



# Woonbeleid Vlaams-Brabant



**VLAAMS-  
BRABANT**

kruispunt van vele werelden

# Inhoud

- 1. Twee uitdagingen**
- 2. Ondersteuning particulieren**
- 3. Ondersteuning huisvestingsinitiatieven**
- 4. Ondersteuning lokaal woonbeleid**

# 1. Twee uitdagingen

- **Betaalbaarheid**
- **Duurzaam een aangepast wonen**

**Provinciaal beleid hierrond opgebouwd, met focus op lagere inkomens**

## **\* 2. Ondersteuning particulieren**

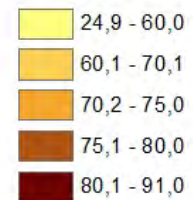
- **Provinciale aanpassingspremies**
- **Aanvullende renovatieleningen**
- **Provinciale energiepremies**
- **Renteloze leningen OCMW-cliënten**
- **Steunpunt duurzaam bouwen**

# \* Provinciale aanpassingspremies

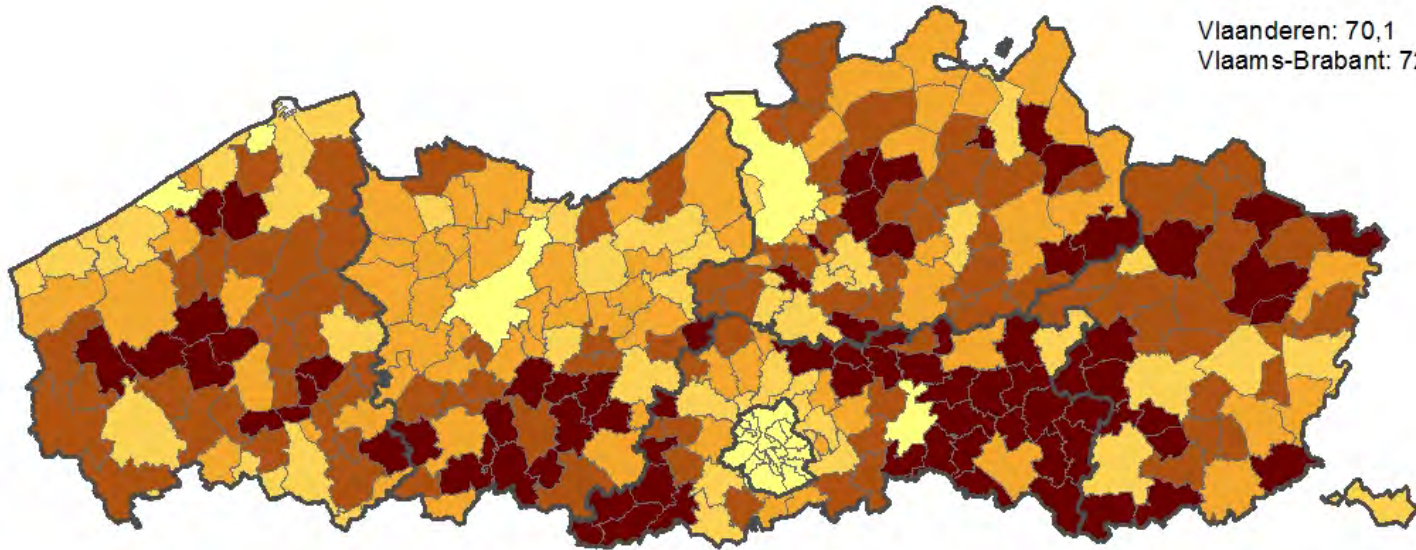
Aandeel door de eigenaar bewoonde woningen



**Groot aandeel eigenaars, zeker bij 65+**



Vlaanderen: 70,1  
Vlaams-Brabant: 72,9



Directie Mens/dienst Wonen

Bron: ADSEI, Census 2011

Datum: 21/04/2015

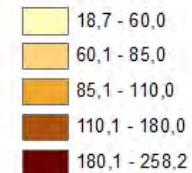
0 5.000.000 20.000 30.000 40.000 m

Schaal 1:900.000

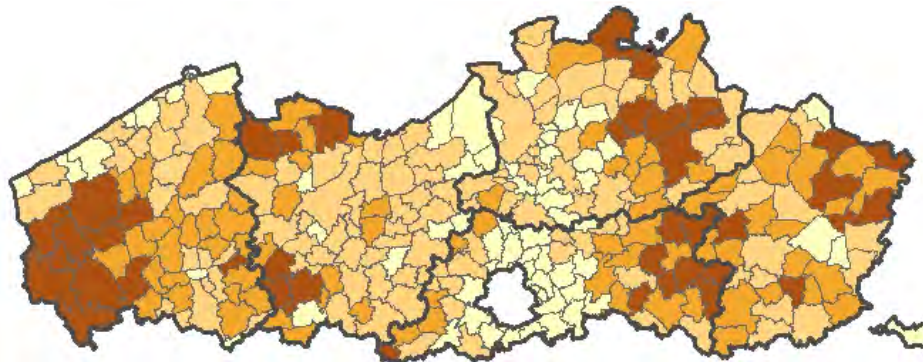


# \* Provinciale aanpassingspremies

Gerealiseerde/programmeerde plaatsen in woonzorgcentra (1/1/2014)



