6. en 2.5. Deze actie kadert ook in de verdere ontwikkeling van Sint-Pieters-Leeuw als een aantrekkelijke gemeente om in te wonen

5.3. Het gemeentebestuur speelt in op de gemeentelijke migratiedruk door het stimuleren van wonen in eigen streek en integratie

- Lokaal toewijzingsreglement lokale binding wordt geëvalueerd en eventueel aangepast
- Doelgroepenbeleid evalueren en eventueel uitbreiden
- Stimuleren van publieke-private convenanten bv. project kanaaltuinen
- Stimuleren van gemengde sociale woonprojecten met aandacht voor de midden inkomens bv. Vlabinvest (zie ook actie 4.3.)
- Stimuleren van integratie van nieuwe inwoners

- Bevragen Vlaamse overheid tot herstel decreet 'Wonen in eigen streek'

5.4. Werken aan een goede communicatie en imagoversterking van de gemeente

- Terugkoppeling van het woonbeleid zowel intern (gemeentediensten) als extern (naar de bevolking): persberichten, infovergaderingen, websites, artikels gemeentelijk infoblad, ...
- Intergemeentelijk woonoverleg
- Het stimuleren van een actieve betrokkenheid en participatie van bewoners

Timing: Wordt reeds op ingespeeld. Communicatie woonbeleid via IGS, andere communicatiekanalen binnen de gemeenten (infoblad, ...)

5.5. Verdere uitbouw van een kwaliteitsvolle dienstverlening rond wonen

Dit kadert binnen de acties van de woonwinkel rond een klantgerichte dienstverlening voor inwoners van de gemeente; o.a.:

- Toegankelijk woonloket
- Advies en promotie renovaties/premies
- Inlichtingen huren en sociaal huren
- Vormingssessies, campagnes, artikels, informatieavonden

Timing: subsidieperiode IGS tot eind 2018; aanvraag nieuwe subsidieperiode in de loop van 2018