welkom

infoavond

sociaal wonen in Vlaanderen, vandaag en morgen

Vanavond

19u30: Welkomstwoord door Tom Raes, diensthoofd Wonen Vlaams-Brabant

19u45: Ontdek sociaal wonen – algemene presentatie door de VMSW

20u25: De rol van een bestuurder, uit de praktijk gegrepen

20u45: De koepels van SHM's en SVK's aan het woord

21u05: In gesprek met de Vlaamse partners - netwerkmoment en receptie

vmsw

Welkom

Tom Raes

diensthoofd Wonen Provincie Vlaams-Brabant

Sociaal wonen is…

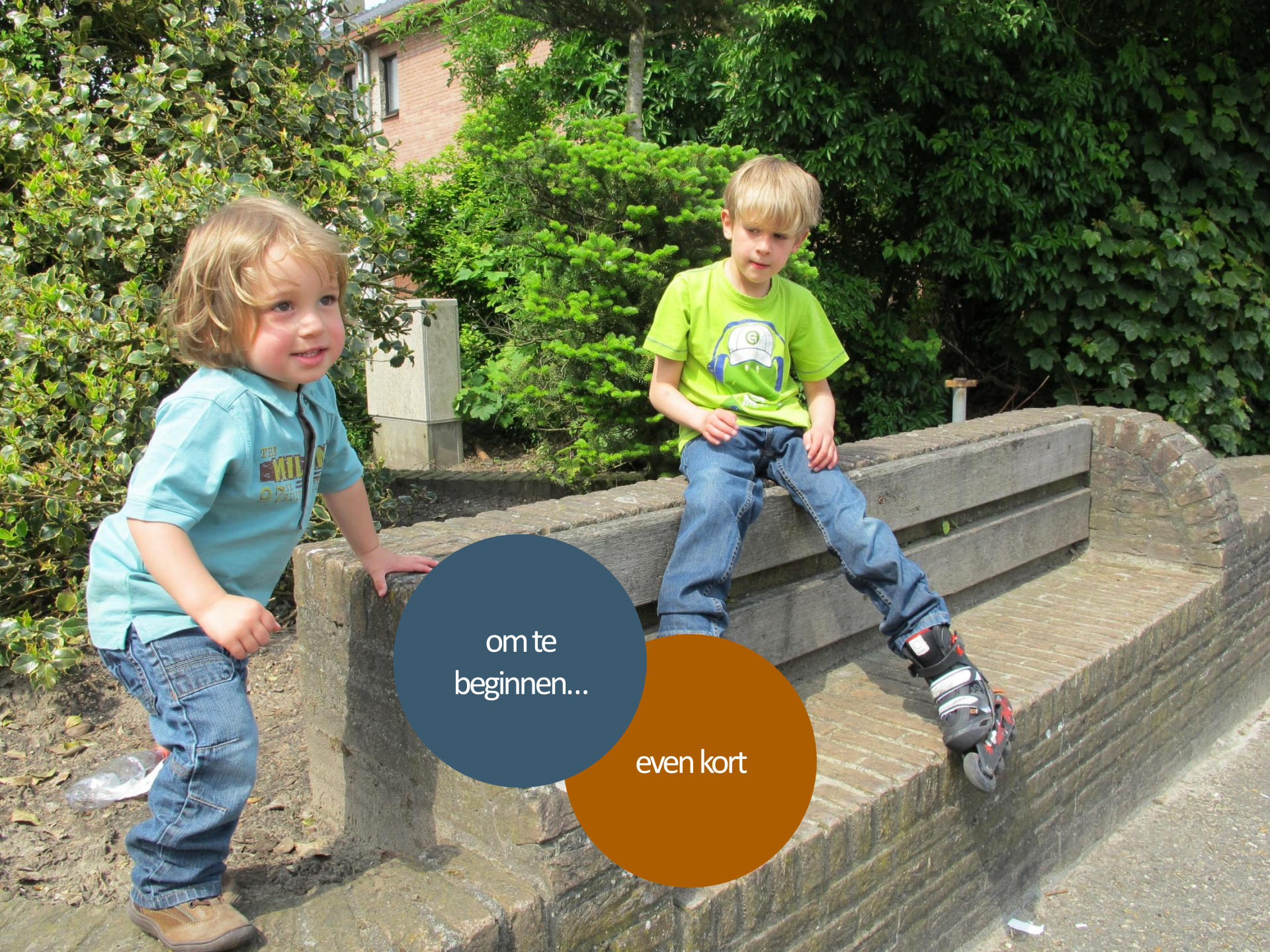
overal in Vlaanderen?