Vlaanderen: 74,1  
Vlaams-Brabant: 71,1



**Tekort aan voorzieningen voor ouderen,  
zeker in de rand => blijven langer thuis  
wonen**

Directie Mens/dienst Wonen

Bron: Agentschap Zorg en Gezondheid  
Bevolking: ADSEI

Datum: 25/03/2015

0 7.500 15.000 30.000 45.000 60.000 m

Schaal 1:1.378.571



# **\* Provinciale aanpassingspremies**

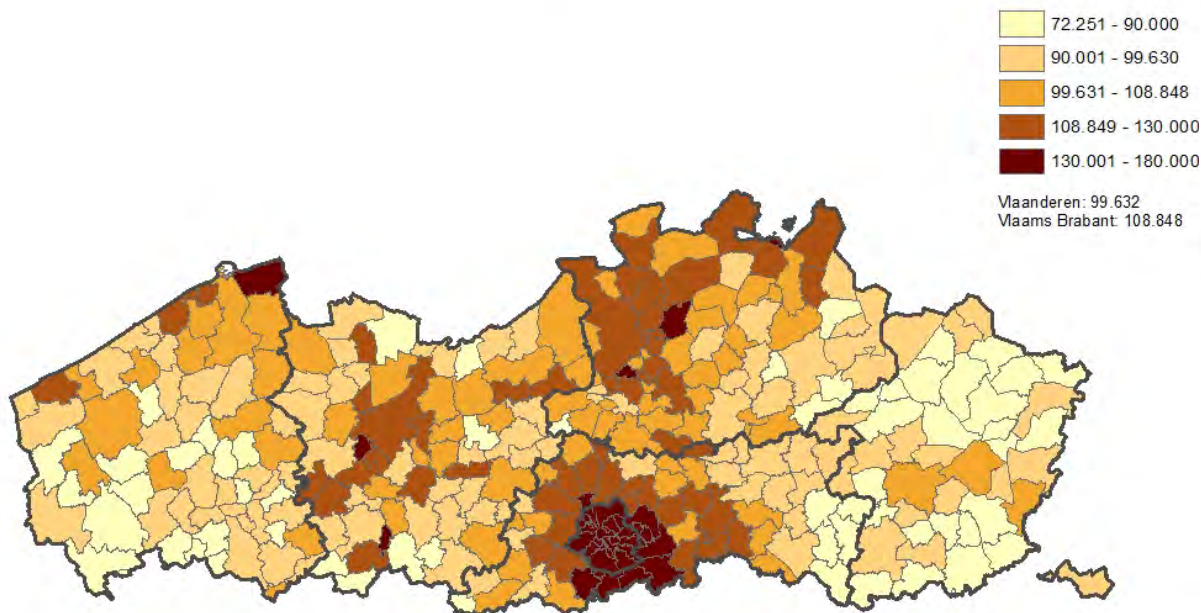
- **Premie voor aanpassing sanitair, stoellift, automatisering rolluiken, ...**
- **50% van de kosten, max. 2.500 euro**
- **2014 ca. 1.300 aanvragen**
- **Jaarlijks budget 1.500.000 euro, maar volstaat niet**



# Aanvullende renovatieleningen

## Hypothecaire lening vaak onvoldoende voor renovatie

Gemiddeld ontleend bedrag hypothecair krediet in 2014



Text

Directie Mens/dienstWonen

Bron: nationale bank van België  
Datum: 15/04/2015

0 5.000 10.000 22.000 33.000 44.000 m

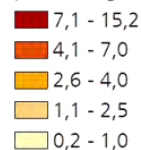
Schaal 1:1.000.000





# \* Aanvullende renovatieleningen

per 1.000 gezinnen (op 01/01/2012)



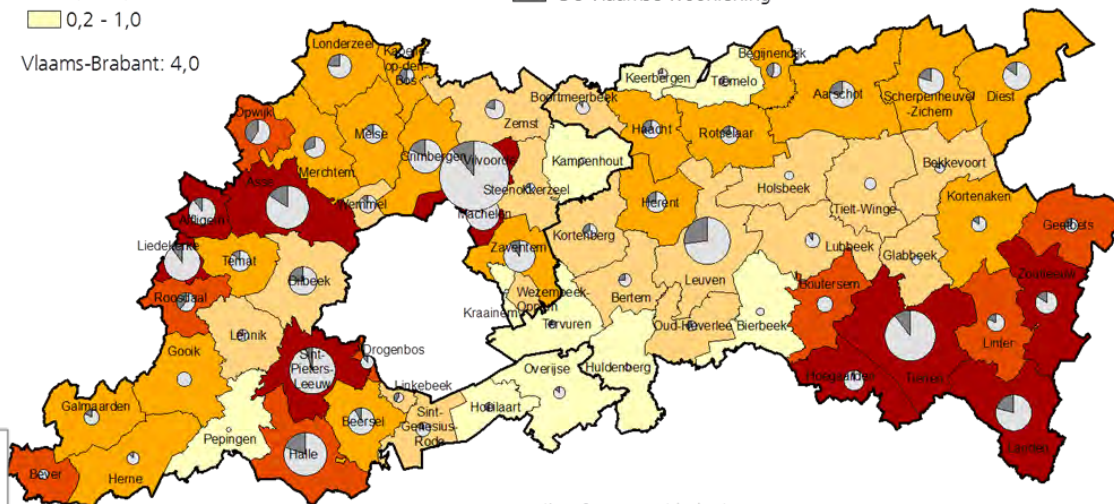
Vlaams-Brabant: 4,0

Aantal



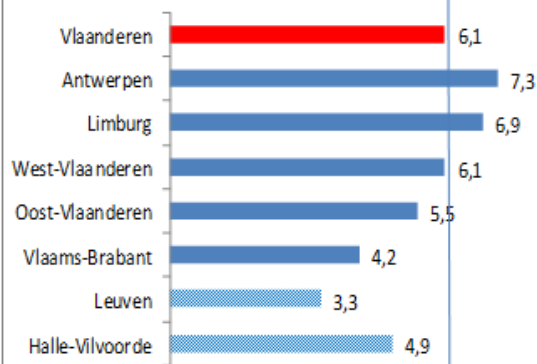
Lening Vlaams Woningfonds

De Vlaamse woonlening



Kaart: Steunpunt sociale planning  
Bron data: VMSW, Vlaams Woningfonds  
Grenzen: Voorlopig rb gemeentegrenzen, toestand 22/05/2003 (AGIV-product)

aantal sociale leningen VWF/1000 huishoudens (2005-2011)



