Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Merksplas en Woonmaatschappij De Noorderkempen over de realisatie van het bindend sociaal objectief

tweepartijenovereenkomst • BSO 2026-2042

DE ONDERGETEKENDEN...

- **Gemeente Merksplas**, met zetel te Markt 1, 2330 Merksplas, hierbij vertegenwoordigd door Frank Wilrycx, burgemeester-voorzitter en Dries Couckhuyt, algemeen directeur, hierna 'de gemeente' genoemd...

...en...

- **Woonmaatschappij De Noorderkempen bv**, met zetel te Kweekstraat 4b, 2330 Merksplas, hierbij vertegenwoordigd door Christophe Dekoninck, directeur en Hans Heylen, voorzitter, hierna 'De Noorderkempen' genoemd.

De gemeente en De Noorderkempen worden hieronder ook wel afzonderlijk aangeduid als 'de partij' of gezamenlijk als 'de partijen'.

1 HOOFDSTUK 1 • CONTEXT EN DOEL

1.1 Artikel 1 • rechtsgrond en doel van de overeenkomst

- §1 • De overeenkomst wordt gesloten in het kader van het bindend sociaal objectief (hierna 'BSO' genoemd) 2026-2042. De bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna 'VCW' genoemd) en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna 'BVCW' genoemd) zijn op deze overeenkomst van toepassing, in het bijzonder artikel 2.21 tot en met artikel 2.34 van de VCW en artikel 2.5/1 en bijlage 34 en 35 van het BVCW.
    - Het BSO is het minimum aantal sociale huurwoningen dat iedere gemeente moet realiseren op haar grondgebied in de periode van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2042 (zie artikel 2.27, eerste lid, VCW).
    - Het BSO wordt aangevuld met de specifieke inhaalbeweging van 24 wooneenheden, vermeld in artikel 2.32, §1, eerste lid, VCW. Het aantal sociale huurwoningen dat gerealiseerd moet worden door de gemeente via een specifieke inhaalbeweging, staat vermeld in bijlage 34 van het BVCW.
    - Het BSO is bepaald door de Vlaamse Regering conform artikel 2.31, §2, eerste lid, VCW en opgenomen in artikel 34 van het BVCW. De gemeente sluit een overeenkomst af met de woonmaatschappij over de realisatie van het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen, conform artikel 2.31, §2, vierde lid, VCW.

- §2 • Voor de gemeente Merksplas bedraagt het BSO – inclusief de specifieke inhaalbeweging – **79 sociale huurwoningen**. Die minimumdoelstelling wordt opgesplitst in een gemeentelijk groeipad met tussendoelen per lokale legislatuur conform artikel 35 van het BVCW, waarbij…
  - …in de **periode 2026-2030** minstens 12 sociale huurwoningen gerealiseerd zijn of minstens opgenomen zijn op de korte termijnplanning (inclusief 6 sociale huurwoningen van de specifieke inhaalbeweging) en minstens 6 sociale huurwoningen opgenomen zijn op de meerjarenplanning.
  - …in de **periode 2031-2036** minstens 12 sociale huurwoningen gerealiseerd zijn van de specifieke inhaalbeweging, minstens 22 sociale huurwoningen van het reguliere BSO gerealiseerd zijn of minstens opgenomen zijn op de korte termijnplanning en minstens 9 sociale huurwoningen opgenomen zijn op de meerjarenplanning.
  - …in de **periode 2037-2039** minstens 12 sociale huurwoningen gerealiseerd zijn van de specifieke inhaalbeweging, minstens 37 sociale huurwoningen gerealiseerd of minstens opgenomen zijn op de korte termijnplanning (inclusief 6 sociale huurwoningen van de specifieke inhaalbeweging) en minstens 12 sociale huurwoningen opgenomen zijn op de meerjarenplanning.
  - Op 31 december 2042 is het gemeentelijk objectief volledig gerealiseerd.
- §3 • In deze samenwerkingsovereenkomst moeten – in overeenstemming met artikel 2.5/1, §3, BVCW – minstens de volgende gegevens opgenomen worden:
  - Een strategie om – minstens volgens het ritme van het gemeentelijk groeipad – bijkomende sociale huurwoningen te realiseren. Enerzijds gaat het om woningen die worden ingehuurd op de private markt. Die maken het mogelijk om kwaliteitsvolle woningen onder te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor woonzekerheid. Anderzijds gaat het om sociale huurwoningen die in eigendom worden verworven of gerealiseerd. Daarnaast omvat de strategie ook de renovatie van sociale huurwoningen.
  - Een overzicht van instrumenten die de partijen willen inzetten om bijkomend sociaal woonaanbod te realiseren.
  - Een overzicht van onroerende goederen op het grondgebied van de gemeente die de partijen kunnen en/of willen inzetten om bijkomend sociaal woonaanbod te realiseren.
- §4 • Deze samenwerkingsovereenkomst wordt binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaald heeft – conform artikel 2.5/1, §5, BVCW, bezorgd aan het agentschap Wonen in Vlaanderen.

2 HOOFDSTUK 2 • TOEPASSINGSGEBIED EN DUURTIJD VAN DE OVEREENKOMST

2.1 Artikel 2 • toepassingsgebied

§1 • Deze samenwerkingsovereenkomst is van toepassing op alle acties, projecten en initiatieven die bijdragen tot de realisatie van het BSO op het grondgebied van de gemeente, ongeacht of deze betrekking hebben op aankoop, inhuur van private woningen, nieuwbouw, vervangingsbouwprojecten, verwerving of andere werkvormen.

2.2 Artikel 3 • duurtijd

§1 • Deze samenwerkingsovereenkomst treedt in werking op datum van ondertekening door beide partijen en wordt aangegaan voor de duur die noodzakelijk is om het BSO te realiseren, en in elk geval tot en met 31 december 2042.

2.3 Artikel 4 • wijziging van de samenwerkingsovereenkomst

- §1 • De partijen verbinden zich ertoe om bij elke herziening van het BSO door de Vlaamse Regering (dat is in 2029, 2034 en 2039) de samenwerking en de gemaakte afspraken te evalueren en in onderling overleg bij te sturen in functie van de tijdige realisatie van het BSO.
- §2 • Daarnaast hebben de partijen de mogelijkheid om de samenwerkingsovereenkomst zesjaarlijks te evalueren en bij te sturen, telkens aan het begin van een gemeentelijke legislatuur. Eventueel wordt de herziene samenwerkingsovereenkomst uiterlijk op 1 november van het eerste volledige jaar van een gemeentelijke legislatuur bezorgd aan het agentschap Wonen in Vlaanderen.

3 HOOFDSTUK 3 • ROLLEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE PARTIJEN

3.1 Artikel 5 • rollen en verantwoordelijkheden van de gemeente

§1 • De gemeente is regisseur van haar lokale woonbeleid conform artikel 2.2, VCW. Die regisseursrol impliceert het stimuleren van sociale woonprojecten, het ondersteunen van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden en het uitwerken van een kwaliteitsbewaking van het woonpatrimonium en de woonomgeving. In het kader van deze overeenkomst houdt de regisseursrol in…

- …dat de gemeente actief publieke gronden en panden inzet of zoekt naar bijkomende goed gelegen locaties om het BSO te realiseren.
- …dat het lokaal bestuur waakt over een goede ruimtelijke inpassing van sociale woonprojecten.
- …dat de gemeente het vergunningstraject van nieuwe sociale bouw- en renovatieprojecten faciliteert.

Ook ziet de gemeente erop toe dat sociale woonprojecten op elkaar afgestemd worden in het belang van de bewoners. Ze kan daarvoor De Noorderkempen, het OCMW en lokale welzijnsorganisaties voor overleg samenroepen.

3.2 Artikel 6 • rollen en verantwoordelijkheden van De Noorderkempen

§1 • Ingevolge artikel 4.39/7, VCW heeft De Noorderkempen als hoofdzakelijk doel om in het algemeen belang bij te dragen aan het recht op menswaardig wonen en de uitvoering van het Vlaams woonbeleid. Ze is de bevoorrechte uitvoerder van de missie van het Vlaamse woonbeleid over de realisatie van een sociaal woonaanbod. In het kader van deze overeenkomst heeft De Noorderkempen de verplichting om in voldoende mate bij te dragen aan het bereiken van het BSO, conform artikel 4.40/1, BVCW.

4 HOOFDSTUK 4 • REALISATIE VAN HET BINDEND SOCIAAL OBJECTIEF

4.1 Artikel 7 • strategie en planning

- §1 • De gemeente en De Noorderkempen staan in voor de groei van het aantal sociale huurwoningen op het grondgebied van de gemeente conform het lokaal sociaal woonbeleid, de minimale vereiste van het BSO 2026-2042, een eventuele specifieke inhaalbeweging inbegrepen. De partijen waken over het bereiken van de tussendoelen, zoals opgenomen in het gemeentelijk groeipad dat vastgesteld is door de Vlaamse Regering.
- §2 • Bijlage 1 bij deze overeenkomst verduidelijkt de strategie voor de realisatie van het BSO 2026-2042. Die strategie bevat een planning voor de realisatie van bijkomende sociale huurwoningen en een planning voor de renovatie van bestaande sociale huurwoningen.
- §3 • Bijlage 2 bij deze overeenkomst schetst de huidige behoeften, waaronder het aantal kandidaat-huurders op de wachtlijst voor een sociale huurwoning en het profiel van de kandidaten, en het actuele aanbod aan sociale huurwoningen op het grondgebied van de gemeente.
- §4 • Bijlage 3 bij deze overeenkomst omvat de visie sociaal en betaalbaar wonen van de gemeente. Een nieuwe visienota is in opmaak en zal na goedkeuring deze versie vervangen.

4.2 Artikel 8 • realisatie van bijkomend sociaal woonaanbod

- §1 • Bijlage 4 bij deze overeenkomst geeft een overzicht van de onroerende goederen die de partijen kunnen en/of willen inzetten voor de realisatie van bijkomend sociaal woonaanbod. Dat overzicht bestaat ten minste uit een lijst van onroerende goederen.
- §2 • Bijlage 5 bij deze overeenkomst geeft een overzicht van instrumenten die de partijen willen inzetten om bijkomend sociaal woonaanbod te realiseren.

5 HOOFDSTUK 5 • SLOTBEPALINGEN

5.1 Artikel 9 • slotbepalingen

- §1 • Deze samenwerkingsovereenkomst en de bijlagen vormen samen de volledige weergave van de afspraken tussen de partijen over de realisatie van het BSO. Ze vervangen alle eerdere schriftelijke of mondelinge afspraken daarover.
- §2 • Deze samenwerkingsovereenkomst wordt opgesteld in evenveel originele exemplaren als er partijen zijn, waarbij elke partij één origineel exemplaar ontvangt.

Opgesteld te **Merksplas** op **dd maand jjjj**, handelend in uitvoering van de beslissing van de Raad van Bestuur van De Noorderkempen van 10 september 2026 en van het besluit van de gemeenteraad van Merksplas van dd maand jjjj

Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

namens de gemeente Merksplas		namens Woonmaatschappij De Noorderkempen bv	
vertegenwoordigd door		vertegenwoordigd door	
Frank Wilrycx	Dries Couckhuyt	Christophe Dekoninck	Hans Heylen
burgemeester-voorzitter	algemeen directeur	directeur	voorzitter

Bijlage 1 • strategie realisatie BSO 2026-2042

samenwerkingsovereenkomst • gemeente Merksplas en De Noorderkempen

INLEIDING

In deze bijlage omschrijven de gemeente en De Noorderkempen de strategie om, minstens volgens het ritme van het gemeentelijke groeipad, bijkomende sociale huurwoningen te realiseren. Het gaat hierbij zowel om de nieuwbouw en renovatie van eigen sociale wooneenheden als om het inhuren van wooneenheden op de private markt. Voor de gemeente Merksplas bedraagt het bindend sociaal objectief – inclusief een eventuele specifieke inhaalbeweging – **79 sociale huurwoningen**. Het gemeentelijk groeipad met tussendoelen per lokale legislatuur, conform artikel 35 van het BVCW, is vastgelegd zoals opgenomen in onderstaande tabel:

2026-2030		2031-2036		2037-2042		totaal BSO
regulier	specifieke inhaalbeweging	regulier	specifieke inhaalbeweging	regulier	specifieke inhaalbeweging	
12	6	19	6	24	12	**79**

1 STRATEGIE

1.1 Strategische uitgangspunten

De Noorderkempen streeft ernaar om samen met de gemeente minstens volgens het ritme van het gemeentelijke groeipad bijkomend sociaal woonaanbod te realiseren. Beide partijen streven bij de uitvoering van deze overeenkomst volgende uitgangspunten na:

- Aandacht voor kwalitatief, duurzaam en toekomstgericht wonen, inclusief aandacht voor het principe van levenslang wonen in de buurt of (deel)gemeente
- Aandacht voor kernversterking, renovatie en vernieuwbouw in een realistische fasering
- Een evenwichtige spreiding van het sociaal woonaanbod binnen het gemeentelijk grondgebied
- Een financieel haalbare en organisatorisch uitvoerbare projectontwikkeling
- Een geïntegreerde benadering waarbij sociaal woonbeleid afgestemd wordt op klimaatdoelstellingen, leefbaarheid, mobiliteit en ruimtelijke planning
- Het maximaal benutten van bestaande ontwikkelings- en patrimoniumkansen

1.2 Strategisch engagement

De concretisering van dit **bijkomend aanbod** gebeurt hoofdzakelijk via het realiseren van nieuwbouwprojecten en vernieuwbouwprojecten (vervangingsbouw waarbij het totaal aantal wooneenheden toeneemt). De Noorderkempen beschikt over gronden in woonuitbreidingsgebied, zoals de grond te Heidestraat, Merksplas. Het betreft ontwikkelbare grond die momenteel jaarlijks aanzienlijke financiële lasten met zich meebrengt door de lopende leningen, terwijl er geen concrete bouwplannen kunnen worden opgestart. Woonmaatschappij De Noorderkempen zal blijven ijveren voor een versnelde en gerichte vrijgave van deze grond, met het oog op het realiseren van bijkomende sociale woningen. Daarnaast kan de uitbreiding van het patrimonium ook door het inzetten van instrumenten zoals beschreven in bijlage 5 • instrumenten (zie pagina 32), zoals onder meer:

- aankoop van bestaande woningen
- aankoop van gronden en gebouwen
- gemengde woonprojecten, bijvoorbeeld geconventioneerde projecten waarbij steeds minstens 1/3^{e} sociaal dient verhuurd te worden
- inhuren van woningen op de private markt
- overname van gemeentelijk patrimonium
- ...