toegankelijk?

duurzaam?

betaalbaar?

vmsw


om te
beginnen...
even kort

Gemeente ‘trekker’/‘regisseur’ lokaal woonbeleid

- organisatie lokaal woonoverleg

- stimulans sociale woonprojecten (blik op 2023)

OCMW belangrijke sociale partner

- woonbegeleiding

- crisis- en noodopvang

- heel wat SVK’s zijn opgericht vanuit de welzijnsfunctie van het OCMW

100 sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM)

- heeft een eigen huurpatrimonium en/of bouwt om te verkopen

- bouwt en renoveert zelf woningen

- wijst (vnl.) toe op basis van chronologie van de wachtlijst

- berekent de huurprijs vooral op basis van inkomen

52 erkende sociale verhuurkantoren (SVK)

- geen/amper eigen patrimonium

- huurt private woningen in

- wijst (vnl.) toe op basis van puntensysteem woningnood

- onderhandelt de huurprijs met de eigenaar van de woning

vmsw

sociaal
wonen is…
overal in
Vlaanderen?

Groeipad aantal sociale woningen

Decreet Grond- en Pandenbeleid

-tegen 2023: 43.000 sociale huurwoningen, 21.000 sociale koopwoningen en 1.000 sociale kavels extra

- SVK's: 6.000 extra woningen in beheer (+/- 10.000 totaal)