**Lage opname sociale leningen:  
woningprijzen en inkomen te hoog**

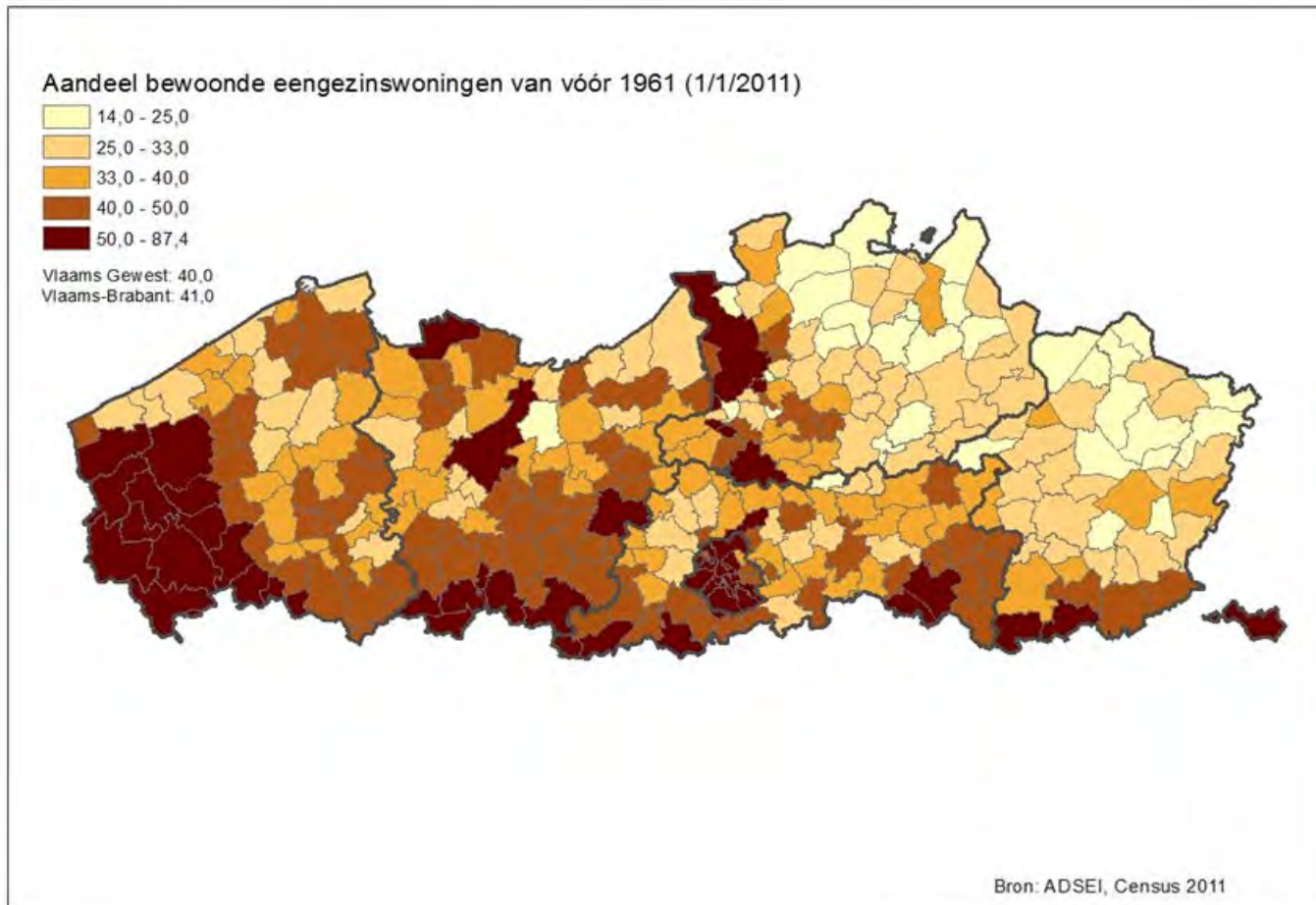
**VLAAMS-  
BRABANT**

# **\* Aanvullende renovatieleningen**

- **Max. 20.000 euro, terugbetaling over 20 jaar**
- **Intrest afh. van referentie index, nu 0,5%**
- **Ruime inkomensgrenzen**
- **Waarde woning mag niet hoger zijn dan gemiddelde voor de gemeente**

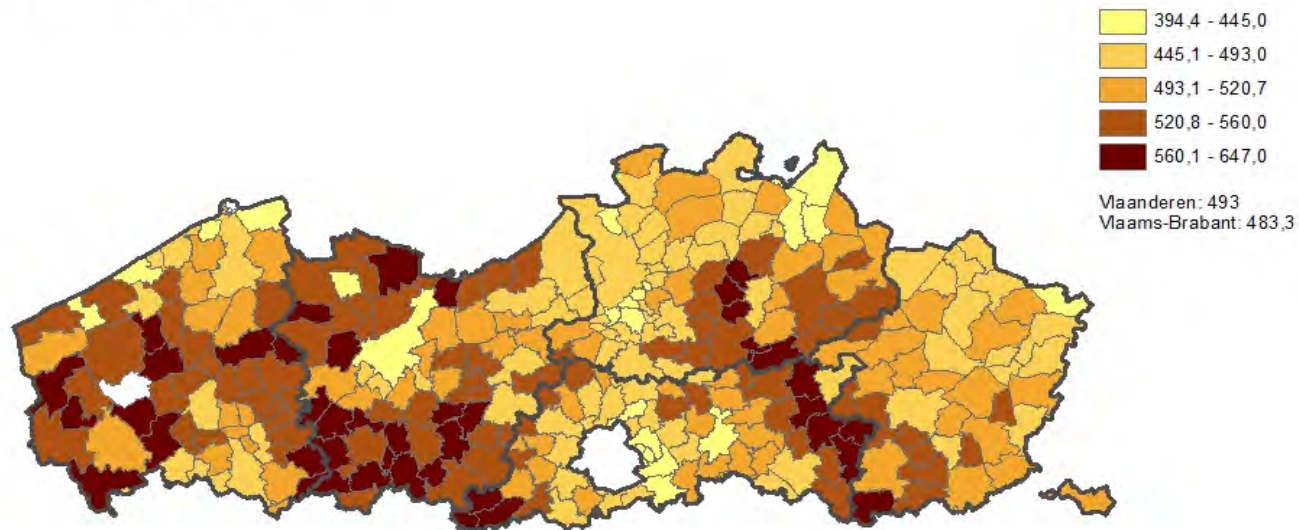
# \* Provinciale energiepremies

Relatief veel oude woningen => lagere woonkwaliteit



# Provinciale energiepremies

Gemiddeld EPC van de verkochte en verhuurde woningen  
tussen 09/2008 en 11/2014



**Gem. EPC niet zo slecht, daarom focus  
op doelgroep met lager inkomen**

Directie Mens/dienst Wonen

Bron: VEA  
Datum: 25/03/2015  
0 6.500 13.000 26.000 39.000 52.000 m  
Schaal 1:1.173.997



# Provinciale energiepremies

- **Premie superisolerende beglazing:**  
**3.324 premies in 2014**  
**sinds 2013 focus op huurwoningen en lagere inkomens**
- **Dakisolatiepremie voor kansengroepen:**  
**specifiek voor beschermde afnemers, VT, budgetmeter, schuldbemiddeling, ...**  
**of verhuurders die deelnemen aan sociale dakisolatieproject**  
**233 premies in 2014 (x3 tov. 2013)**

# **\* Renteloze leningen OCMW-cliënten**

- **Renteloze lening voor energiebesparende maatregelen aan woning OCMW-cliënt**
- **Max. 25.000 euro, terugbetaling over 9 jaar**
- **Vooraf eigenaars, beperkt bereik**
- **Vicieuze cirkel doorbreken**



# Provinciaal steunpunt duurzaam bouwen



- Infoloket voor korte vragen over duurzaam bouwen en verbouwen
- Grondig duurzaam bouwadvies op maat
- Infosessies en cursussen
- Ondersteuning gemeentebesturen en gemeenschapsvoorzieningen

## 3. Ondersteuning huisvestingsinitiatieven

- **Achterstand sociale huisvesting / beperkt huuraanbod**
- **Tegemoetkoming sociale huurwoningen**
- **Renteloze renovatieleningen sociale huurwoningen**
- **Vlabinvest**
- **Kleinschalig wonen**
- **Ondersteuning SVK's**
- **Eigen initiatieven: PIVO-site**