Daarnaast erkennen De Noorderkempen en de gemeente het belang van de **renovatie en verduurzaming van het bestaande sociaal patrimonium**. De Noorderkempen stelt een meerjarenplanning op voor de renovatie van de bestaande wooneenheden en implementeert deze in een integrale projectplanning (nieuwbouw, renovatie, vernieuwbouw...). Op die manier kan De Noorderkempen rekening houden met – soms complexe – verhuisbewegingen en tracht ze de leegstand tot een minimum te beperken. De Noorderkempen en de gemeente werken hierbij constructief samen:

- De gemeente Merksplas engageert zich er – binnen haar bevoegdheden – toe om...
  - ...actief deel te nemen aan projectoverleg en programmatie, onder meer via het lokaal woonoverleg.
  - ...de afstemming met andere beleidsdomeinen te verzekeren.
  - ...de inhuuractiviteit van De Noorderkempen financieel te ondersteunen en mee te promoten.
  - ...een constructief vergunningsbeleid te voeren.
  - ...gemeentelijke gronden en patrimonium opportuniteitsgericht te onderzoeken. Waar dit reeds concreet gemaakt is, is opgenomen in onderstaande planning (zie ook actieprogramma en visie sociaal en betaalbaar wonen van de gemeente).
  - ...planologische en stedenbouwkundige medewerking te verlenen.
- De Noorderkempen engageert zich ertoe om...
  - ...een duurzame patrimoniumstrategie te voeren.
  - ...financieringsmogelijkheden maximaal te benutten.

- ...periodiek te rapporteren over de voortgang.
- ...projectdossiers tijdig in te dienen.
- ...projecten tijdig voor te bereiden en efficiënt op te volgen.

2 PLANNING

Onderstaande planning biedt een overzicht van de projecten die anno 2026 reeds geconcretiseerd zijn, conform bovenstaande strategische uitgangspunten. Deze planning zal doorheen de periode tot en met 2042 constant geactualiseerd worden, in functie van het streven naar het behalen van het bindend sociaal objectief. In functie van een zo realistisch mogelijk beeld, zijn projecten in onderhandeling en nieuwe inhuringen hier niet in meegenomen, tenzij er reeds nieuwe hoofdhuurovereenkomsten zijn afgesloten met eigenaars van ingehuurde woningen. De projecten in onderhandeling worden opgesomd in bijlage 4 • overzicht onroerende goederen (zie pagina 31).

2.1 Periode 2026-2030

naam project	soort project	huidig aantal wooneenheden	aantal extra wooneenheden
Molendries	nieuwbouw	0	9
Rodenbachstraat 12	renovatie	1	0
wijk Molekensstraat	renovatie	11	0
wijk Sint-Sebastiaanstraat	renovatie	14	0
Zoete Inval	renovatie	0	7
totaal aantal extra wooneenheden			**16**

2.2 Periode 2031-2036

naam project	soort project	huidig aantal wooneenheden	aantal extra wooneenheden
Heidestraat • fase 1 *	nieuwbouw	0	48
totaal aantal extra wooneenheden			**48**

* Deze grond is gelegen in woonuitbreidingsgebied. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn dus afhankelijk van de vrijgave van deze grond.

2.3 Periode 2037-2042

naam project	soort project	huidig aantal wooneenheden	aantal extra wooneenheden
Heidestraat • fase 2 & 3 *	nieuwbouw	0	22

naam project	soort project	huidig aantal wooneenheden	aantal extra wooneenheden
Steenweg op Beerse	renovatie • vernieuwbouw	5	2
totaal aantal extra wooneenheden			**24**

* Deze grond is gelegen in woonuitbreidingsgebied. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn dus afhankelijk van de vrijgave van deze grond.

2.4 Globaal overzicht

De Noorderkempen heeft - mede door de omvorming tot woonmaatschappij en de bijhorende overdracht van gronden en patrimonium – nog een groot stuk grond met potentiële ontwikkelingsmogelijkheden op lange termijn. We spreken hier over 'potentieel' aangezien deze grond zich situeert in woonuitbreidingsgebied. Voor De Noorderkempen hierop een project kan realiseren, moet deze eerst vrijgegeven worden. Dit is een proces van lange duur waardoor dit pas is opgenomen in de periode 2037-2042. Als dit stuk grond zijn vrijgave krijgt, zal er een overschot van 9 wooneenheden gerealiseerd worden.

fase groeipad	aantal extra wooneenheden	groeipad	verschil tov groeipad
2026-2030	16	18	-2
2031-2036	48	25	+23
2037-2042	24	36	-12
totaal aantal extra wooneenheden	**88**	**79**	**+9**

Naast deze concrete projecten onderzoeken de gemeente Merksplas en De Noorderkempen actief de mogelijkheden op de beschikbare en potentiële locaties die zijn opgenomen in bijlage 4 • overzicht onroerende goederen (zie pagina 31). Die denkoefening zou potentieel kunnen leiden tot nog **8 extra wooneenheden**. Daarenboven zetten beide partijen de instrumenten optimaal in die opgenomen zijn in bijlage 5 • instrumenten (zie pagina 32), zoals de aankoop van goede woningen, het inhuren van woningen op de private markt, voorkooprecht... De verwachting is dan ook dat – door deze inspanningen en onder voorwaarde van de vrijgave van het perceel te Heidestraat – het bindend sociaal objectief in de gemeente Merksplas gehaald zal worden.

Bijlage 2 • analyse van de woonbehoefte

samenwerkingsovereenkomst • gemeente Merksplas en De Noorderkempen

INLEIDING

In augustus 2026 staan er **114 gezinnen** (unieke kandidaten) met lokale binding in Merksplas op de wachtlijst voor een sociale woning. Lokale binding betekent dat deze kandidaten minstens vijf van de afgelopen tien jaar onafgebroken in Merksplas wonen of gewoond hebben. De Noorderkempen analyseerde de woonbehoefte in 2024, na de invoering van het centraal inschrijvingsregister en de bijhorende actualisatie van alle kandidatendossiers. De analyse die hieronder is opgenomen, is – wat betreft het aantal kandidaten – gebaseerd op die cijfers uit 2024, en aangepast aan de huidige situatie met betrekking tot het actueel beschikbaar patrimonium.

Onderstaande cijfers en bijhorende analyse omvatten enkel de kandidaat-huurders met de prioriteit 'lokale binding' en de zittende huurders die met voorrang kunnen of moeten verhuizen naar een andere sociale woning (bijvoorbeeld omwille van afbraak of renovatie van hun woning, onderbezetting of overbezetting van de huidige woning…). De kans dat een kandidaat zonder één van deze prioriteiten een aanbod krijgt, is namelijk bijzonder klein.

1 WOONBEHOEFTE IN MERKSPLAS

Bij de interpretatie van onderstaande cijfergegevens dienen onderstaande punten mee in rekening te worden genomen:

- Elke gezinssamenstelling komt voor meerdere woningtypes in aanmerking (met uitzondering van een gezin met twee kinderen met een verschillend geslacht). Dat maakt het moeilijk om cijfers helemaal zuiver te interpreteren.
- In de gegevensuitwisseling tussen het centraal inschrijvingsregister en de lokale software wordt geen onderscheid gemaakt tussen keuzes voor gelijkvloerse appartementen en appartementen op verdieping. Deze kunnen enkel manueel aangepast worden, wat maakt dat hier een zekere foutenmarge op zit.
- In deze analyse zijn ook demopanden opgenomen. De Noorderkempen doet dit om een idee te krijgen van de woonbehoefte aan woningtypes die ze vandaag in die gemeente nog niet heeft. Voor sommige woningtypes impliceert het ontbreken ervan namelijk ook dat bepaalde gezinnen nooit een aanbod voor een sociale woning zullen krijgen (bijvoorbeeld: grote gezinnen die enkel in aanmerking komen voor een huis met vijf of meer slaapkamers).
- Toelichting bij de verschillende kolommen:
    - **totaal aantal kandidaat-huurders**: de som van het aantal kandidaat-huurders dat ingeschreven is voor een sociale woning in Merksplas met prioriteit 'lokale binding' voor Merksplas en het aantal huidige bewoners dat voorrang heeft om te verhuizen naar een andere sociale woning (bijvoorbeeld omwille van de afbraak of renovatie van hun woning, onderbezetting, overbezetting…) → cijfers uit 2024

- **huidig aantal wooneenheden van dit type**: het actueel aantal wooneenheden dat De Noorderkempen in de zomer van 2026 heeft van dat specifieke type, inclusief ingehuurde woningen
- **aantal interne mutaties sinds 1 januari 2019**: het aantal interne verhuisbewegingen dat naar dat specifieke woningtype gebeurd is tussen 1 januari 2019 en de zomer van 2024. Dit aantal geeft een indicatie van welke types hoofdzakelijk ingezet worden voor interne mutaties, wat een impact heeft op de wachttijd van reguliere kandidaten.
- **aantal nieuwe huurders sinds 1 januari 2019**: het aantal verhuringen aan kandidaten op de reguliere wachtlijst voor een sociale woning tussen 1 januari 2019 en de zomer van 2024
- **verhouding aantal woningen/ woonbehoefte**: het huidig aantal woningen van een bepaald type gedeeld door het totaal aantal kandidaten dat ingeschreven is voor dit type. Hoe hoger dit cijfer, hoe meer het patrimonium tegemoet komt aan de woonbehoefte van de kandidaat (en dus hoe korter de wachttijd). Hoe lager dit percentage, hoe langer de wachttijd voor dat type.

- **app**: appartement
- **glvl**: gelijkvloers
- **slpk**: slaapkamer
- **verd**: op verdieping

	totaal aantal kandidaat-huurders	huidig aantal woningen van dit type	aantal interne mutaties sinds 1 januari 2019 (met voorrang)	aantal nieuwe huurders sinds 1 januari 2019	verhouding aantal woningen / woonbehoefte
app glvl 1 slpk	32	3	0	0	9%
app verd lift 1 slpk	32	0	n/a	n/a	0%
app verd trap 1 slpk	32	18	0	3	56%
app glvl 2 slpk	39	5	4	0	13%
app verd lift 2 slpk	39	0	n/a	n/a	0%
app verd trap 2 slpk	38	15	1	7	39%
app glvl 3 slpk	23	0	n/a	n/a	0%
app verd trap 3 slpk	23	2	0	0	9%
huis 1 slpk	35	6	0	0	17%
huis 2 slpk	43	36	1	2	84%
huis 3 slpk	40	52	4	8	130%
huis 4 slpk	13	14	0	0	108%
huis 5 slpk	3	0	n/a	n/a	0%
ouderen app glvl 1 slpk	n/a	4	n/a	n/a	n/a

	totaal aantal kandidaat-huurders	huidig aan-tal woningen van dit type	aantal interne mutaties sinds 1 januari 2019 (met voorrang)	aantal nieuwe huurders sinds 1 januari 2019	verhouding aan-tal woningen / woonbehoefte
ouderen huis 1 slpk	17	15	1	5	88%
rolstoel app glvl 1 slpk	0	0	n/a	n/a	n/a
rolstoel app glvl 2 slpk	0	1	0	1	n/a

2 ANALYSE VAN DE WOONBEHOEFTE

Algemeen kan samengevat worden dat de nood aan sociale woningen bijzonder groot blijft. Er is quasi geen enkel type pand waarvan het aanbod groter is dan de vraag. Voor Merksplas vallen daarbij onderstaande zaken specifieker op:

- Procentueel gezien is er een mooi aanbod in verhouding tot de woonbehoefte. Er is alsnog een lange wachttijd in Merksplas, aangezien sociale huurders lang in hun sociale woning blijven wonen, waardoor er weinig verloop is. Dit gegeven (lang in de sociale woning wonen) in combinatie met de aanpak onderbezetting maakt dat er vooral nood is aan wooneenheden met twee slaapkamers.
- Er is in Merksplas geen aanbod met vijf slaapkamers, waardoor bepaalde gezinnen op de wachtlijst momenteel nooit de kans hebben om een sociale woning aangeboden te krijgen.

Bijlage 3 • visie sociaal wonen

samenwerkingsovereenkomst • gemeente Merksplas en De Noorderkempen

Visie sociaal wonen - Merksplas

Woonmaatschappij DE NOORDERKEMPEN bv
Kweekstraat 4b • 2330 Merksplas • www.denoorderkempen.be • 014-63 95 95 • ondernemingsnr BE0427-003-106

1. Aanleiding

Het decreet grond- en pandenbeleid (huidige Vlaamse Codex Wonen) legde in 2009 elke gemeente een bindend sociaal objectief op van te realiseren sociale woonentiteiten. Hiermee werd de realisatie van sociale woonprojecten intensief opgevolgd vanuit het lokaal woonoverleg.

De gemeente maakte in 2012 een actieprogramma op om te kijken welke gronden in eigendom van Vlaamse besturen bijkomend ingezet kunnen worden om dit bindend sociaal objectief te bereiken. Dit actieprogramma werd door de gemeenteraad d.d. 18 juni 2012 goedgekeurd. Hierin werden 2 locaties naar voor geschoven die mogelijks ontwikkeld kunnen worden met het oog op het realiseren van een bijkomend sociaal woonaanbod. De actuele visie op deze gronden wordt verder in dit document opgenomen.

Het Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen, dat de planning, de programmatie en de realisatie van sociale woonprojecten regelt, schrijft voor dat een nieuw sociaal woonproject afgetoetst wordt aan het lokale beleid door het uitvoeren van een lokale woontoets. Tot op heden wordt dit eerder ad hoc beoordeeld.