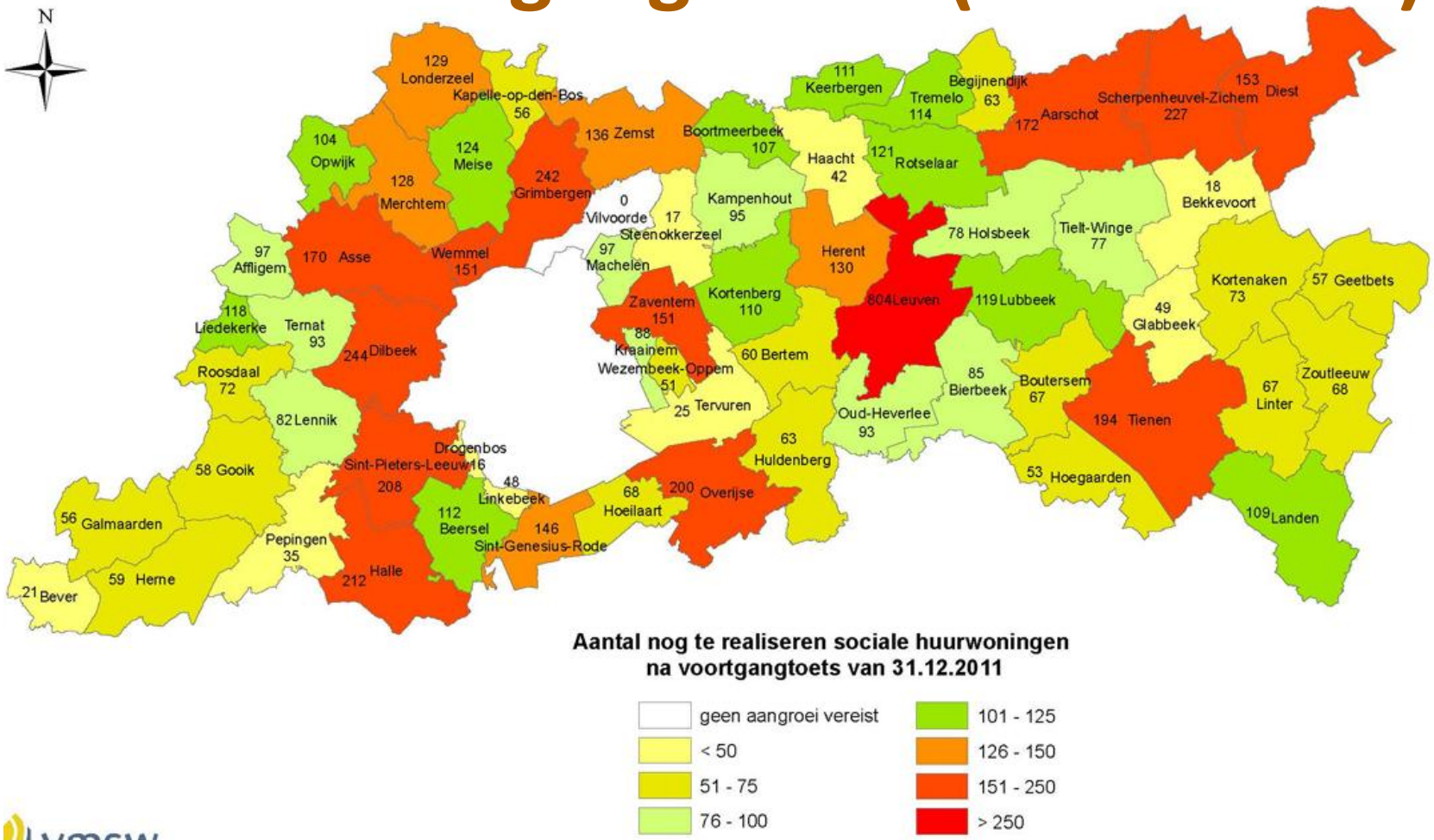
Spreiding over Vlaanderen

- Bindend Sociaal Objectief (BSO) per gemeente
- erkennings- en subsidiebesluit SVK's: individueel groeitraject en slechts 1 SVK actief per gemeente

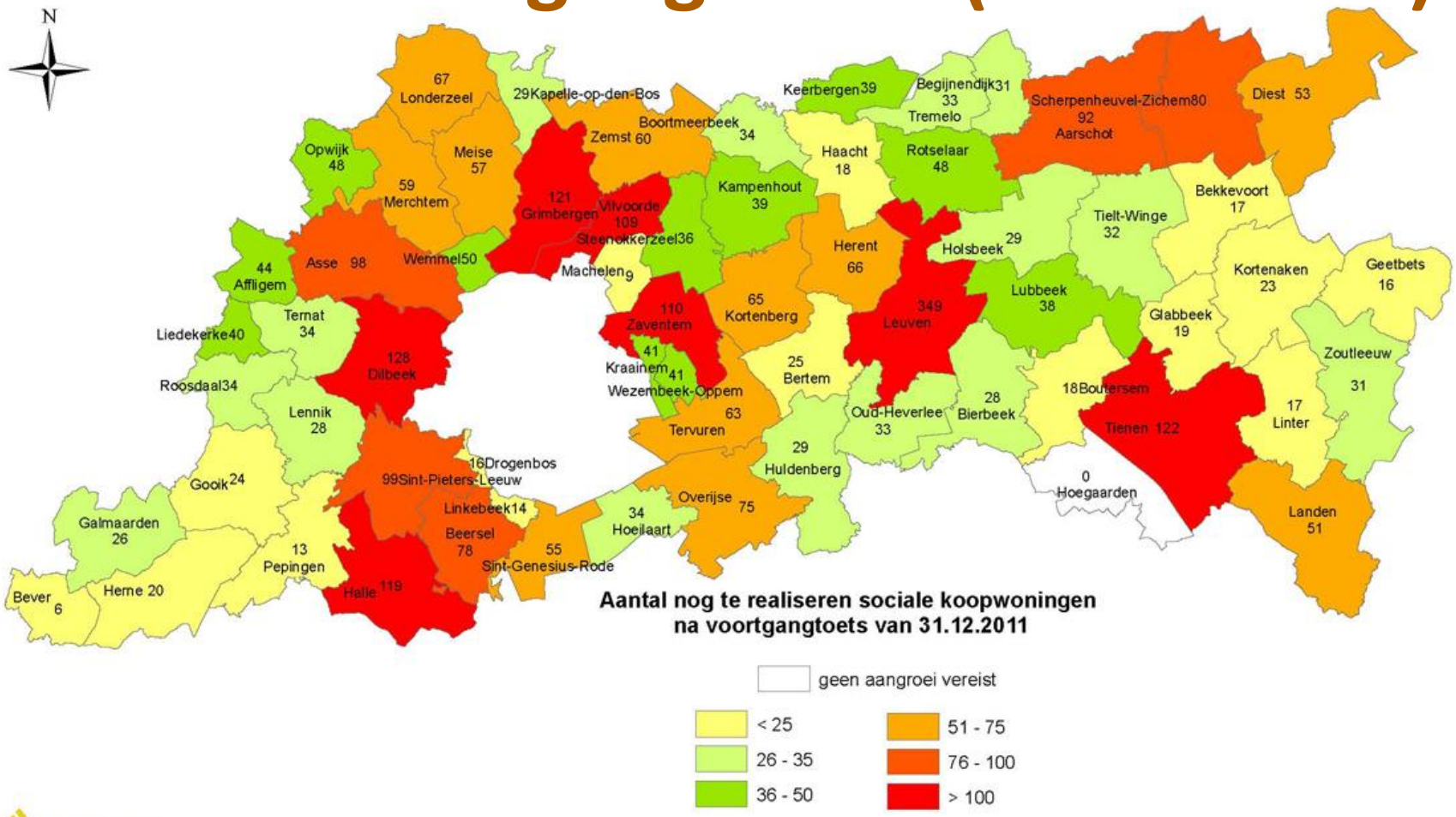
sociale last: activeringsmiddel private ontwikkelaars