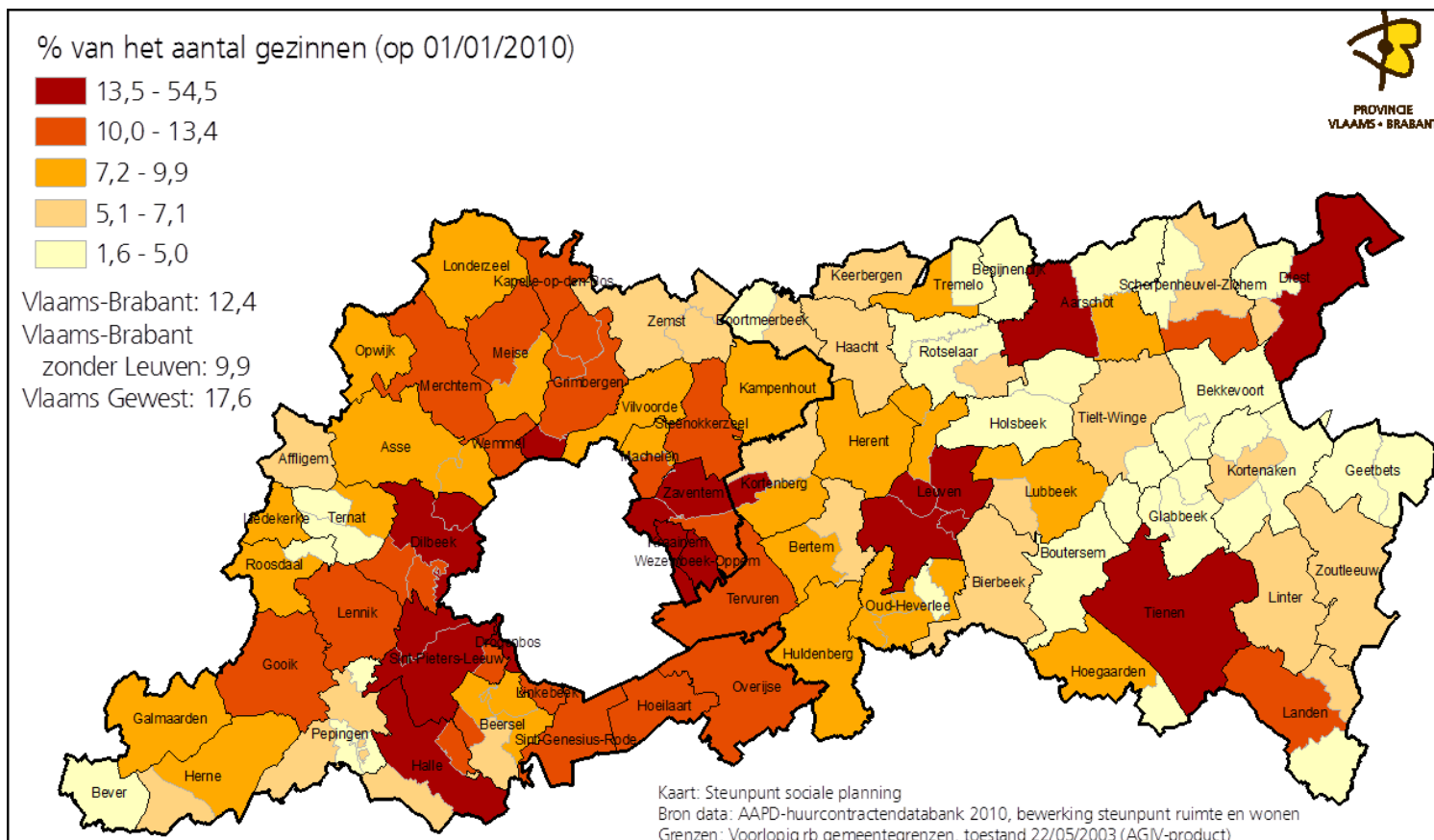
## **Beperkt en geconcentreerd huuraanbod**

- **Sociale huurwoningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen:  
3,5% versus 5,5% in Vlaams Gewest**
- **Private huurwoningen:  
12% versus 18% in Vlaams Gewest**
- **SVK-woningen:  
1,5 ‰ versus 2,2‰ in Vlaams Gewest**

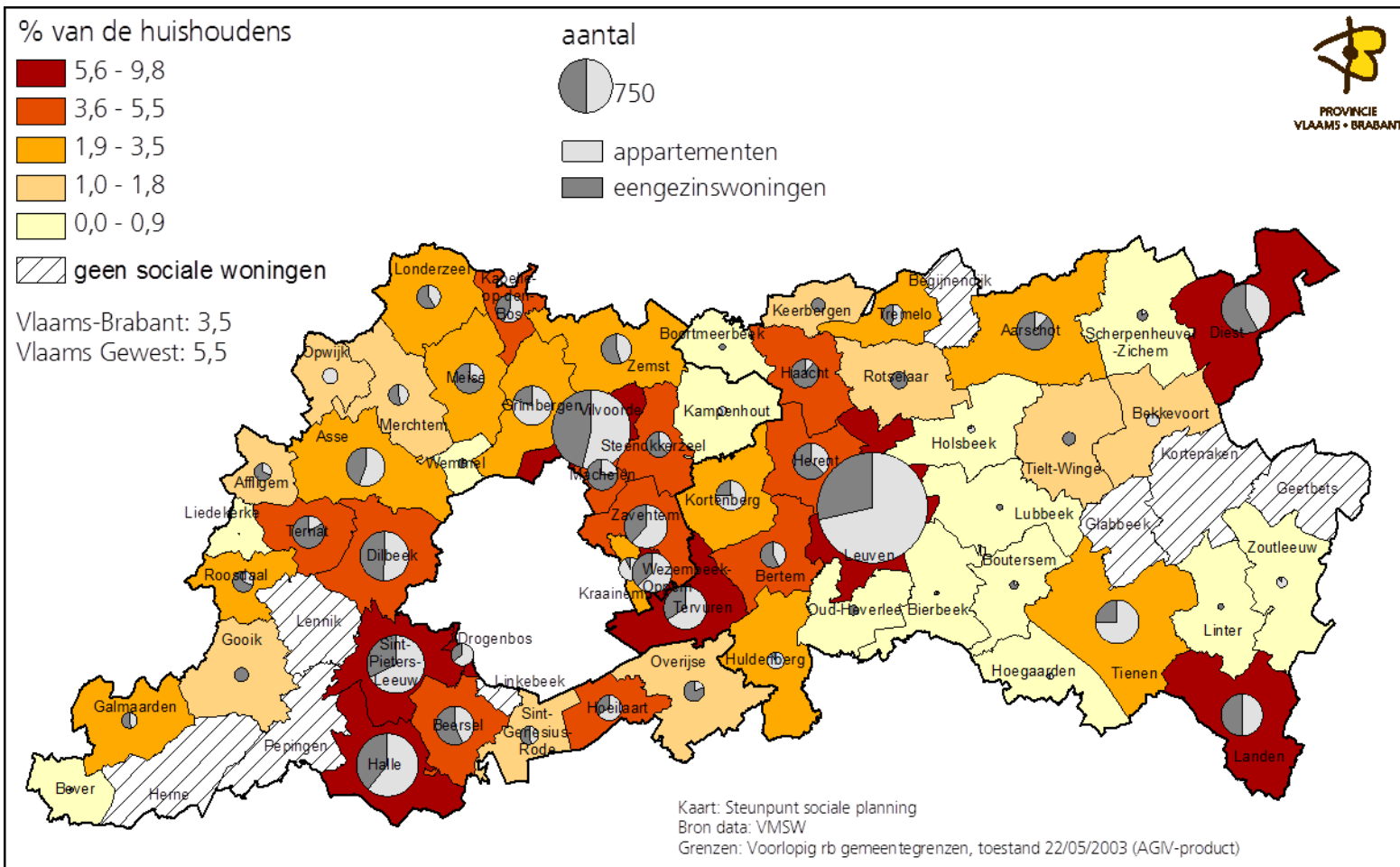
# \* Beperkt en geconcentreerd huuraanbod