Er werd met andere woorden de voorbije jaren zeker al meer aandacht besteed aan de planning van sociale woonprojecten, maar vaak in functie van specifieke opdrachten (behalen bindend objectief, planning sociale woonprojecten), zonder te handelen vanuit een globale visie op sociaal wonen voor het gehele grondgebied.

Door het uitwerken van voorliggende visie sociaal wonen wordt het lokaal bestuur een houvast geboden bij de bespreking van nieuwe sociale woonprojecten in het kader van de lokale woontoets. Daarnaast biedt het ook de sociale woonactoren een kader waarbinnen zij verder kunnen werken aan de uitbouw van het lokale sociaal woonpatrimonium.

Voorliggend document geeft uitvoering aan art. 2.7 Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex dat voorschrijft dat een gemeente een visie op sociaal wonen dient uit te werken en toe te passen.

Art. 4.16 Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen schrijft voor dat het college van burgemeester en schepenen de lokale woontoets i.f.v. het beoordelen van nieuwe sociale woonprojecten kan delegeren indien de gemeente beschikt over een goedgekeurde visie op het vlak van het lokaal sociaal woonbeleid, zoals beschreven in voorliggend document. *Het lokaal bestuur wenst de lokale woontoets in de toekomst blijvend te laten uitvoeren door het college van burgemeester en schepenen*. Voorliggend document zal wel de leidraad vormen om de lokale woontoets uit te voeren in de toekomst.

Voorliggende visie hoeft zeker geen statisch document te zijn, maar kan inspelend op nieuwe inzichten of behoeften, wijzigende regelgeving … steeds worden bijgestuurd en voorgelegd aan betrokken actoren.

2. Bondige omgevingsanalyse

Vooraleer uitspraken te doen over toekomstige mogelijkheden naar sociale woonprojecten, wordt in het onderstaand zeer bondig een beeld geschetst van het huidig sociaal woonlandschap in Merksplas..

2.1 Sociale woonactoren in Merksplas

De sociale woonactoren bieden kwaliteitsvolle en betaalbare huur- en koopwoningen aan en dit aan gezinnen met een beperkte financiële draagkracht. Kandidaat-huurders of -kopers dienen aan een aantal voorwaarden te voldoen om in aanmerking te komen.

In Merksplas zijn 3 sociale woonactoren actief:

- De Noorderkempen realiseert sociale huurwoningen en sociale koopwoningen;
- De Ark realiseert voornamelijk sociale koopwoningen, maar zal in de toekomst ook sociale huurwoningen realiseren in de gemeente Merksplas;
- Sociaal verhuurkantoor (SVK) Noorderkempen huurt private woningen in om ze vervolgens verder te verhuren aan mensen met een laag inkomen en dit over het hele grondgebied van de gemeente Merksplas.

2.2 Bestaand en gepland sociaal patrimonium

Nulmeting

Naar aanleiding van het voormalige decreet grond- en pandenbeleid werd een nulmeting uitgevoerd, een meting op datum van 31 december 2007 van het sociaal woonaanbod. Voor Merksplas konden op dat moment 136 sociale

huurwoningen van de Noorderkempen geteld worden, 4 sociale huurwoningen van SVK Noorderkempen en 22 sociale koopwoningen. Met deze 162 sociale woongelegenheden was het aandeel sociaal woonaanbod in de gemeente (5,37 % waarvan 4,64 % sociale huurwoningen en 0,73 % sociale koopwoningen) lager dan het Vlaamse gemiddelde (6,05 %, bestaande uit 5,56 % sociale huurwoningen en 0,49 % sociale koopwoningen).

Bindend sociaal objectief

De Vlaamse Codex Wonen legt elke gemeente een bindend sociaal objectief op, zijnde het aantal te verwezenlijken sociale huurwoningen tegen 2025. Het bindend sociaal objectief voor Merksplas bedraagt 50 sociale huurwoningen. Sinds 2008 werden er 2 bijkomende sociale huurwoningen (De Noorderkempen / SVK) gerealiseerd. Er zijn wel plannen voor in totaal 127 bijkomende sociale huurwoningen, waarmee het objectief sociale huurwoningen voor Merksplas ruimschoots overschreden zal worden.

Huidig patrimonium

Tabel 1: Huidig patrimonium De Noorderkempen (begin 2020)

	1 slaapkamer	2 slaapkamers	3 slaapkamers	Meer dan 3 slaapkamers	Totaal	
					Absoluut	Relatief
Appartementen	*8*	*8*	*0*	*0*	*16*	*12,2%*
Duplexwoningen	*0*	*1*	*1*	*0*	*2*	*1,5%*
Eengezinswoningen	*27*	*23*	*48*	*15*	*113*	*86,3%*
Totaal – absoluut	35	32	49	15	131	100,0%
Totaal – relatief	26,7%	24,4%	37,4%	11,5%	100,0%	

Bron: De ARK en de Noorderkempen

Ruim 86% van het huidig patrimonium bestaat uit eengezinswoningen. Binnen dit aanbod van eengezinswoningen is er een mooie verdeling tussen woonentiteiten met een klein aantal en een groot aantal slaapkamers. Er zijn nauwelijks appartementen in het sociale huurpatrimonium in de gemeente. Ongeveer de helft van de sociale huurwoningen in Merksplas bestaat uit eengezinswoningen met 3 of meer slaapkamers.

Van de 35 woonentiteiten met 1 slaapkamer worden er 19 met voorrang toegewezen aan senioren.

Tabel 2: Overzicht aanbod sociale woningen gemeente Merksplas

	Aantal private huis-houdens[1]	Sociale huurwoningen		Sociale koopwoningen	
		Aantal[2]	Aandeel	Aantal[3]	Aandeel
Merksplas	3.339	138	4,13	28	0,84
Arr. Turnhout[4]	196.810	10.710	5,44	801	0,41
Vlaams Gewest	2.841.372	170.598	6,00	8.060	0,28

Bron: Provincie in cijfers, nulmeting en jaarlijkse meting (www.wonenvlaanderen.be) en eigen opvolging via SHM

De Noorderkempen beschikt begin 2020 over 131 sociale huurwoningen. Daarnaast had SVK Noorderkempen d.d. 31 december 2019 ook 7 woningen in beheer in Merksplas. Dit brengt het totaal aantal sociale huurwoningen in de gemeente op 138 of 4,13 % (t.o.v. het aantal huishoudens), waardoor het aandeel sociale huur onder het arrondissementele en Vlaamse aandeel blijft. Wat betreft sociale koopwoningen is het aandeel in Merksplas daarentegen hoger dan in beide referentieregio's.

[1] Aantal private huishoudens d.d. 1/1/2020 (meest recente data).

[2] Aantal sociale huurwoningen van De Noorderkempen en SVK Noorderkempen (begin 2020)

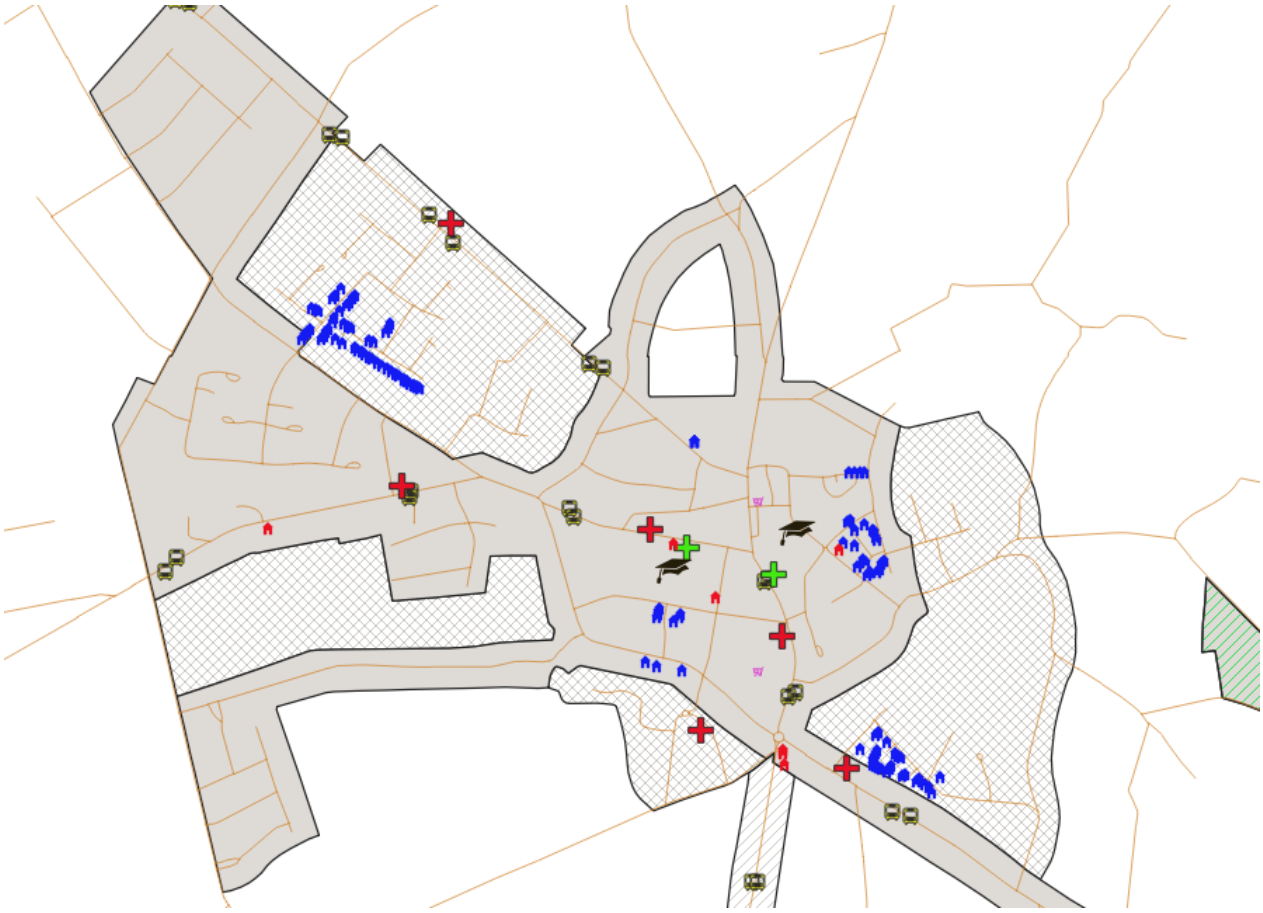
[3] Voor de sociale koopwoningen werden de realisaties meegeteld zoals opgenomen in de meting van het sociaal woonaanbod d.d. 31/12/2019.

[4] Voor het arrondissement Turnhout en het Vlaamse Gewest zijn de aantallen meegenomen zoals opgenomen in de meting 2020 (situatie 31/12/2019) in het kader van de opvolging van het bindend sociaal objectief (voor sociale huur zijn dit zowel realisaties van de sociale huisvestingsmaatschappijen als van de sociale verhuurkantoren).

2.3 Situering sociale huurwoningen en voorzieningen in Merksplas

In het onderstaande wordt weergegeven welk sociaal woonaanbod, welke voorzieningen … aanwezig zijn en welke ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn om in een korte conclusie weer te geven of een bijkomend sociaal woonaanbod hier al dan niet wenselijk is.

Kaart 2: situering sociale huurwoningen en voorzieningen in Merksplas



Voorzieningen in Merksplas:

- Supermarkt
- Lagere school
- Bushaltes
- Apotheek
- Huisarts

Er is een uitgebreid aanbod van diensten en voorzieningen in Merksplas.

- Aantal huishoudens (01/01/2020): 3.339
- Aantal sociale huurwoningen in eigendom van De Noorderkempen( ): 131
- Aantal sociale huurwoningen SVK Noorderkempen( ): 7

Tabel 3: Woningtypologie sociale huurwoningen De Noorderkempen in Merksplas (begin 2020)

	Bejaarden-woning	Eengezinswoning				Appartementen				Totaal
		Aantal slaapkamers				Aantal slaapkamers				
		1	2	3	≤ 4	Studio	1	2	3	
Boogstraat	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Cardijnlaan	0	0	0	3	0	0	0	0	0	3
De Poot	0	0	8	9	2	0	4	6	1	30
Doelenplein	11	0	0	0	0	0	0	0	0	11
Egstraat	0	0	0	3	0	0	0	0	0	3
Heidries	0	0	0	0	3	0	0	0	0	3
Kern Lindendijk	4	0	0	0	0	0	0	0	0	4
Kloosterstraat	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Kweekstraat	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Leest	0	0	3	0	0	0	0	0	0	3
Molekensstraat	0	0	1	1	3	0	0	0	0	5
Pastorijstraat	0	0	0	0	0	0	3	2	0	5
Pijlstraat	0	0	0	2	2	0	0	0	0	4
Prinsenstraat	0	6	0	0	0	0	0	0	0	6
Rodenbachstraat	4	2	0	1	0	0	0	0	0	7
Schuivenoord	0	0	6	12	0	0	0	0	0	18
Sint-Michielstraat	0	0	4	0	0	0	0	0	0	4
St-Sebastiaanstr.	0	0	0	4	3	0	0	0	0	7
St-Willebrordus-str.	0	0	0	2	1	0	0	0	0	3
Stwg op Beerse	0	0	0	3	0	0	1	1	0	5
Stwg op Rijkevor-sel	0	0	0	6	1	0	0	0	0	7
Totaal	**19**	**8**	**23**	**48**	**15**	**0**	**8**	**9**	**1**	**131**

Bron: De Noorderkempen

Aantal sociale koopwoningen in Merksplas: 28 (0,84%)

- Schuivenoord: 22 woningen
- Steenweg op Rijkevorsel: 3 koopwoningen
- Kapelstraat: 1 koopwoning
- Kweekstraat: 2 koopwoningen

2.4 Geplande sociale woonprojecten

De Noorderkempen

Volgende projecten staan voor De Noorderkempen op de planning:

- Prinsenstraat: 6 bestaande sociale huurwoningen die worden vervangen door 9 nieuwe huurwoningen – afbraakwerken gestart;
- Kleirijtse Driesen: 11 sociale huurwoningen

De Maatschappij heeft verder geen gronden in eigendom voor de realisatie van projecten.