vmsw

Te realiseren huur Vlaams-Brabant na voortgangstoets (31.12.2011)



Te realiseren koop Vlaams-Brabant na voortgangstoets (31.12.2011)



vmsw
sociaal wonen mogelijk maken

Opmaak: VMSW O

overal in Vlaanderen?

Groeipad aantal sociale woningen

draagvlak, promotie, visie

- lokaal netwerk
- link met lokaal (woon)beleid

campagne

- instroom nieuwe eigenaars
-private woningen van particulieren

de proef
op de som

wat is **géén** sociale woningbouw?

vmsw

sociaal
wonen is...
duurzaam?

Ruimtegebruik en projectontwikkeling

meer verdichting bij woonprojecten

- waarom? lokale visie, centrale(re) ligging, grondschaarste

elke context, elk project is anders

- vraagt tijd en overleg
- wetgevend kader? bebouwingstypologie? woningtypes? mobiliteit? creativiteit ontwerper? financieel kader? …

VMSW

- ondersteunt en adviseert bij projectrealisatie
- C2008, expertise, kennisuitwisseling

vmsw

Duurzaam bestaand patrimonium

Duurzame aanpak renovatie

- financiële, organisatorische en menselijke impact

Patrimoniumenquête Vlaams-Brabant

	#woningen	enkel glas	geen dakisolatie	geen cv. of elekr.	zonder gebreken	geen data
VL-BR	15.895	8,97%	22,18%	14,56%	64,09%	0,98%
VL-GEW	141.965	18,63%	22,62%	18,24%	58,97%	0,69%

VMSW

- adviseert bij en ondersteunt renovatieprojecten
- kennisuitwisseling, proefprojecten (bv. passiefbouw)

vmsw

Woningkwaliteit SVK-woningen

versterkte aandacht: verplicht conformiteitsattest

ondersteunen private eigenaars

VOOR

NA

sociaal
wonen is…

toegankelijk?

Infrastructuur en publieke ruimte

VMSW

- als subsidieverstrekker en/of bouwheer
- belang van overdracht openbaar domein

functioneel

- wegen
- verlichting
- riolen

‘kwalitatief’

- woonklimaat
- gebruik
- belevingswaarde

project Vriesenhof (Leuven), bouwheer: VMSW, SHM: Dijledal
ontwerper: Quadrant - Kortenberg

Toegankelijke woningen

rolstoelbezoekbaar

- persoon in een rolstoel kan de woning bezoeken
- zo veel mogelijk woningen op begane grond of bereikbaar via lift

aanpasbaar wonen/bouwen

- later (minimale) aanpassingen en/of uitbreidingen mogelijk
- zoveel mogelijk woningen aanpasbaar ontwerpen

aangepaste woningen

- zelfstandig wonen voor ouderen of mensen met beperking
- overleg met zorgsector / lokaal toewijzingsreglement

VMSW: C2008

vmsw

toegankelijk?

Project Sint-Maartensdal - ADL centrale
Ontwerper: Renaat Braem (1910-2001)
Ontwerpers renovatie Ludo Bekker - 3 torens
Architectenbureau Collaer - 2 woonblokken
Bouwheer: Dijledal (Leuven)

Toegankelijk voor huurders

Basisbegeleidingstaken

- laagdrempelige informatie, huurdersbegeleiding , aandacht voor participatie en betrokkenheid
- belang samenwerken met welzijnsinstanties (signalerende functie)