<10% in bijna 1/2 van de gemeenten

<10% in bijna 3/4 van de gemeenten in arr. Leuven

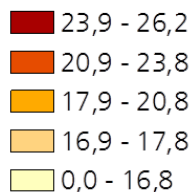


# \* Grote achterstand soc. woningen



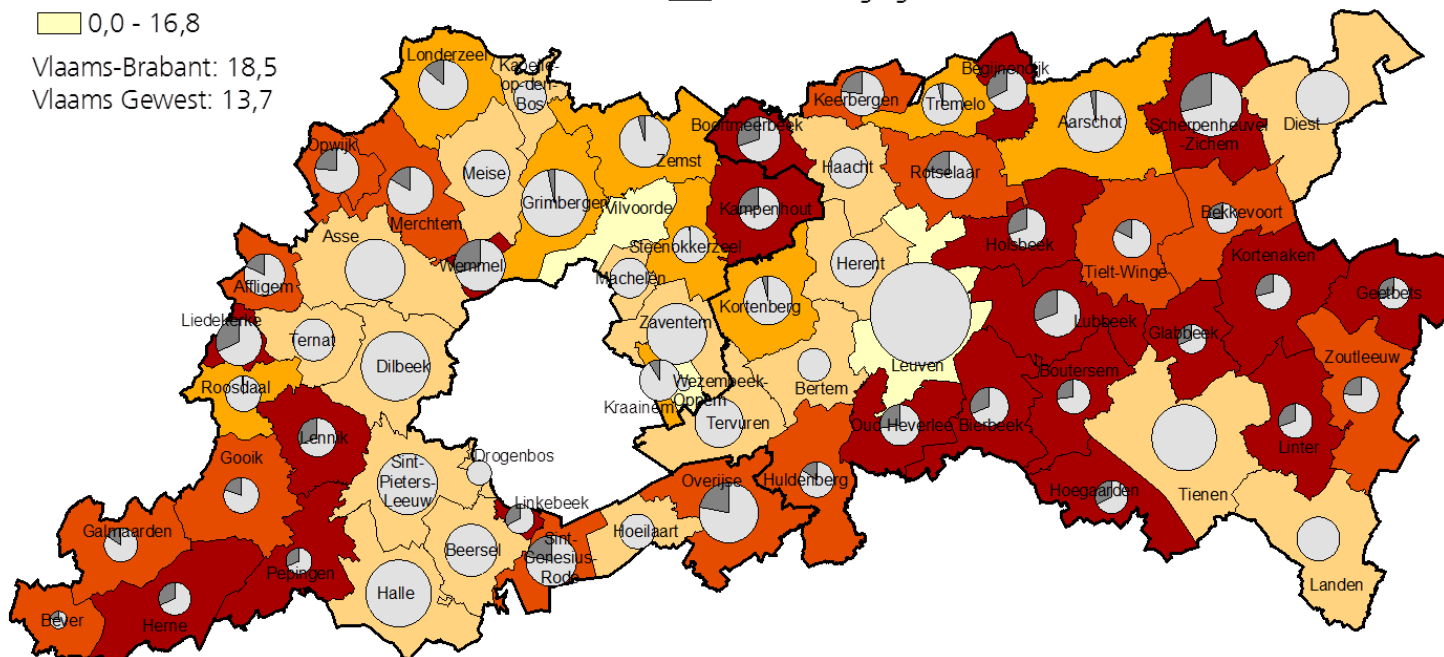
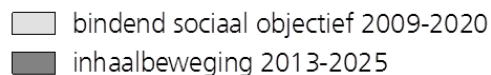
# \* Zwaar BSO voor Vlaams-Brabant

per 1.000 gezinnen



Vlaams-Brabant: 18,5  
Vlaams Gewest: 13,7

Aantal te realiseren sociale huurwoningen



Kaart: Steunpunt sociale planning

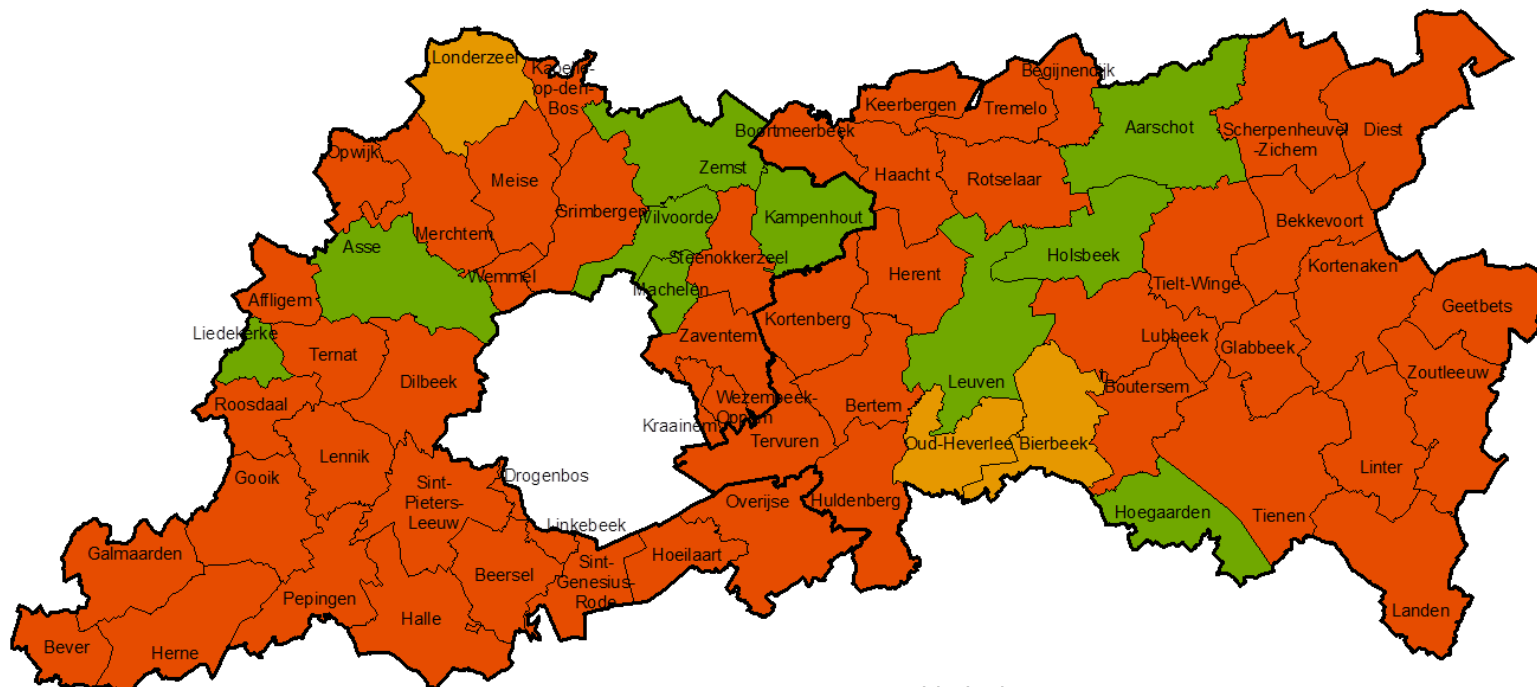
Bron data: decreet grond- en pandenbeleid; eigen berekening