De Ark

Volgende projecten staan voor De Noorderkempen op de planning:

- Molendries: 9 bijkomende sociale huurwoningen;
- Heidestraat – Molenzijde: gemengd project (huur – koop) voor een 200-tal woonentiteiten.

Gronden in eigendom van De Ark:

De Ark beschikt over 16 percelen in woonuitbreidingsgebied Heidestraat/Molenzijde en 2 percelen in woonuitbreidingsgebied Schuyvenoord.

2.5 Wachtlijsten sociale woonactoren

Sociale huurwoningen huisvestingsmaatschappijen

Begin 2020 stonden er bij de huisvestingsmaatschappijen 146 kandidaat-huurders op de wachtlijst voor Merksplas, hiervan is 61,7 % alleenstaand.

Tabel 4: Unieke kandidaat-huurders per leeftijdscategorie, begin 2020

	18-29j	30-39j	40-54j	55-64j	65j+	Absoluut	Relatief
Alleenstaande zonder minderjarige	14	5	11	14	16	60	41,8%
Alleenstaande met 1 minderjarige	3	7	3			13	9,0%
Alleenstaande met 2 minderjarigen	1	4	3			8	5,5%
Alleenstaande met 3 minderjarigen		4	1			5	3,4%
Alleenstaande met ≥ 4 minderjarigen		2	1			3	2,1%
Samenwonenden zonder minderjarige		1	9	6	12	28	19,2%
Samenwonenden met 1 minderjarige	1	3	5			9	6,2%
Samenwonenden met 2 minderjarigen	1	3	2	1		7	4,8%
Samenwonenden met 3 minderjarigen	1	1		1		3	2,1%
Totaal	23	30	39	24	29	145	100%
Totaal (relatief)	15,9%	20,7%	26,9%	16,6%	20,0%	100%	

Bron: Wonen-Vlaanderen

De alleenstaande en de samenwonende kandidaat-huurders met maximaal 1 kind vertegenwoordigen 76,1% van de wachtlijst. De vraag naar kleinere woonentiteiten is dus heel groot. Hiertegenover staat dat slechts 51,1 % van het huidige patrimonium bestaat uit woonentiteiten met 1 of 2 slaapkamers.

Verder valt op dat er zeer weinig starters (18-29 jaar) op de wachtlijst staan voor Merksplas.

SVK Noorderkempen

Bij SVK Noorderkempen stonden eind 2019 695 kandidaat-huurders op de wachtlijst voor een woning in Merksplas. Hiervan waren er 25 woonachtig in de gemeente Merksplas.

Tabel 5: Kandidaat-huurders van SVK Noorderkempen voor een huurwoning d.d. 31/12/2019

	Aantal	**Aandeel**
Alleenstaande	321	46,2%
Alleenstaande met 1 kind	40	5,8%
Alleenstaande met 2 kinderen	37	5,3%
Alleenstaande met 3 kinderen	22	5,3%
Alleenstaande met ≥ 4 kinderen	17	3,2%
Koppel	49	7,1%
Koppel met 1 kind	30	4,3%
Koppel met 2 kinderen	54	7,8%
Koppel met 3 kinderen	50	7,2%
Koppel met ≥ 4 kinderen	43	6,2%
Andere (bv. inwonende ouder)	32	4,6%
Totaal	695	100,0%

Bron: SVK Noorderkempen

De lijst met kandidaat-huurders van SVK Noorderkempen is vergelijkbaar met die van de huisvestingsmaatschappijen. Ook hier maakt de groep alleenstaanden de meerderheid uit.
Toch valt het lagere aandeel koppels zonder kinderen bij SVK Noorderkempen op.

Sociale koopwoningen huisvestingsmaatschappijen

Tabel 6: Kandidaat-kopers van De Ark voor een koopwoning d.d. 31/12/2019

	Aantal	Aandeel
Alleenstaande	12	35,3%
Alleenstaande met 1 kind	4	11,8%
Alleenstaande met 2 kinderen	4	11,8%
Alleenstaande met 3 kinderen	2	5,9%
Alleenstaande met ≥ 4 kinderen	0	0,0%
Koppel	3	8,8%
Koppel met 1 kind	4	11,8%
Koppel met 2 kinderen	3	8,8%
Koppel met 3 kinderen	2	5,9%
Koppel met ≥ 4 kinderen	0	0,0%
Andere (bv. inwonende ouder)	0	0,0%
Totaal	34	100%

Bron: De Ark

Ook wat betreft de wachtlijsten van de kandidaat-kopers maken alleenstaanden (met kinderen) de meerderheid van de wachtlijst uit, hetgeen de grote woonnood van deze doelgroep bevestigd.

2.6 Toewijzingen sociale woonactoren

De Noorderkempen

In de periode 2015-2019 kon De Noorderkempen aan 27 kandidaat-huurders een woning toewijzen:

- 5 met 1 slaapkamer;
- 8 met 2 slaapkamers;
- 12 met 3 slaapkamers;
- 2 met 4 slaapkamers.

26 woningen werden toegewezen op basis van lokale binding, 1 betrof een mutatie.

De wachtduur voor een sociale huurwoning bleek in deze periode het kortst voor een appartement met 1 slaapkamer (iets meer dan een jaar) gevolgd door een eengezinswoning met 1 slaapkamer (iets meer dan 2 jaar) en een eengezinswoning met 2 slaapkamers (iets meer dan 3 jaar). Voor een eengezinswoning met 3 slaapkamers bedroeg de wachttijd het langst, zijnde bijna 5 jaar.

SVK Noorderkempen

SVK Noorderkempen kon noch in 2018, noch in 2019 een sociale huurwoning toewijzen in Merksplas. In 2020 kon er wel een huurwoning toegewezen worden in Merksplas.

De Ark

De Ark heeft in 2019 geen sociale koopwoningen toegewezen.

2.7 Samenwerking met partners voor specifieke doelgroepen

Het lokaal bestuur wenst oog te hebben voor de lokale woonbehoeften en de lokale omstandigheden om op die manier wonen betaalbaar te maken in Merksplas, ook voor bepaalde doelgroepen. Om dit te realiseren wordt vandaag al nauw samengewerkt met lokale welzijnsorganisaties.

Samenwerking met lokale welzijnsorganisaties via De Noorderkempen

Lokaal toewijzingsreglement

Met de invoering van het lokaal toewijzingsreglement in 2011 en de later doorgevoerde aanpassingen besliste de gemeente Merksplas om een aantal sociale huurwoningen bij voorrang toe wijzen aan de doelgroep ouderen (zijnde

personen vanaf 65 jaar) en om meer rekening te houden met de lokale binding van kandidaat-huurders. Op heden worden er via het lokaal toewijzingsreglement 19 woningen voorbehouden aan senioren[5].

Dit lokaal toewijzingsreglement wordt op gezette tijdstippen geëvalueerd op het lokaal woonoverleg, wat de aanleiding kan zijn tot aanpassing van de opgenomen doelgroepen of eventueel tot het toevoegen van nieuwe doelgroepen indien dit aangewezen lijkt.

Versnelde toewijzing

Binnen het arrondissement Turnhout werd in 2015 een protocolakkoord gesloten tussen de sociale huisvestingsmaatschappijen en de toeleiders die in aanmerking komen om cliënten versneld toe te wijzen naar een sociale huurwoning. Er werd een gemeentelijk contingent afgesproken voor 5 jaar. Voor Merksplas bedraagt dit telkens 1 plaats voor de bijzondere jeugdzorg, het CAW en het netwerk Geestelijke Gezondheidszorg en daarnaast nog 2 plaatsen voor het OCMW. Dit contingent zal in de loop van 2020 geëvalueerd worden en opnieuw worden vastgesteld voor de volgende periode.

OCMW bejaardenwoningen

Het OCMW van Merksplas is eigenaar van 26 bejaardenwoningen in de Kern Lindendijk (achter de kerk), van 10 bejaardenflats op de hoek van de Kern Lindendijk en de Kloosterstraat (achter de kerk) en van 23 bejaardenflats in woonerf 'Ter Driezen'.

Noodopvang

Merksplas beschikt over 2 transitwoningen.

Daarnaast participeert Merksplas aan een regionaal noodopvanginitiatief, met name het regionaal noodopvangplan dat binnen het arrondissement Turnhout van kracht is. Dit betreft een afsprakenkader om na de kantooruren noodopvang te voorzien, waarna de cliënt zich de eerstvolgende werkdag aanmeldt bij het plaatselijke OCMW. Door dit regionale noodopvang wordt er efficiënter gewerkt om noodopvang te voorzien buiten de kantooruren.

Dit regionaal noodopvangplan is het resultaat van de werking van het Platform Precair Wonen, in de schoot van Welzijnszorg Kempen. Vanuit dit Platform worden initiatieven voor het hele arrondissement uitgewerkt die zich specifiek richten tot personen in precaire woonsituaties.

Zo participeert Merksplas ook aan de regionale wooncel, waarbij regionaal ingezet wordt op woonnoden via een regionaal netwerk van noodwoningen die kunnen ingezet worden door participerende gemeenten.

2.8 Samenvattend – sociaal woonlandschap in Merksplas

In Merksplas zijn momenteel 3 sociale woonactoren actief, met name De Noorderkempen, De Ark en SVK Noorderkempen.

Op 31 december 2007 kende de gemeente Merksplas een sociaal woonaanbod van 5,37 % van het aantal private huishoudens, verdeeld over 4,64 % sociale huurwoningen en 0,73 % sociale koopwoningen. Sinds de nulmeting (31/12/2007) is het aanbod sociale woningen met 2 huurwoningen en 6 koopwoningen toegenomen. Bij de laatste meting van het sociaal woonaanbod (gegevens van 31/12/2018) had de gemeente een sociaal woonaanbod van 4,97%, verdeeld over 4,13% sociale huurwoningen en 0,84% sociale koopwoningen. De voorbije jaren is het aanbod relatief gezien t.o.v. het aantal huishoudens, aldus afgenomen voor sociale huurwoningen, maar toegenomen voor sociale koopwoningen. Het aanbod aan sociale huurwoningen ligt hiermee lager dan het arrondissement Turnhout (5,44%) en het Vlaams Gewest (6%), het aanbod aan sociale koopwoningen is hoger dan beide referentieregio's (0,41% in arrondissement Turnhout – 0,28% in Vlaams Gewest).

Het lokaal bestuur wenst blijvend in te zetten op een bijkomend sociaal huuraanbod en streeft in eerste instantie naar de invulling van het bindend sociaal objectief voor sociale huurwoningen tegen 31 december 2025. Met de projecten die op heden in planning staan, lijkt dit objectief haalbaar voor Merksplas.

De gemeente is op heden geen vragende partij wat betreft bijkomende projecten met sociale huurwoningen bovenop het huidige bindend sociaal objectief voor huurwoningen tegen 2025.

[5] Het maximaal aantal woningen dat kan worden voorbehouden voor deze doelgroep betreft: ¼ van totale patrimonium (=131*0,25 = 32,75) en 1/3 van 1 en 2 slaapkamerwoningen (=67*0,33 = 22,11)

Naar typologie kenmerkt het huidig sociaal huurpatrimonium zich door een vrij gevarieerd aanbod qua aantal slaapkamers, hoewel de eengezinswoningen met 3 slaapkamers het grootste deel van het patrimonium uitmaken. Daarentegen kan wel opgemerkt worden dat het sociaal huuraanbod bijna enkel uit eengezinswoningen bestaat en slechts voor 12,2% uit appartementen.

Van het sociale huurpatrimonium worden 19 sociale woonentiteiten met 1 slaapkamer met voorrang toegewezen aan senioren. Verder biedt het ocmw eveneens seniorenwoningen aan (niet onder sociaal huurstelsel) en zijn er verschillende instanties werkzaam in Merksplas voor opvang van diverse doelgroepen (o.a. personen met handicap).

De alleenstaanden en de samenwonende kandidaat-huurders met maximaal 1 kind vertegenwoordigen 76,1% van de wachtlijst van de huisvestingsmaatschappijen voor sociale huurwoningen, terwijl het huidige patrimonium slechts voor 51,1% woonentiteiten met 1 of 2 slaapkamers betreft. Verder valt op dat er zeer weinig starters (18-29 jaar) op de wachtlijst staan voor Merksplas.

De voorbije jaren kon De Noorderkempen jaarlijks maar gemiddeld aan 5 à 6 kandidaat-huurders een woning toewijzen. De gemiddelde wachttijd voor een kandidaat-huurder varieert sterk (periode 2015-2019).

3. Ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden bijkomende sociale huisvesting

3.1 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

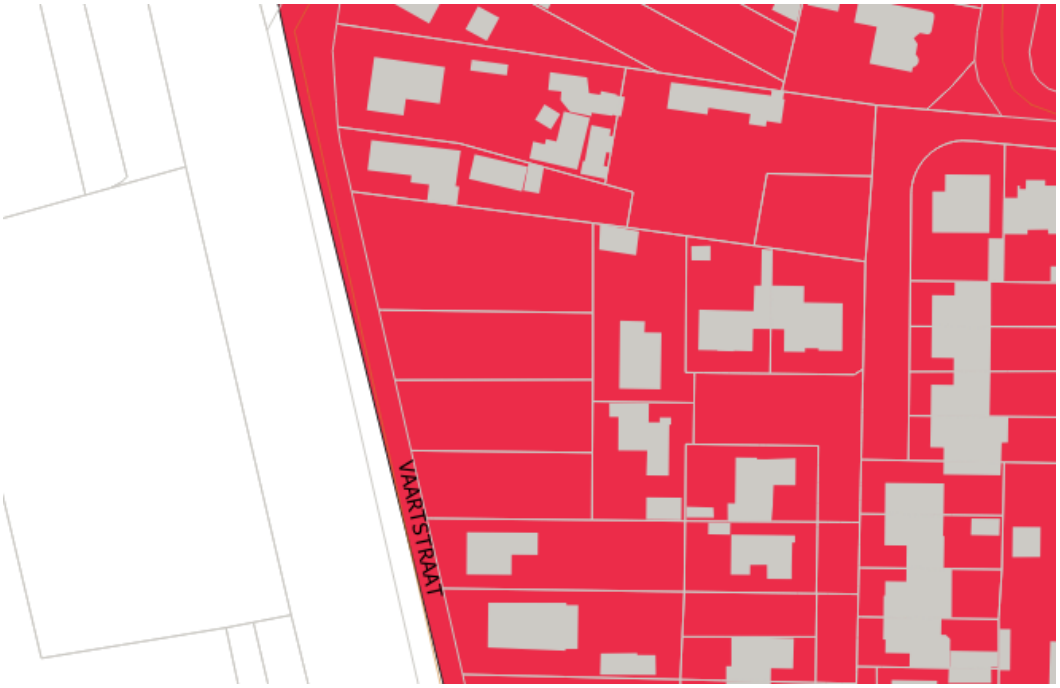
Tijdens het intern overleg van 27/11/2020 en het woonoverleg van 1/12/2020 werd de screening van de binnengebieden in Merksplas besproken. De reeds ontwikkelde gebieden worden niet meer opgenomen in onderstaand overzicht.