Communicatie

- relatie bestuurder-huurder?
- klaretaalrendeert.be

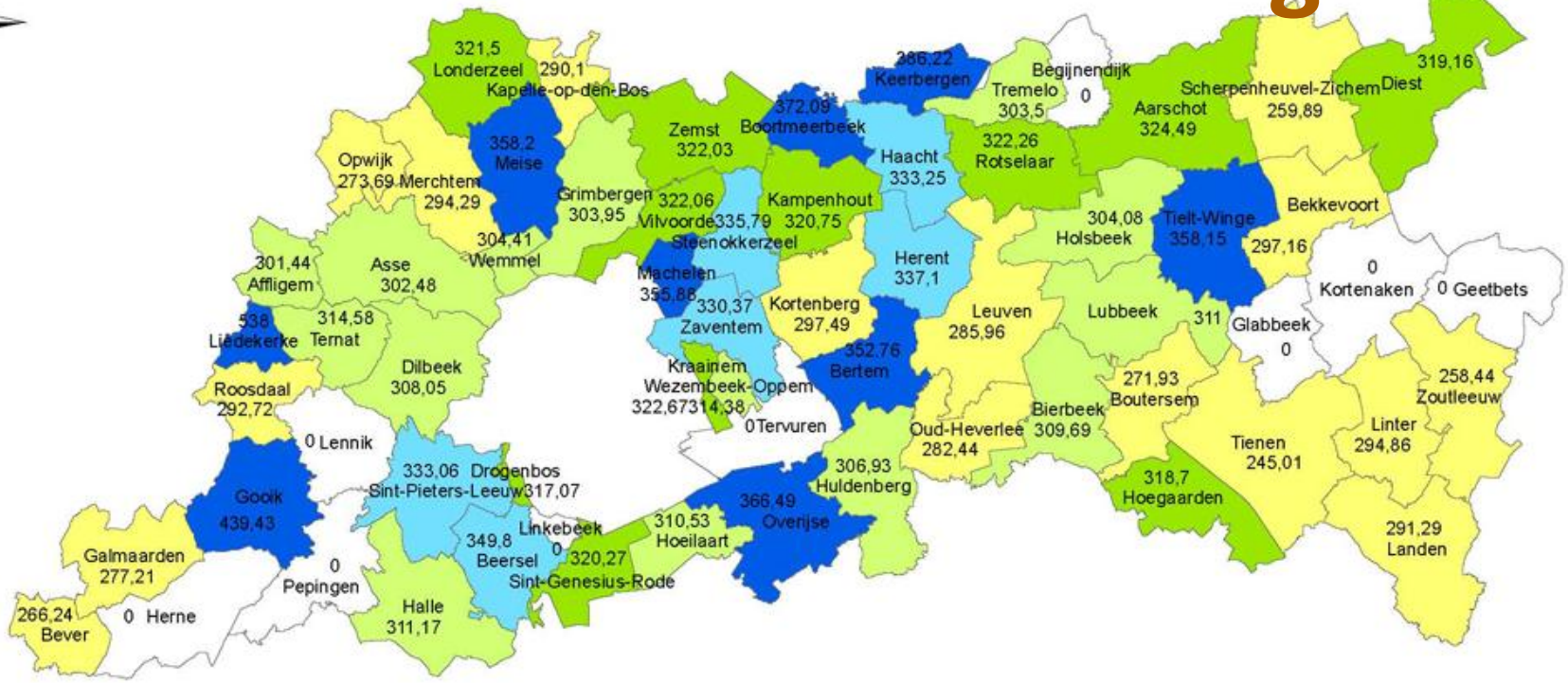
VMSW

- Wablieftkrant sociaal wonen
- overlegplatform sociale diensten SHM's

vmsw

sociaal
wonen is…
betaalbaar?

Gemiddelde huurprijs sociale huurwoningen 2012



Gemiddelde huurprijs van de sociale woningen per gemeente in EURO

- geen gegevens
- < 300
- 301 - 315
- 316 - 325
- 326 - 350
- > 350

vmsw

Vlaamse Woonlening

betaalbaar woonkrediet

- (aankoop +) renovatie, sociale koopwoning…
- rentevoet (okt. ‘13): tussen 1,31% en 3,28%
- onder voorwaarden

23 SHM’s ‘front office’

groot succes!