Grenzen: Voorlopig rb gemeentegrenzen, toestand 22/05/2003 (AGV-product)

# \* Realisatie BSO moeizaam



- categorie 1
- categorie 2A
- categorie 2B



Kaart: Steunpunt sociale planning  
Bron data: Wonen Vlaanderen  
Grenzen: Voorlopig rb gemeentegrenzen, toestand 22/05/2003 (AGIV-product)

# **Tegemoetkoming sociale huurwoningen**

- **Aangroeisubsidie voor bijkomende sociale huurwoningen – ca. 2.2 miljoen per jaar**
- **Compensatie hogere kost bouwen sociale huurwoningen in Vlaams-Brabant**
- **15.000 - 19.500 per woning, afhankelijk van grondprijs gemeente**
- **2014: aangroeisubsidie voor 179 nieuwe huurwoningen**
- **Ook voor gemeenten en OCMW's**

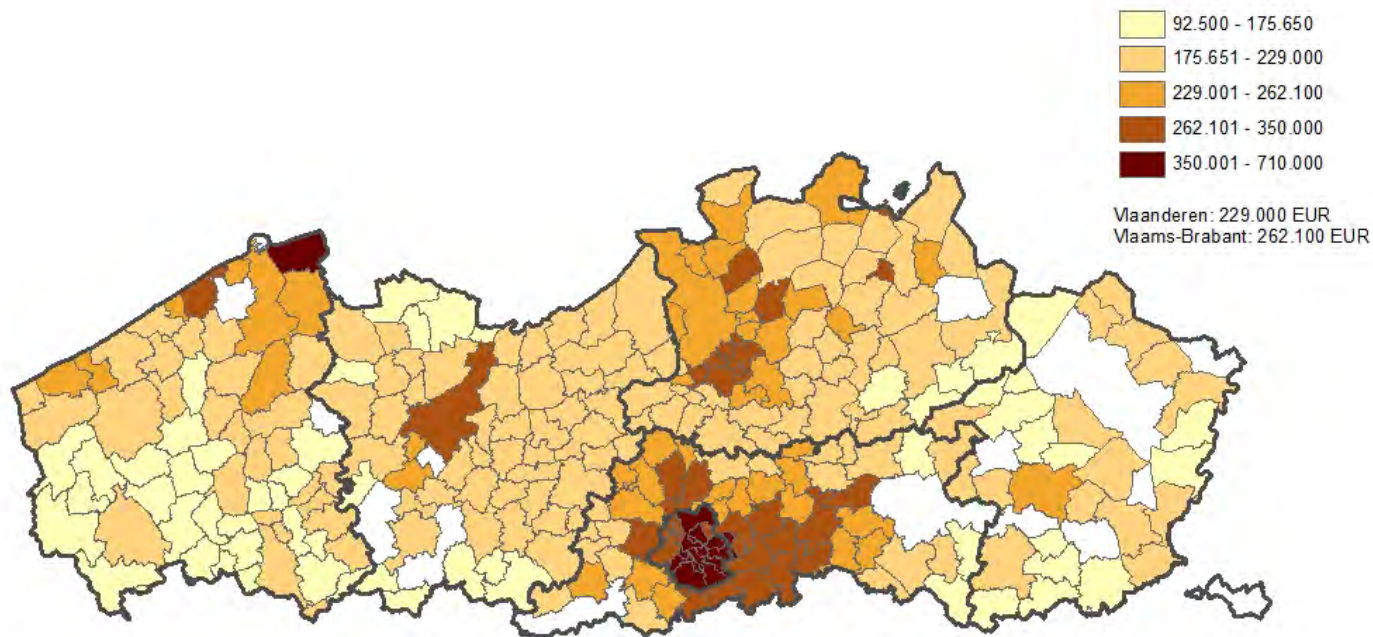


## **Renteloze renovatieleningen sociale huurwoningen**

- **Verbetering woonkwaliteit en energieprestatie bestaande sociale huurwoningen**
- **Vermijden leegstand**
- **Vlaamse kredieten ontoereikend**
- **2014: 440 renovatieleningen**
- **Ook voor gemeenten en OCMW's**

# Vlabinvest

Percentiel75 - prijs van de woonhuizen met een oppervlakte van 100 tot 300m<sup>2</sup>  
Gemiddelde van de verkopen van 2009 t.e.m. 2013



**Ook voor wie niet in aanmerking komt voor soc.  
woning moeilijk om een betaalbare woning te vinden**

Directie Mens/dienst Wonen

Bron: ADSEI

Datum: 15/04/2015

0 5.500 11.000 22.000 33.000 44.000 m

Schaal 1:1.000.000





# **Vlabinvest apb**

- **Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid in de Vlaamse rand**
- **In 2014 overgedragen van VMSW naar provincie**
- **Bescheiden huur- en koopwoningen: grote doelgroep in Vlaams-Brabant die niet in aanmerking komt voor sociale woning**

# Vlabinvest werkingsgebied



# **Kleinschalig wonen**

- **Probleem permanente bewoning sites weekendverblijven en campings**
- **Ca. 3.000 gezinnen in Vlaams-Brabant**
- **Opmaak RUP's en draaiboek in overleg met gemeenten**

# **\* Kleinschalig wonen: open oproep**

- **Ontwerpwedstrijd kleinschalige wooneenheden: max. 80m<sup>2</sup> of 50m<sup>2</sup>**
- **Moeten voldoen aan alle voorschriften: RUP, wooncode, EPB**
- **Prijs max. 80.000 euro**
- **Catalogus van goeie ontwerpen**



# **\* Kleinschalig wonen: proefprojecten**

- **Sociale groepswooningbouw WPZ in Halle en Sint-Pieters-Leeuw**
- **Campings Zemst en Huldenberg telkens 10 woningen**



# **Ondersteuning SVK's**

- **Subsidie renovatieploegen**
- **Renteloze renovatieleningen: max. 25.000 euro per woning**