S1 Eikelsblok (1,3 ha)



Nog niet ontwikkeld, private eigenaars, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg – eigenaars zijn bezig met voorstellen tot ontwikkeling

S2: Vaartstraat (1,4 ha)



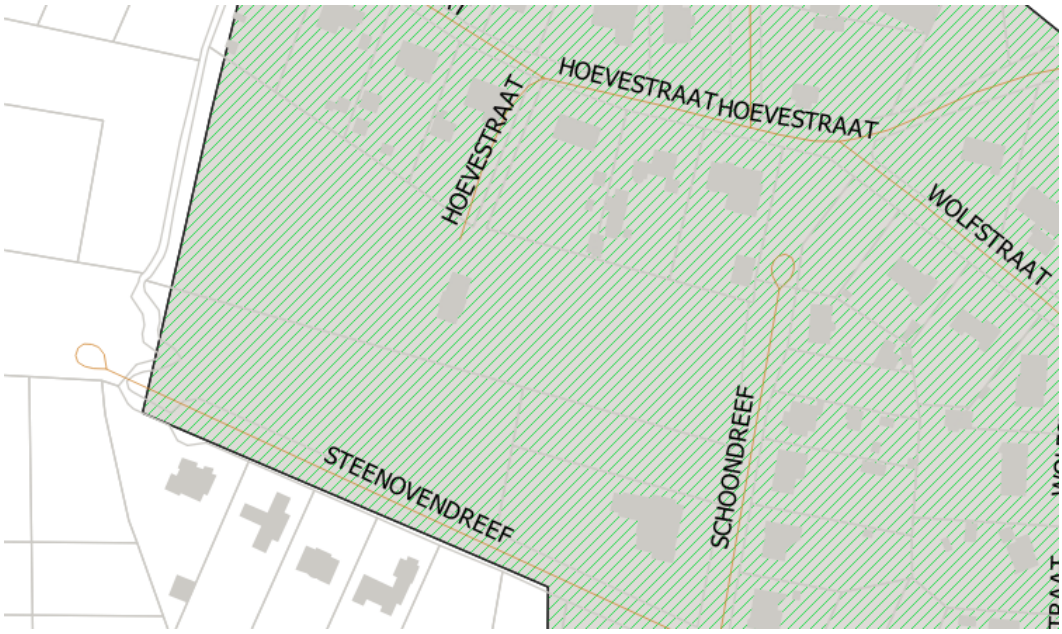
Quasi volledig ontwikkeld - recent herverkaveld in 4 loten door private ontwikkelaar (eengezinswoningen – omgevingsvergunning 10/09/2019)

S3 Molenzijde (0,4 ha)



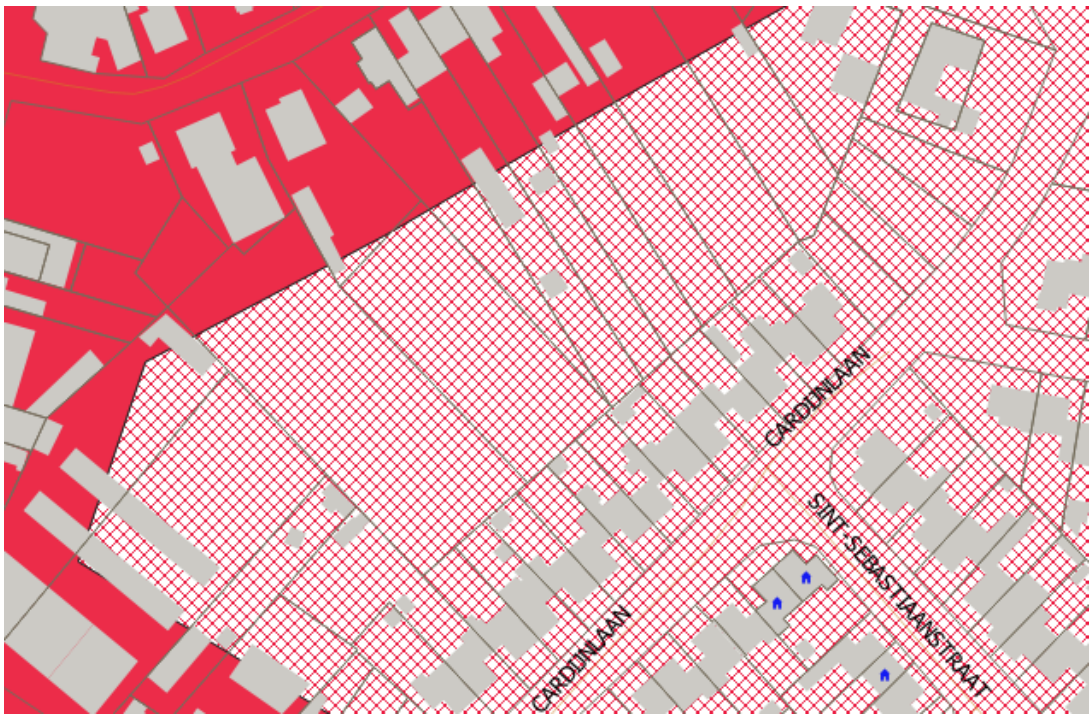
Dit binnengebied is beperkt in oppervlakte en wordt gebruikt als tuin. Ontsluiting is relatief moeilijk (tussen 2 huizen door) – nog niet ontwikkeld

S6 Hoevestraat (1,8ha)



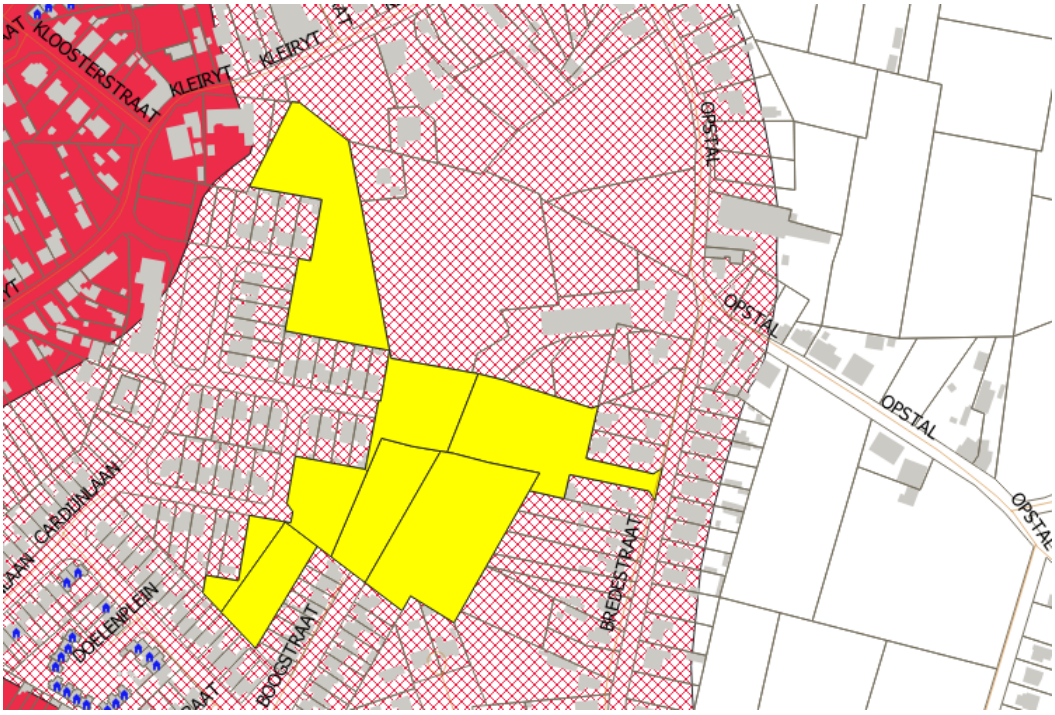
Woonparkgebied, vrij aangezien voetbal verhuisd is – gemeente bekijkt de ontwikkelingsmogelijkheden.

R1 WUG Kleirijtse Velden – zuid (0,9 ha)



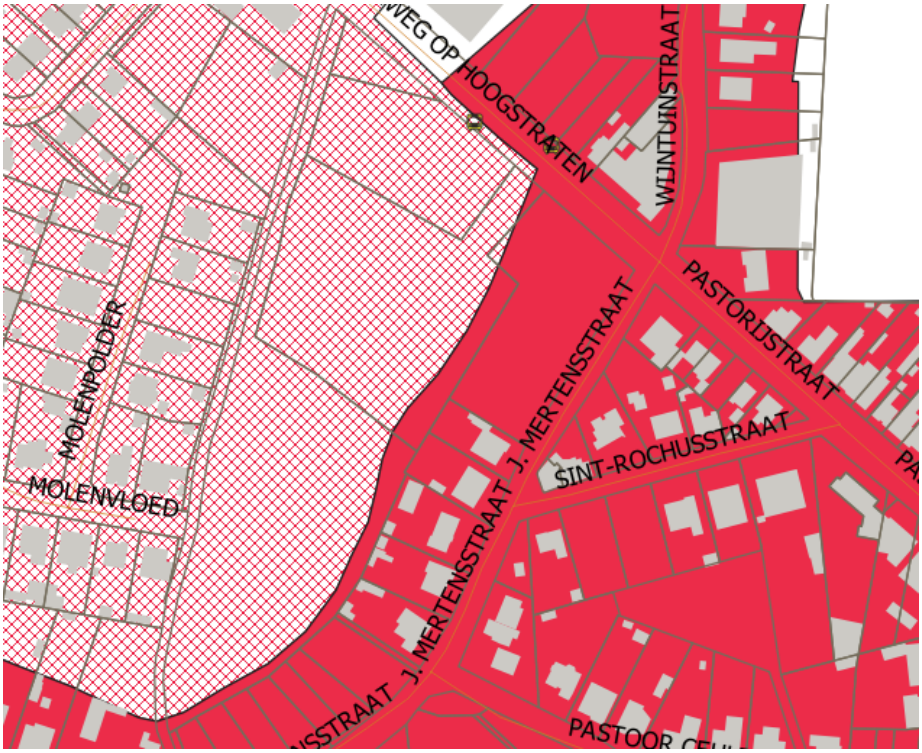
Private eigendom, nog geen ontwikkeling. Gelegen achter oude brandweerkazerne, brandweerkazerne is woongebied. De zone kan ontsloten worden via Kleirijt (hoek met Leopoldstraat; aanzet al gegeven). Deze zone kan in een eerste fase aangesneden worden.

R2 WUG Kleirijtse Velden (8,2 ha)



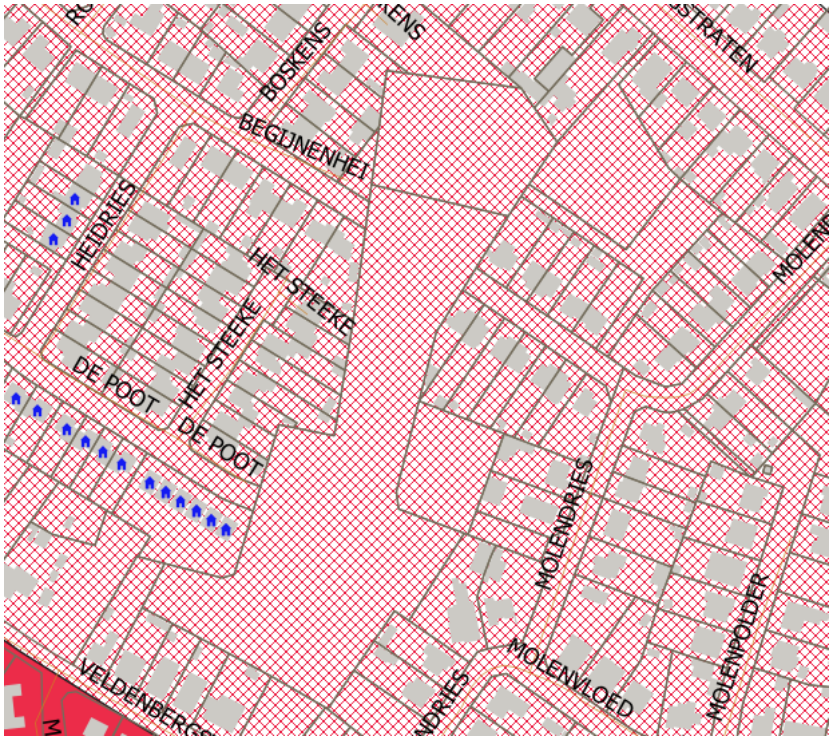
- Fase 1: gerealiseerd door IOK;
- Fase 2: realisatie door IOK (41 kavels - omgevingsvergunning afgeleverd op 9/06/2020) en De Noorderkempen (11 sociale huurwoningen);
- Fase 3: privé-eigenaars hebben optie op gronden;

R3 WUG Steenweg op Hoogstraten (2,9 ha)