Voor een SHM

Individuele rekening bij VMSW (Rekening-Courant)

- korte termijn: zichtrekening en stortingen
- lange termijn: beleggingen op 1 jaar

nieuw financieringsbesluit: FS3

- gesubsidieerde -1%-lening op 33 jaar
- rechtstreekse projectsubsidies
- marktconform lenen aan 4,02% op 20 jaar vast tgov. 1,542% variabel

Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) voor huursector

vmsw

Voor een SVK

geen inkomsten uit verhuring

gesubsidieerd door de Vlaamse overheid

- minimaal 50 private woningen in beheer
- gekoppeld aan groeitraject
- subsidie voor voornamelijk personeelskosten

aangevuld met andere inkomsten

- lokale besturen, provincies, sociale maribel…

Sociaal wonen is…

overal in Vlaanderen?

groeipad

duurzaam?

ruimtegebruik
verdichting

patrimonium
renovatie

woningkwaliteit

toegankelijk?

infrastructuur
publieke ruimte

woningen

begeleiding
communicatie

betaalbaar?

voor de huurder

Vlaamse
Woonlening

voor de SHM
voor het SVK

sociaal wonen is…

ook uw engagement

succes!

vmsw

Aan het woord

Jaak Brepoels

sociale huisvestingsmaatschappij
Sociaal Wonen arro Leuven

Dimitri Fraiture

sociaal verhuurkantoor WoonregT vzw

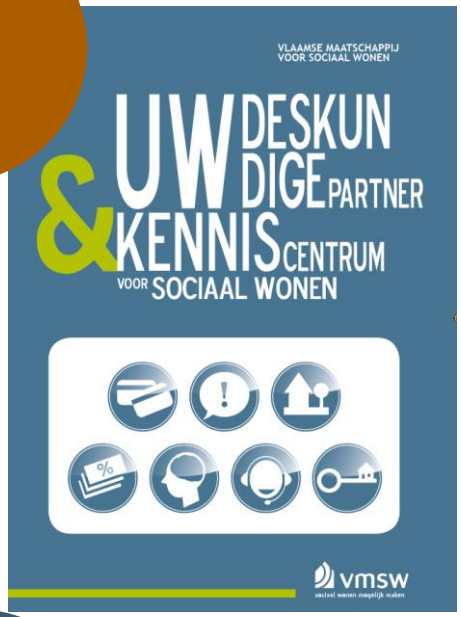
Björn Mallants VVH/VLEM

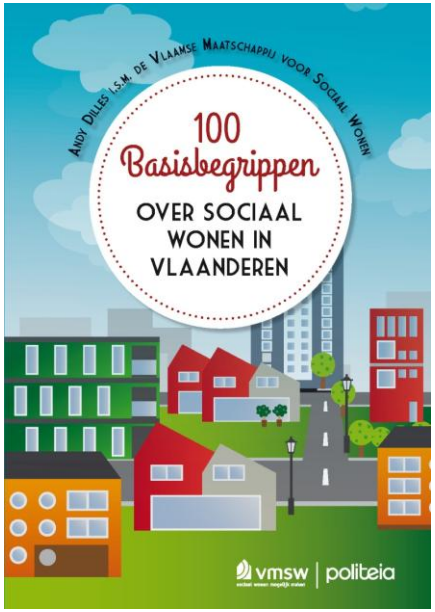
Lies Baarendse HUURpunt

vmsw

Meer weten?

lees





ontleen

abonneer u

op Woonwoord
de digitale nieuwsbrief

welkom

op Woonforum
op 21 maart 2014

vmsw

Inspectie RWO – Toezicht

Wanneer is de toezichthouder een partner van de woonactor?

Waarom is de toezichthouder niet vaker aanwezig op bestuursvergaderingen?

Waarom verstrekt de toezichthouder in de regel geen advies?

Ruimte Vlaanderen

Wie is relatiebeheerder van welke gemeente?

Wat is de rol van Ruimte Vlaanderen (APL) in het verwezenlijken van groepswoningbouwprojecten?

Hoe ziet de toekomst van vergunningen eruit?

VVSG

Organiseert VVSG ook studiedagen rond wonen voor haar leden?

Hoe verdedigt VVSG uw belangen?

Welke ondersteuning kan de VVSG bieden?

Onroerend Erfgoed

Hoe bepaalt het agentschap de erfgoedwaarde van sociale woningbouw?

Vindt het agentschap veel erfgoed in het patrimonium van de SHM's?

Moet er archeologisch (voor)onderzoek uitgevoerd worden bij nieuwbouwprojecten?

Huurdersplatform

Waarom zou u uw huurders (niet) doorverwijzen naar een huurdersbond?

Wat kan overleg met en participatie van uw huurders uw SHM opleveren?

Betrekt uw SHM uw huurders bij de verschillende fasen van renovatiewerken en nieuwbouw?

informatiemarkt