# Provincie Vlaams-Brabant

januari 2015



Schaal: 1:332.151

Sociale Verhuurkantoren

**VLAAMS-BRABANT**

# \* Eigen initiatieven: PIVO woonzone





## **\* 4. Ondersteuning lokaal woonbeleid**

- **Woningdelen**
- **Ondersteuning IGS lokaal woonbeleid**

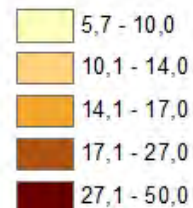
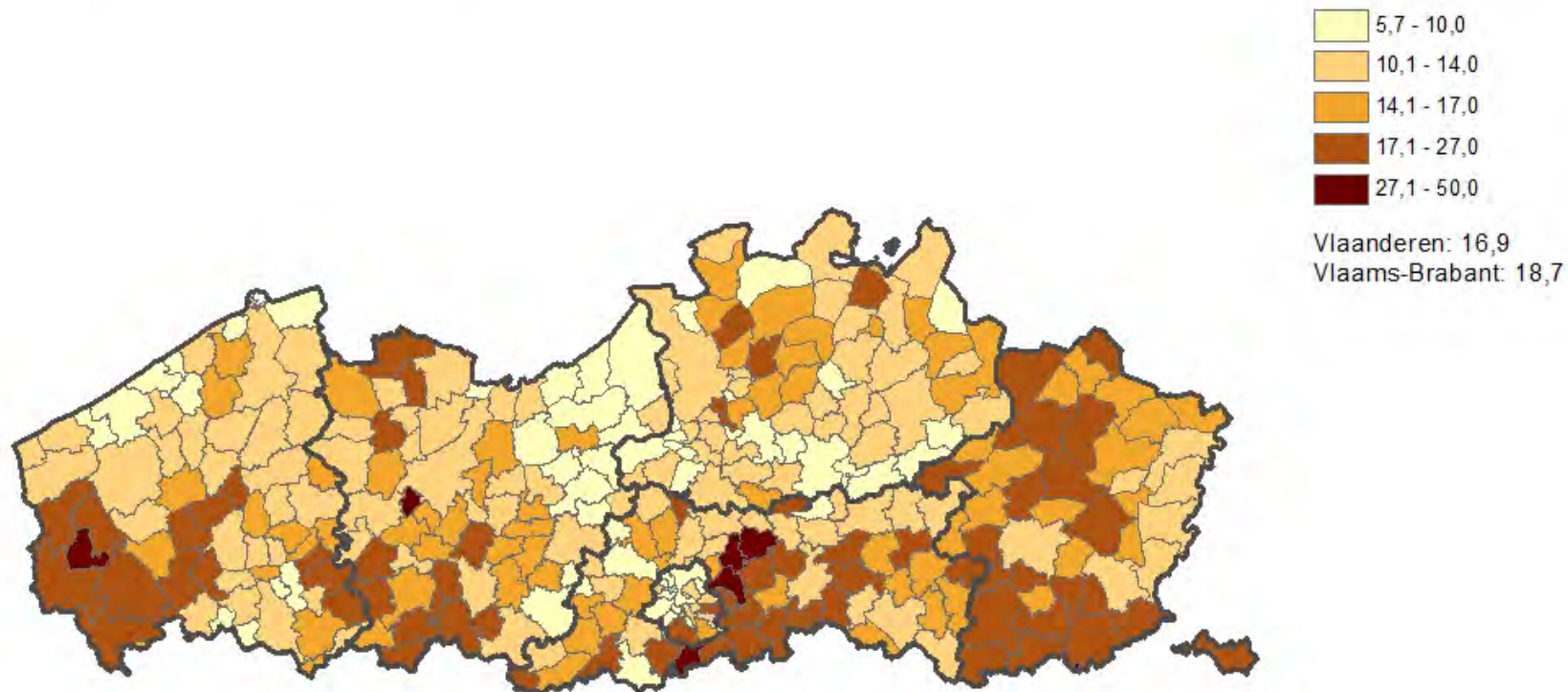
# **\* Woningdelen**

**Mismatch vraag en aanbod woningmarkt:**

- **Stad: aanbod kleine woningen vs. Vraag gezinswoningen**
- **Buitengemeenten: aanbod grote woningen vs. Vraag bepaald door gezinsverdunning**
- **Problematiek onderbezetting en onderbenutting bestaande woningen**