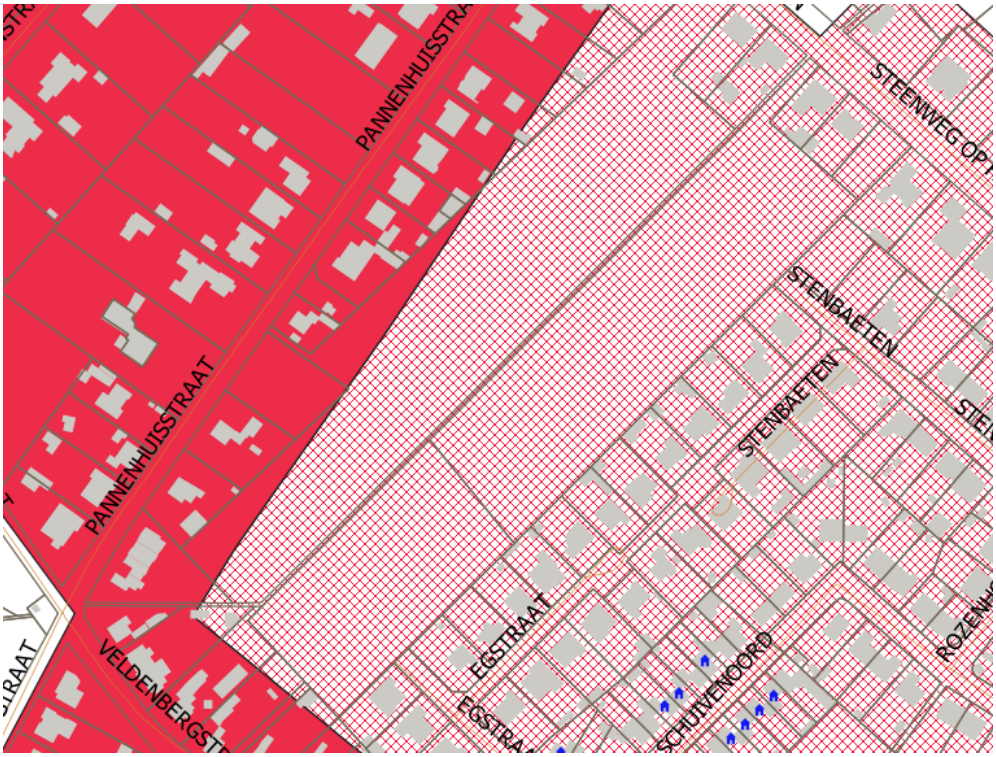
In ontwikkeling: 32 kavels voor eengezinswoningen + 1 kavel voor meergezinswoningen (omgevingsvergunning 27/07/2018)

R4 WUG Schuivenoord – centrum (2,6 ha)



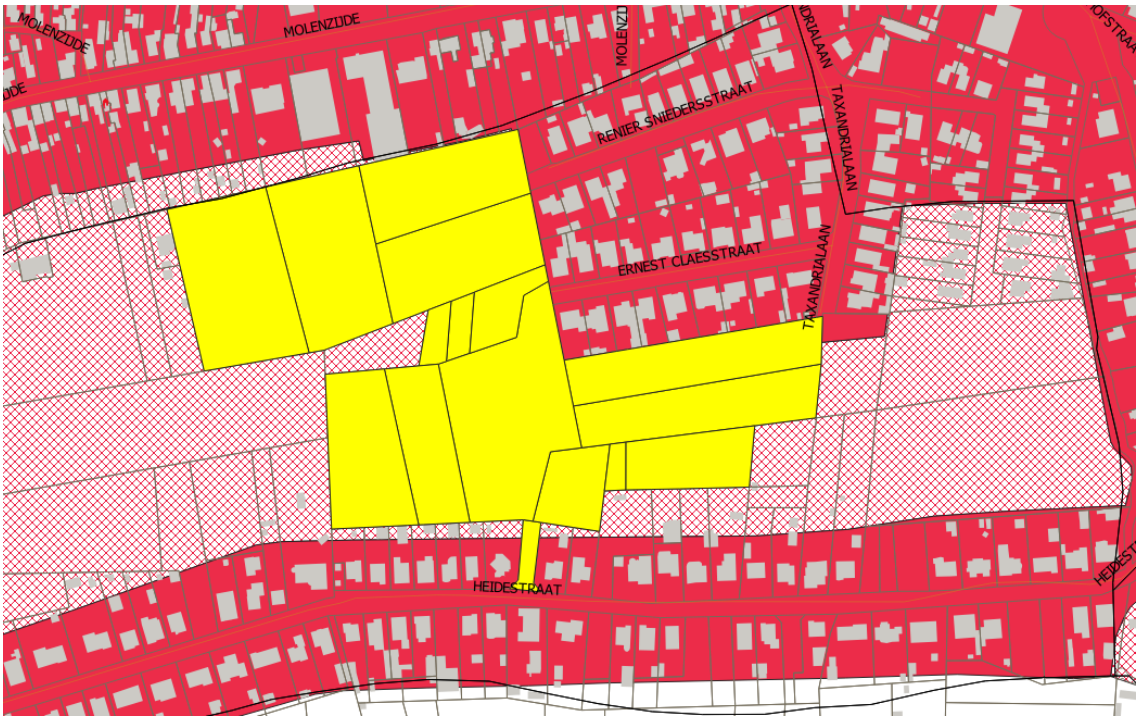
Gedeelte van gebied (rechts bovenaan) vormt een project van DE ARK (project Molendries - 9 huurwoningen)

R5 WUG Schuivenoord – Pannenhuisstraat (4,2 ha)



Nog niet ontwikkeld: privé-eigendom

R6 WUG Meuleakker (15,5 ha)

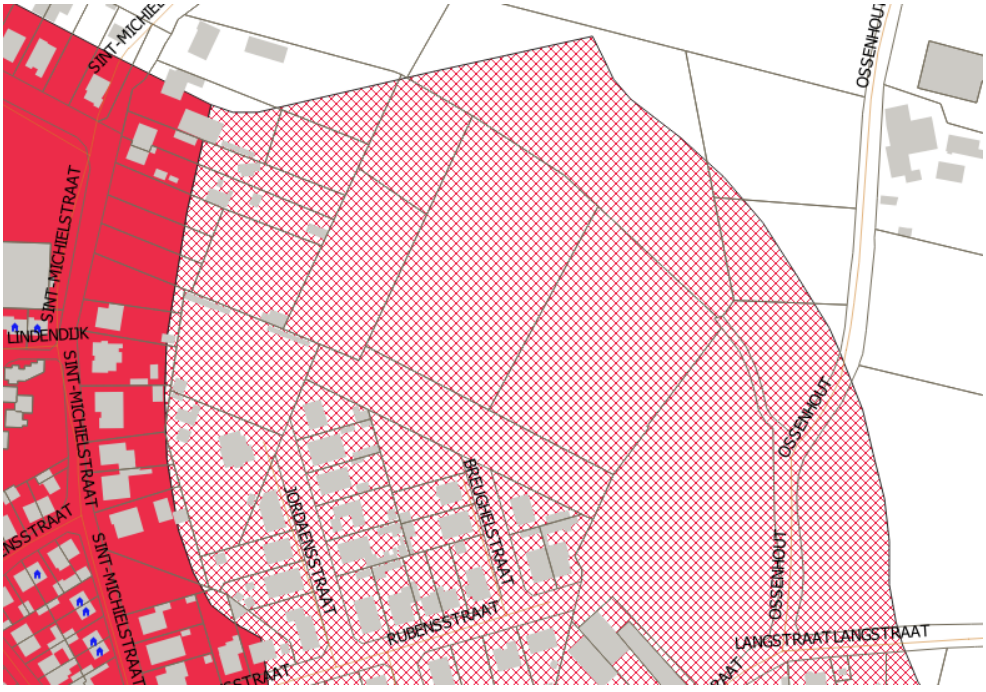


Gedeeltelijke ontwikkeling van het gebied door DE ARK: project Heidestraat-Molenzijde (potentieel 200-tal woningen) – gesprekken voor 2de ontsluitingsweg zijn lopende.

afd. 1, sectie I, percelen 511/S; 510/A; 529/B; 529/C; 529/D; 527/; 528/A; 513/H; 531/A; 505/A; 513/D; 513/E; 514/A; 515/A; 517/A en 530

opp. ± 6,3 ha

R7 WUG Looyakkers (6,1 ha)

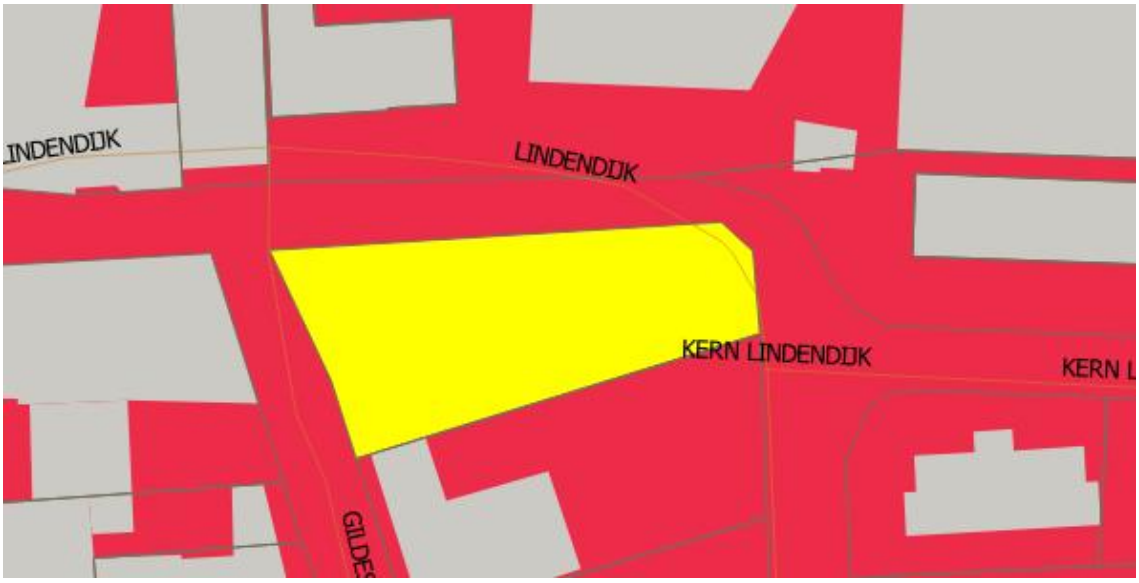


Nog geen ontwikkeling, gelegen tegen agrarisch gebied.

3.2 Actieprogramma

Tijdens het intern overleg van 27/11/2020 en het woonoverleg van 1/12/2020 werd het actieprogramma besproken.

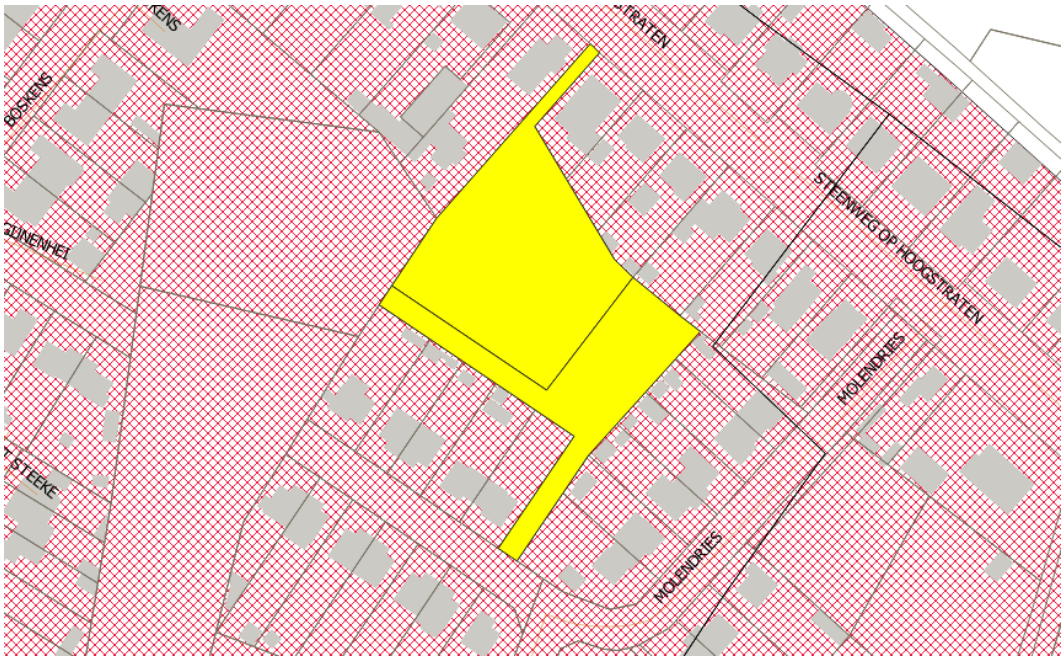
Grond in eigendom van gemeente Merksplas, perceel 13502C0020/00_000



De gemeente Merksplas heeft deze grond in erfpacht gegeven aan Markdal, dewelke hier een project voor personen met een handicap plant. De vergunning werd afgeleverd, er werd echter nog niet gestart met de bouw.

Gronden in eigendom van DE ARK (destijds Pidpa) - perceel 13023I0573B/002_00:

afd. 1, sectie I, 573/B/2 en 573/V



Op deze locatie is een project van DE ARK lopende met 9 sociale huurwoningen – er werd nog geen omgevingsvergunning aangevraagd.

3.3 Screening eigen patrimonium

Bij de opmaak van de visie sociaal wonen werden de panden in eigendom van het lokaal bestuur mee bekeken. Deze werden besproken tijdens het bilateraal overleg d.d. 1/12/2020, waar geconcludeerd kon worden dat er geen gemeentelijk panden inzetbaar zijn voor sociale huisvesting. De gemeente en De Noorderkempen onderzoeken wel de mogelijkheden van de Zoete Inval. Dit betreffen woningen in eigendom van de Regie der Gebouwen.