# Aandeel bewoonde woningen met 8 kamers of meer (1/1/2011)



Directie Mens/dienst Wonen

Bron: ADSEI, Census2011

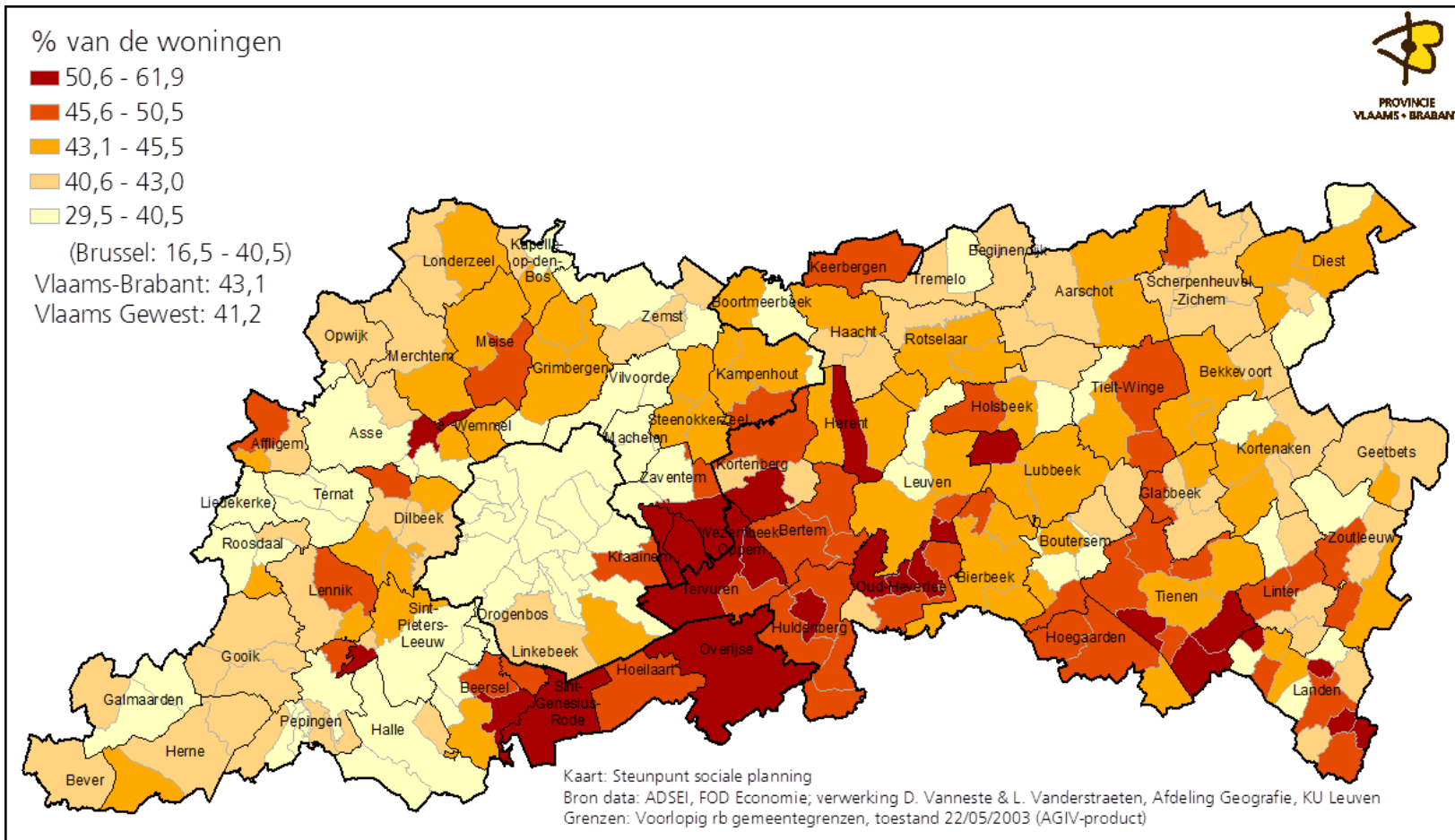
Datum: 25/03/2015

0 6.500 13.000 26.000 39.000 52.000 m

Schaal 1:1.173.997



# \* Onderbezette woningen



# **Woningdelen: uitdaging**

- **Anders en creatiever omgaan met wonen binnen bestaande patrimonium en ruimte**
- **Beter ruimtegebruik en optimalisatie ipv. nieuwbouw en aansnijden open ruimte**
- **Maatschappelijke trends en problemen: Gezinsverdunning, vergrijzing, betaalbaar wonen, vereenzaming, verloedering waardevol patrimonium, vraag naar solidair wonen, ...**

# **\* Woningdelen: beleid**

**Twee open oproepen: ondersteuning voorbeeldprojecten**

**Aandacht voor verschillende aspecten woningdelen:  
Kangoeroewonen, cohousing, woningopdelen,  
optimalisatie grote verkavelingen, hergebruik  
vierkantshoeves, ...**



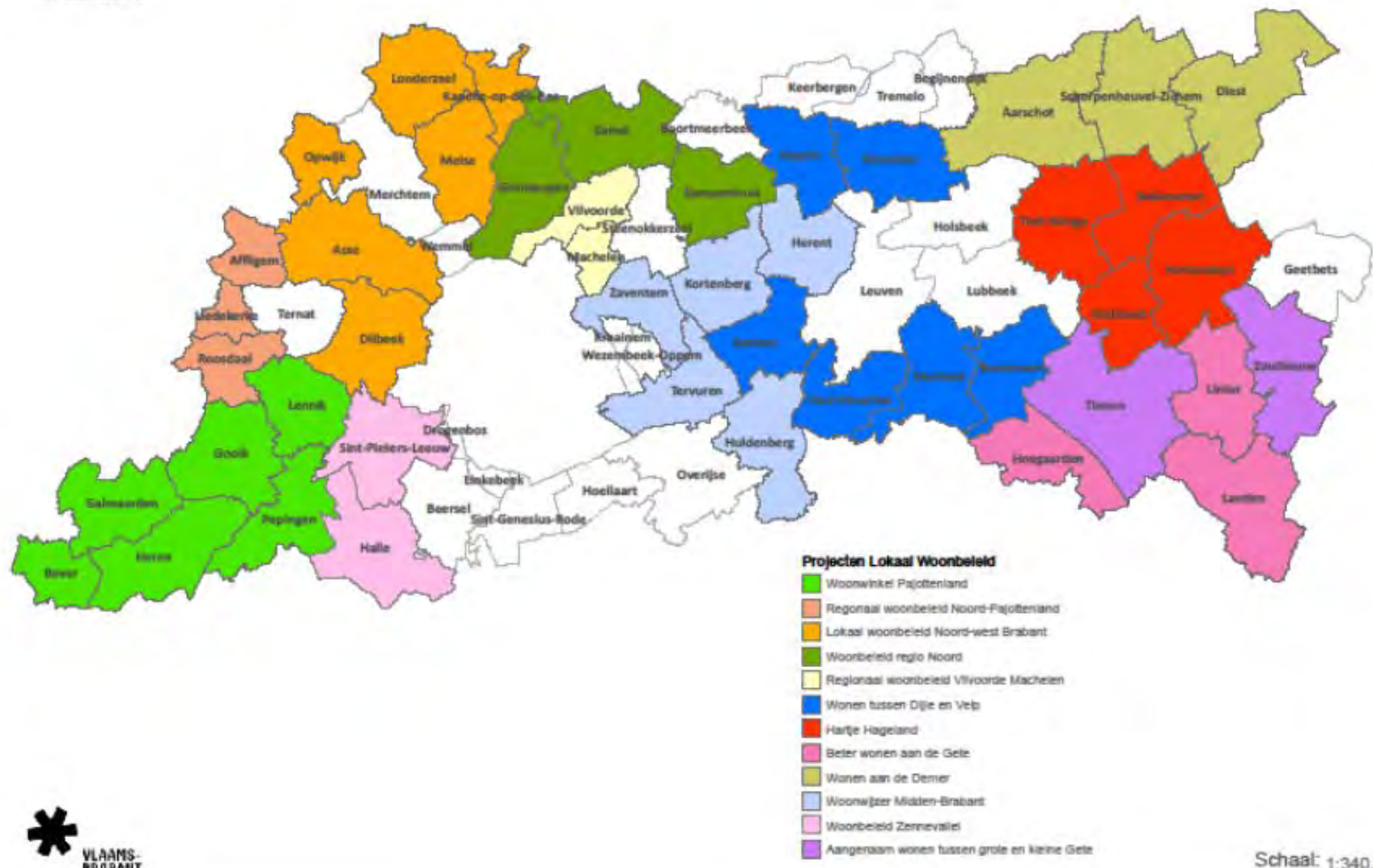
# **Woningdelen: beleid**

- **Particulieren: sensibiliseren en wegwijs maken**
- **Gemeenten: Draagvlak en instrumenten om lokaal woon- en vergunningenbeleid bij te sturen**
- **Hogere overheden: Hindernissen in sociale, fiscale en RO-wetgeving aankaarten bij bevoegde instanties**

# **\* Ondersteuning IGS lokaal woonbeleid**

- **In Vlaams-Brabant sterke dekkinggraad**
- **Woonloket met advies voor elke inwoner**
- **Ondersteuning gemeentelijke woonbeleid BSO en leegstand**





Schaal: 1:340.000

projecten BVR lokaal woonbeleid Vlaams-Brabant



# Bedankt voor uw aandacht



**VLAAMS-  
BRABANT**

kruispunt van vele werelden