3.4. Samenvattend – ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden

Wat betreft de bijkomende ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden werden vooreerst de nog niet ontwikkelde binnengebieden uit het GRS bekeken. In R2 WUG Kleirijtse Velden, R4 WUG Schuivenoord-centrum en in R6 WUG Meuleakker zullen reeds sociale woningen voorzien worden, dewelke op heden allen in planning staan. Verder werden er geen andere binnengebieden aangeduid waar sociale woningbouw wenselijk lijkt. Wat betreft het actieprogramma hebben de 2 opgenomen gronden eveneens een bestemming gekregen: de ene zal ontwikkeld worden voor sociale huisvesting, de andere voor de doelgroep ‘personen met een handicap’ (Markdal). Verder hebben de huisvestingsmaatschappijen hebben geen gronden meer in eigendom voor de realisatie van sociale projecten.

De gemeente is op heden geen vragende partij wat betreft bijkomende projecten met sociale huurwoningen bovenop het huidige bindend sociaal objectief voor huurwoningen tegen 2025.

4. Visiebepaling bijkomende sociale huisvesting

4.1 Richtlijnen bij toekomstige realisaties sociale woonprojecten

Indien zich nieuwe opportuniteiten voordoen voor de sociale woonactoren zal dit steeds in een vroeg stadium met het lokaal bestuur besproken worden om meer zicht te krijgen op het kader waarbinnen het project eventueel verder uitgewerkt kan worden. Het is immers het college van burgemeester en schepenen dat finaal de lokale woontoets zal moeten uitvoeren, na bespreking in het lokaal woonoverleg.

In onderstaande worden een aantal richtlijnen weergegeven waaraan nieuwe projecten afgetoetst zullen worden.

Sociale huur versus sociale koop

Het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente (4,13 %) ligt lager dan het arrondissementele en gewestelijke gemiddelde (respectievelijk 5,4 % en 6,0 %). Het aandeel sociale koopwoningen is daarentegen hoger in vergelijking met de referentieregio’s.

Het project Heidestraat – Molenzijde met een potentieel van ongeveer 200 woningen biedt echter de mogelijkheid om het bindend objectief voor sociale huurwoningen volledig te realiseren. Op heden werkt DE ARK en de gemeente Merksplas aan het masterplan voor deze site, waarop een mooie sociale mix qua woningen, maar eveneens qua doelgroepen gerealiseerd kan worden. Tot op heden heeft de ARK reeds 16 percelen op deze site kunnen verwerven.

Bouwheren van sociale koopwoningen krijgen niet langer een gesubsidieerde financiering. De realisatie van sociale koopwoningen gebeurt met een marktconforme lening of met eigen middelen van de sociale woonactor. Hierdoor is het niet meer evident om haalbare koopprojecten te realiseren. Sociale koopwoningen vormen echter een prima instrument voor die doelgroep die onvoldoende kapitaalkrachtig is om op de private markt een eigendom te verwerven, maar via dit aanbod wel in staat is om een eigendom aan te kopen.

Indien de sociale huisvestingsmaatschappijen financieel haalbare koopprojecten kunnen realiseren, *staat het lokaal bestuur hier volledig achter*.

Zeker bij grote projecten *vraagt het lokaal bestuur om maximaal in te zetten op een sociale mix van zowel sociale huurwoningen als sociale koopwoningen. Dergelijke projecten worden in een zo vroeg mogelijk stadium besproken op het lokaal woonoverleg*.

Omvang van de projecten

Op locaties waar onder ‘0 3.1 ’ niet expliciet wordt aangegeven dat er een bijkomend sociaal huuraanbod mogelijk is, kunnen er enkel kleine inbreidingsprojecten gerealiseerd worden. Dit is enkel mogelijk na bespreking met het lokaal bestuur.

Op locaties waar aangegeven werd dat bijkomende sociale huisvesting mogelijk is, kunnen grotere projecten gerealiseerd worden mits voldaan aan de goede ruimtelijke ordening en andere randvoorwaarden. Bij de realisatie van grotere projecten dient steeds een sociale mix nagestreefd te worden.

Typologie

Voortgaand op de wachtlijsten van De Noorderkempen kan gesteld worden dat er voornamelijk behoefte is aan kleinere woongelegenheden. *Er kan echter niet voorbijgegaan worden aan het feit dat er ook grotere gezinnen op de wachtlijst staan en dat zij langer moeten wachten vooraleer er een woning kan worden toegewezen.*

Daarom stelt het lokaal bestuur voor dat in grote projecten steeds getracht wordt om 1 à 2 grotere woningen met 4 of meer slaapkamers op te nemen. Verder wordt ook de nodige aandacht gevraagd om een gevarieerd aanbod van sociale huurwoningen te voorzien zodanig dat alleenstaanden met kinderen ook aanspraak kunnen maken op een woongelegenheid met een tuintje.

Voor sociale koopwoningen lijkt het minder relevant om uitspraken te formuleren over de gewenste typologie.

4.2 Omgaan met het recht van voorkoop

De gemeente of de sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen het recht van voorkoop op basis van de Vlaamse Codex Wonen aanwenden met het oog op het realiseren van een bijkomend sociaal woonaanbod en dit onder meer op woningen die opgenomen zijn in het gemeentelijk leegstandsregister, het gemeentelijke register van verwaarloosde gebouwen of woningen of op de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Door het uitoefenen van het recht van voorkoop wordt het mogelijk om verspreid over de gemeente kleinschalige sociale woningbouwprojecten te realiseren. Bovendien kan een sociaal woonaanbod gerealiseerd worden in een deel van de woningvoorraad dat slecht is of langdurig leegstaat.

Het lokaal bestuur staat achter het uitoefenen van het recht van voorkoop door de sociale huisvestingsmaatschappijen indien dit past in een strategische benadering. Het lokaal bestuur wenst steeds een terugkoppeling vooraleer het recht van voorkoop wordt uitgeoefend.

4.3 Bijkomende sociale huisvesting in samenwerking met private ontwikkelaars

Om tot een goede sociale mix te komen, kan het aangewezen zijn om sociale woningen te integreren in private ontwikkelingen. Indien een dergelijke opportuniteit zich voordoet, staat het lokaal bestuur positief t.o.v. een samenwerking tussen private ontwikkelaars en de sociale woonactoren.

Sociaal aandeel in private verkavelingen

Het lokaal bestuur kiest er voor om geen sociaal aandeel in private verkavelingen op te leggen.

Private ontwikkelingen i.f.v. verhuur SVK

Het lokaal bestuur staat achter de werking van het sociaal verhuurkantoor. Door haar huidig toewijzingssysteem kan het SVK inspelen op de hoge woonnood en vormt daarmee een goede aanvulling op het chronologisch toewijzingssysteem van de sociale huisvestingsmaatschappij. Hoe dit zal evalueren in uitvoering van het regeerakkoord, zal verder opgevolgd worden.

Tot op heden is het aantal SVK-woningen in de gemeente eerder beperkt geweest. Het lokaal bestuur zal de werking van het SVK verder promoten (via artikel in het infoblad, in haar leegstandsbeleid, via een infoavond, …). Indien SVK Noorderkempen meerdere woongelegenheden in een gebouw kan inhuren, wordt gevraagd om dit op het woonoverleg te bespreken.

4.4 Samenvattend – enkele richtlijnen voor nieuwe sociale woonprojecten

Met voorliggend document wenst het lokaal bestuur de sociale huisvestingsmaatschappijen handvaten aan te reiken waar maximaal rekening mee gehouden kan worden bij de uitwerking van nieuwe projecten. Het betreft een visiedocument met een aantal te hanteren richtlijnen waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Hiertoe zal een bespreking gepland worden op een woonoverleg, waarna het college van burgemeester en schepenen een definitief standpunt kan innemen.

Het lokaal bestuur wenst volgende richtlijnen te hanteren m.b.t. sociaal wonen:

– *De locaties waarvoor in dit document werd opgenomen dat sociale huisvesting mogelijk is, kunnen door de sociale woonactoren verder onderzocht worden op haalbaarheid.*

- *Inbreidingsprojecten kunnen in de toekomst bekeken worden in relatie tot de afbakening van de meergezinswoningen.*
- *Bij grotere projecten wordt een sociale mix nagestreefd.*
- *Naar typologie wordt afhankelijk van het project met sociale huurwoningen de afweging gemaakt of er ook grotere woonentiteiten voorzien kunnen worden en/of woongelegenheden met tuin.*
- *Indien een sociale woonactor het recht van voorkoop wenst uit te oefenen, wordt dit steeds voorafgaand voorgelegd aan het lokaal bestuur.*
- *Het lokaal bestuur kiest er voor om geen sociaal aandeel in private verkavelingen op te leggen.*
- *Bijkomende SVK-woningen zullen gestimuleerd worden, maar indien er grotere aantallen in een privaat project voorzien worden, wordt dit eerst voorgelegd aan het lokaal woonoverleg.*

Bijlage 4 • overzicht onroerende goederen

samenwerkingsovereenkomst • gemeente Merksplas en De Noorderkempen

INLEIDING

In deze bijlage geven de gemeente Merksplas en De Noorderkempen een overzicht van de onroerende goederen die de partijen kunnen en/of willen inzetten voor de realisatie van bijkomend sociaal woonaanbod. De onroerende goederen die reeds in een concreet project zitten, zijn reeds opgenomen in bijlage 1 • strategie realisatie BSO 2026-2042 (zie pagina 6).

Zowel in functie van de opmaak van de visie sociaal wonen als van het actieprogramma werd een screening uitgevoerd van onroerende goederen die potentieel ingezet kunnen worden in functie van het realiseren van het bindend sociaal objectief in de gemeente.

1 BESCHIKBARE EN POTENTIËLE LOCATIES

In onderstaande tabel wordt een overzicht opgenomen van mogelijkheden om onroerende goederen bijkomend in te zetten voor de realisatie van sociale huurwoningen. Het gaat enerzijds om mogelijkheden op gronden van of in wijken van De Noorderkempen waar momenteel nog geen concreet plannen zijn, maar die potentieel hebben om bij te dragen aan het bindend sociaal objectief in Merksplas. Anderzijds gaat het om gebouwen en gronden die momenteel geen eigendom zijn van De Noorderkempen en waar met de gemeente en/of andere partners wordt bekeken wat de mogelijkheden zijn. Het overzicht heeft een indicatief en dynamisch karakter en kan gedurende de looptijd van de overeenkomst aangepast worden.

Indicatief wordt ook een timing toegevoegd in welke fase een realisatie verwacht kan worden. Hoewel deze timing momenteel nog sterk onder voorbehoud is, geeft het toch een eerste indicatie in welke fase van het vooropgestelde groeipad een eventuele realisatie verwacht kan worden. Logischerwijze zal dit eerder op het einde van de tijdshorizon van het BSO zijn.

ligging	eigenaar	type onroerend goed	aantal potentiële extra wooneenheden	indicatieve timing
Schuivenoord *	IOK	grond	8	2037-2042
totaal aantal potentiële extra wooneenheden			**8**	

* Deze grond is gelegen in woonuitbreidingsgebied. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn dus afhankelijk van de vrijgave van deze grond.

Bijlage 5 • instrumenten

samenwerkingsovereenkomst • gemeente Merksplas en De Noorderkempen

INLEIDING

In deze bijlage omschrijven de gemeente en De Noorderkempen de instrumenten die aangewend worden om het bindend sociaal objectief in de gemeente te verwezenlijken. Dit overzicht heeft een dynamisch karakter en kan gedurende de looptijd van de overeenkomst aangepast worden, in samenspraak tussen beide partijen.

1 INSTRUMENTEN DIE DE GEMEENTE MERKSPLAS ZAL INZETTEN

De gemeente Merksplas zal onderstaande instrumenten inzetten in functie van het verwezenlijken van het gemeentelijk objectief voor sociale woningen:

- **Actief beleid op het vlak van bestrijding van leegstaande of verwaarloosde gebouwen en woningen**: leegstand en verwaarlozing vormen niet alleen een ruimtelijk probleem, maar ook een sociale kans. Door actief in te zetten op het hergebruik van leegstaande en verwaarloosde panden vergroot het betaalbaar woonaanbod in de gemeente. De gemeente Merksplas voert een actief beleid door onderstaande acties:
  - Leegstandsregister: de gemeente Merksplas zorgt minimaal jaarlijks voor een actualisatie van de gemeentelijke registers van leegstaande en verwaarloosde panden. De gemeente werkt hiervoor samen met de intergemeentelijke dienstverlening leegstand en verwaarlozing van IOK.
  - Leegstand en verwaarlozing aanpakken:
    - Deelname aan project Kempense verhuurpromotor (project IOK, Provincie Antwerpen en SAAMO): met dit project wordt acties opgezet om eigenaars van (potentiële) leegstaande en/of verwaarloosde woningen te ontzorgen om hun woning verhuurklaar te maken (informeren over rechten en plichten van verhuren en over mogelijke verbeteringen op het vlak van energie en woningkwaliteit). De Kempense verhuurpromotor zal maximaal trachten de eigenaars toe te leiden naar verhuur aan De Noorderkempen.
    - Informeren: bij elke administratieve akte voor leegstand en/ of verwaarlozing wordt een informatieve folder toegevoegd, waarin onder meer ingegaan wordt op de mogelijkheden om de leegstand/ verwaarlozing op te lossen, inclusief de mogelijkheid om de woning te verhuren aan De Noorderkempen.
    - Promotie van de inhuuractiviteit van De Noorderkempen: de gemeente contacteert eigenaars van panden uit het leegstandsregister en informeert hen over de mogelijkheid om de woning te verhuren aan De Noorderkempen. De gemeente Merksplas en De Noorderkempen organiseren samen minstens om de drie jaar een infoavond over de inhuuractiviteit, waarop alle eigenaars van panden uit het leegstandsregister worden uitgenodigd. Hierbij wordt tevens de mogelijkheid tot samenwerking met Het Pandschap in de kijker gezet, waardoor de gemeente de renovatie van leegstaande panden faciliteert en stimuleert voor sociale verhuur.

De gemeente Merksplas heeft namelijk ingetekend op het raamcontract van de provincie Antwerpen om samen te kunnen werken met Het Pandschap. Daarnaast organiseert Kempens Woonplatform periodiek infoavonden en webinars, onder andere naar verhuurders. Ook hierbij wordt steeds verwezen naar de voordelen om het pand sociaal te verhuren.

- **Actieve samenwerking met De Noorderkempen**: de realisatie van sociale woonprojecten vraagt om nauwe samenwerking tussen alle betrokken partijen. Lokale besturen en lokaal bestuurlijke ambtenaren spelen daarin een sleutelrol. Hun actieve betrokkenheid zorgt niet alleen voor een vlot verloop, maar ook voor projecten die aansluiten bij de lokale noden en beleidsdoelstellingen. De gemeente draagt daartoe bij door…
  - …actief deel te nemen aan de vergaderingen van de Raad van Bestuur van De Noorderkempen, waarin zij afgevaardigd is.
  - …afstemming met andere lokale beleidsdoelstellingen.
  - …het aanstellen van een lokale bestuurlijke projectverantwoordelijke voor sociaal woonprojecten.
  - …het instrument van geconventioneerde verhuur te stimuleren, waarbij minstens 1/3e in aanmerking komt voor sociaal wonen. De gemeente Merksplas activeerde reeds de lokale binding voor geconventioneerde huurwoningen, conform de gemeenteraadsbeslissing van 24 februari 2026.
  - …het tijdig informeren van ontwikkelaars dat sociale woningen welkom zijn binnen bepaalde zones of visies, constructieve benadering overheidsopdrachten (CBO) expliciet opnemen in woon- en ruimtelijk beleid als gewenste piste, en proactief ontwikkelaars doorverwijzen naar De Noorderkempen.
  - …intern draagvlak te verzekeren.
  - …ondersteuning bij vergunningsaanvragen.
  - …regelmatig projectoverleg met De Noorderkempen, naast het lokaal woonoverleg.
- **Erfpacht- en opstalrecht toepassen**: de gemeente stelt via het recht van erfpacht of opstal gebouwen en/of gronden ter beschikking voor sociale woonprojecten, zonder de eigendom definitief over te dragen. Dit instrument kan ingezet worden bij mogelijke gemeentelijke gronden die in aanmerking zouden komen. Deze toepassing wordt ook meegenomen in de onderhandelingen met andere actoren, zoals IOK, de kerkfabriek of private actoren.
- **Grondruil/ her- en ruilverkaveling**: het is voor een lokaal bestuur niet altijd wenselijk om gronden te verkopen, bijvoorbeeld om strategische redenen of vanwege toekomstgerichte ruimtelijke planning. In dat geval kunnen grondruil, herverkaveling of ruilverkaveling een oplossing bieden.
- **Herbestemming van goed gelegen patrimonium (planologische ruil)**: de gemeente beschikt over goed gelegen patrimonium met een andere (onderbenutte of verouderde) bestemming, zoals reservezones, voormalige publieke zones of zones voor gemeenschapsvoorzieningen. Door de gronden planologisch te herbestemmen kan sociale woningbouw mogelijk worden op strategisch gelegen locaties.
- **Inbreidings- en vernieuwbouwprojecten stimuleren**: binnen bestaande sociale buurten of wijken kunnen extra woningen toegevoegd worden, vaak met aandacht voor een sociale mix. Dat kan door inbreiding, optopping of verdichting. Zulke projecten vragen een nauwe samenwerking tussen de gemeente en De Noorderkempen: geplande renovatie- en vernieuwbouwprojecten als hefboom onderzoeken, samen zoeken naar goedgelegen projectlocaties, opportuniteiten benutten in functie van klimaatmaatregelen, leefbaarheid, mobiliteit,

voorzieningen… De gemeente Merksplas en De Noorderkempen voeren hierover een transparante communicatie, die vertaald wordt in de integrale projectplanning. De meest concrete projecten waarbij er op die manier al bijkomende sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden, zijn ook opgenomen in bijlage 1 • strategie realisatie BSO 2026-2042 (zie pagina 6).

- **Onderdeel van de meerjarenplanning**: de gemeente neemt sociale huisvesting op in de meerjarenplanning. Hierdoor legt de gemeente middelen, prioriteiten, timing en engagementen op lange termijn vast, waardoor sociaal wonen een beleidskeuze van de gemeente wordt. Dit engagement vertaalt zich onder meer in (niet limitatief)…
  - …de financiële ondersteuning van de inhuuractiviteit van De Noorderkempen: de gemeente Merksplas meent dat het inhuren van woningen – naast de eigen sociale woningen van De Noorderkempen – een belangrijke activiteit is in het kader van het uitbreiden van het betaalbaar en kwalitatief woonaanbod in de gemeente. Het bestuurt ondersteunt de inhuuractiviteit van De Noorderkempen door middel van een financiële bijdrage. De gemeenten uit het werkingsgebied streven samen naar een geïntegreerd woonbeleid met gelijkheid, gelijkwaardigheid en solidariteit tussen alle betrokken gemeenten. Dit principe vertaalt zich in een financiële berekening, die goedgekeurd werd door de gemeenteraad op 24 oktober 2023. Deze bijdrage is opgenomen in de meerjarenbegroting van de gemeente.
- **Ruimtelijke uitvoeringsplannen**: de gemeente beschikt over belangrijke sporen om sociaal wonen te verankeren in het beleid. Dat kan structureel via een (provinciaal) ruimtelijk uitvoeringsplan. Zo kunnen sociale doelstellingen opgenomen worden in bestemmingsvoorschriften en in het planningskader waardoor sociaal wonen duurzaam ingebed wordt in het ruimtelijk beleid. Daarbij wordt rekening gehouden met volgende principes:
  - Evenredig: er is een grondige motivatie nodig waarom die gronden ingezet worden voor sociale woningbouw. Bij de aanduiding wordt rekening gehouden met de inspanningen die de gemeente en De Noorderkempen zelf doen in het kader van de realisatie van sociale huisvesting.
  - Gebiedsspecifiek: op basis van de lokale woonbehoefte, structuurplannen en beleidsplannen wordt gezocht naar de meest aangewezen gronden om sociaal woonaanbod te realiseren.
  - Rechtszeker: de voorschriften van het (provinciaal) ruimtelijk uitvoeringsplan moeten op voldoende duidelijke wijze geformuleerd worden.

  Daarnaast gebeurt er een zorgvuldige feiten- en batenafweging. Het herbestemmen van goed gelegen goed (zie hierboven) kan bijvoorbeeld via een ruimtelijk uitvoeringsplan. Hoewel de opmaak van zo'n plan behoort tot de bevoegdheid van een lokaal bestuur, is afstemming met De Noorderkempen aangewezen omdat deze uitvoeringsplannen de ontwikkelingsmogelijkheden voor sociale woonprojecten kunnen faciliteren of beperken.

  De gemeente is hier in het verleden reeds mee aan de slag gegaan en heeft dit verankerd in het ruimtelijk uitvoeringsplan van 17 oktober 2016.
- **Verankering in een ruimtelijk beleidsplan**: een visie van de gemeente op herbestemming, kernversterking, verdichting en woonuitbreiding kunnen expliciet ruimte creëren voor sociale woningbouw. Dat kan via…
  - …het beleidsplan ruimte met ambities over het gewenste woningaanbod.
  - …beleidskaders voor kernontwikkeling.
  - …visieplannen voor strategische sites.

Daardoor krijgen sociale woningen een duidelijke plaats binnen de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Hoewel de opmaak van zo'n plan behoort tot de bevoegdheid van een lokaal bestuur, is afstemming met De Noorderkempen aangewezen omdat deze uitvoeringsplannen de ontwikkelingsmogelijkheden voor sociale woonprojecten kunnen faciliteren of beperken. De gemeente Merksplas heeft een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan opgemaakt, welke is goedgekeurd door de gemeenteraad op 17 september 2007. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is raadpleegbaar op de website van de gemeente Merksplas.

- **Visie op sociaal wonen**: in de visienota sociaal wonen worden lokale ambities rond betaalbaarheid, renovatie, sociale huisvesting en woonkwaliteit gebundeld. De gemeente heeft op deze manier afspraken over de samenwerking met De Noorderkempen bepaald, prioritaire zones aangeduid en streefdoelen vastgelegd voor het aandeel sociale woningen. De gemeente heeft een visie op sociaal wonen opgesteld, welke is goedgekeurd door de gemeenteraad op 25 oktober 2021 (zie bijlage 3 • visie sociaal wonen, pagina 13). Een nieuwe visie is in opmaak en zal na goedkeuring deze versie vervangen.

2 INSTRUMENTEN DIE DE NOORDERKEMPEN ZAL INZETTEN

De Noorderkempen zal onderstaande instrumenten inzetten in functie van het verwezenlijken van het gemeentelijk objectief voor sociale woningen in Merksplas:

- **Aankoop van goede woningen**: door de aankoop van goede woningen kan De Noorderkempen snel kwalitatieve woningen op de private markt verwerven en inzetten als sociale huurwoning. Deze woningen die onmiddellijk verhuurbaar zijn of die verhuurbaar zijn na een beperkte investering. De gemeente kan dat faciliteren door actief private verkopers of ontwikkelaars door te verwijzen naar De Noorderkempen, maar ook door woningen die op plan staan of die bijna opgeleverd zijn, te signaleren en in overleg aan te geven in welke buurten bijkomende woningen gewenst zijn.
- **Aankoop van private gronden en woningen**: veel potentieel voor sociale woonprojecten bevindt zich op private gronden en in gebouwen die niet in handen zijn van publieke of semipublieke actoren. Door gericht samen te werken met lokale besturen kan De Noorderkempen sneller inzicht krijgen in interessante zones en opportuniteiten voor toekomstige ontwikkelingen. De Noorderkempen maakt gebruik van de financiering (en van de financieringsplafonds) van Vlaanderen om gronden en woningen aan te kopen. Deze opportuniteiten zullen uitgesproken worden tijdens het lokaal woonoverleg en/ of tijdens bilaterale contacten tussen de gemeente Merksplas en De Noorderkempen.
- **Actieve samenwerking met de gemeente Merksplas**: de realisatie van sociale woonprojecten vraagt om nauwe samenwerking tussen alle betrokken partijen. De Noorderkempen draagt daartoe bij door…
  - …actief deel te nemen aan infomomenten/ overlegmomenten die de gemeente Merksplas over (sociaal) wonen organiseert.
  - …afstemming met andere gemeentes uit het werkingsgebied.
  - …intern draagvlak te verzekeren.
  - …proactieve afstemming van sociale woonprojecten met het aanspreekpunt binnen de gemeente.
  - …regelmatig projectoverleg met de gemeente Merksplas, naast het lokaal woonoverleg.

- **Design & Build**: Design & Build (D&B) is een raamovereenkomst waarbij private initiatiefnemers ontwerpen en bouwen op de grond van een woonmaatschappij. De Noorderkempen kan ook zelf een eigen D&B-wedstrijd organiseren. Momenteel loopt er op het grondgebied van de gemeente Merksplas geen dergelijke raamovereenkomst. De Noorderkempen weegt deze mogelijkheid echter wel af bij projecten die hiervoor in aanmerking komen en maakt indien gewenst gebruik van deze mogelijkheid.
- **Geconventioneerde verhuur ondersteunen**: via het systeem van geconventioneerde verhuur kan De Noorderkempen woningen van private eigenaars inhuren voor sociale en geconventioneerde verhuring. De Noorderkempen ondersteunt zulke initiatieven in haar werkingsgebied.
- **Inzetten op constructieve benadering overheidsopdrachten (CBO)**: via een CBO-oproep stelt Wonen in Vlaanderen ondernemers aan die sociale woningen ontwerpen en realiseren op gronden die ze aan sociale woonactoren verkopen. De Noorderkempen schrijft zich zo ruim mogelijk in op deze CBO-oproep, zodat dit als piste meegenomen kan worden in de ontwikkeling van extra wooneenheden. Momenteel zijn er echter nog geen bijkomende sociale huurwoningen gerealiseerd via CBO.
- **Projectfinanciering FS4**: De Noorderkempen maakt optimaal gebruik van FS4-financiering voor het realiseren van projecten. FS4 maakt het mogelijk om sneller en aan gunstigere voorwaarden te investeren in sociale woonprojecten.
- **Uitbreiding doorverhuuractiviteit**: via het inhuren van private woningen met het oog op sociale onderverhuring aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden kan het sociaal woonaanbod snel uitgebreid worden. De gemeente Merksplas ondersteunt deze activiteit en verwijst geïnteresseerde eigenaars door naar De Noorderkempen, die op haar beurt die eigenaars zal informeren en op prospectie gaat in de potentiële woningen. De Noorderkempen streeft naar een uitbreiding van de doorverhuuractiviteit in elke gemeente van haar werkingsgebied en werkt hiervoor nauw samen met de gemeente (zie hierboven).
- **Sociaal Klimaatfonds**: voor energetische renovaties van sociale huurwoningen kan De Noorderkempen beroep doen op financiering vanuit het Sociaal Klimaatfonds. Die subsidies hebben als doel de renovatiebeweging van het patrimonium richting 2050 te ondersteunen en te versnellen. De Noorderkempen maakt optimaal gebruik van deze subsidies in functie van het bewaken van de financiële leefbaarheid van de organisatie, onder meer in onderstaande projecten:
    - Molekensstraat: renovatie
    - Rodenbachstraat: renovatie
    - Sint-Sebastiaanstraat: renovatie
    - Steenweg op Beerse: renovatie en vernieuwbouw
    - Zoete Inval: renovatie/vernieuwbouw
- **Sociale eigendomsverwerving**: de opdracht van een woonmaatschappij is om het recht op wonen te realiseren door een divers woonaanbod te voorzien. De Noorderkempen engageert zich om hierbij ook de groep van kandidaat-kopers niet uit het oog te verliezen. De Noorderkempen zal dus – waar het conform haar visienota sociale eigendomsverwerving mogelijk en wenselijk is – projecten realiseren met het oog op sociale eigendomsverwerving. Op die manier speelt ze in op de realiteit dat het voor veel mensen moeilijk geworden is om een eigen woning aan te kopen, door de blijvende prijsstijgingen op de privémarkt.