



Bertem

Visie sociaal wonen juni 2021: gemeente Bertem



igo div

De Vunt 17, 3220 Holsbeek
t +32(0)16 29 85 40 • e-mail: info@igo.be • www.igo.be
IBAN: BE36 7364 0325 0181 • BIC KREDBEBB • btw: BE 0862.962.775
Erkend aannemer 33403 • RSZ PPO 5153 00 36 • RPR Leuven

1 SITUERING GEMEENTE BERTEM.

1.1 Lokale gegevens

De gemeente Bertem behoort tot de provincie Vlaams-Brabant en het arrondissement Leuven. Bertem ligt in de landstreek het Dijleland. buurgemeenten Herent, Leuven, Oud-Heverlee, Huldenberg, Tervuren en Kortenberg net als Bertem in de provincie Vlaams-Brabant. Bertem heeft een oppervlakte van 29,75 km².

1.1.1 Demografische gegevens

Bevolking en bevolkingsgroei

De gemeente Bertem telde op 1 januari 2021 10.186 inwoners. Het inwonersaantal is de afgelopen jaren gestaag toegenomen (met 6,2% sinds 2010). Daarmee kende de gemeente Bertem een gelijkaardige groei als het arrondissement Leuven (6%), Vlaams-Brabant (7%) en het Vlaams Gewest (6%).

Tabel 1 Bevolkingsaantal

1 januari	Officiële statistiek van het aantal inwoners	Groei (2010=100)
2010	9583	100,0
2011	9568	99,8
2012	9636	100,5
2013	9720	101,4
2014	9771	101,9
2015	9729	101,5
2016	9800	102,3
2017	9916	103,5
2018	9964	104
2019	10009	104,5
2020	10140	105,8
2021	10181	106,2

Bron: provincies.incijfers.be

Volgens de prognoses van Statistiek Vlaanderen voor de periode 2018-2028 zal de groei van het aantal inwoners in Bertem de komende jaren gelijklopen met het Vlaams Gewest. Voor Bertem wordt tegen 2025 een groei verwacht van 5 % tegenover de start van de telling in



igo div

De Vunt 17, 3220 Holsbeek
t +32(0)16 29 85 40 • e-mail: info@igo.be • www.igo.be
IBAN: BE36 7364 0325 0181 • BIC KREDBEBB • btw: BE 0862.962.775
Erkend aannemer 33403 • RSZ PPO 5153 00 36 • RPR Leuven

2017. Wellicht is dit een onderschatting. In Vlaanderen bedraagt de verwachte groei in diezelfde periode 5%.

Tabel 2 Vooruitberekening bevolking

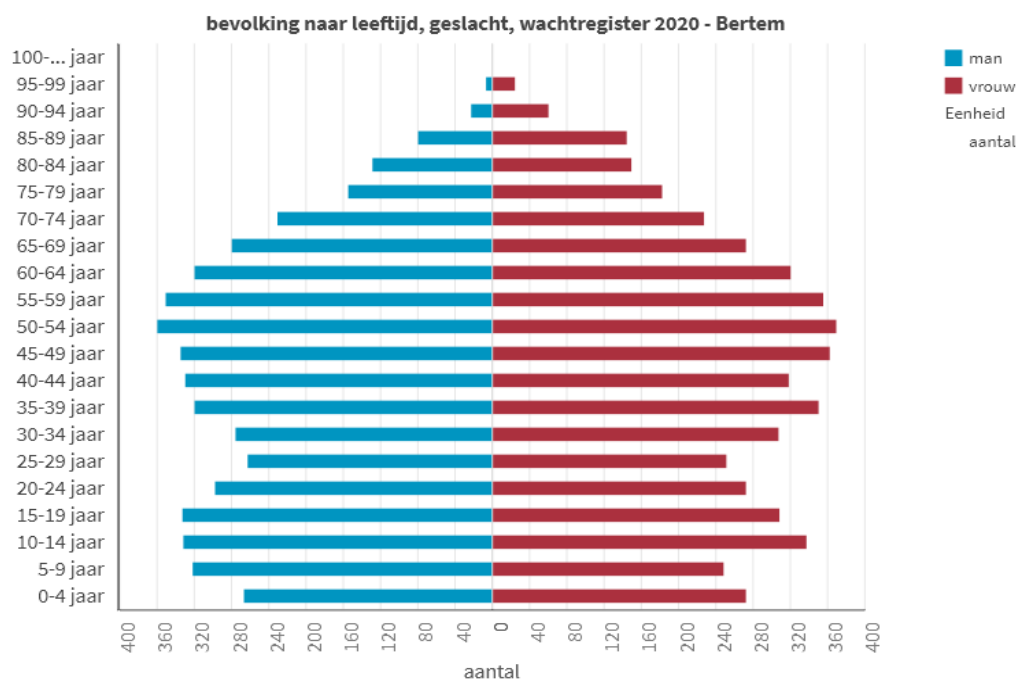
1 januari	2017	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
Aantal inwoners	9.907	10.148	10.247	10.301	10.349	10.408	10.635	10.813
Groei (2017=100)	100,0	102,8	103,4	104,0	104,5	105,1	107,3	109,1

Bron: Gemeentemonitor 2018

De bevolkingspiramide (Figuur 2) is een manier om inzicht te krijgen in de structuur van de bevolking.

In een gezonde bevolkingsstructuur draagt een ruime groep actieven mee zorg voor een kleinere groep Bertem zit met een verouderende bevolking. Het zwaartepunt van de piramide zit niet onderaan bij de grote groep actieven, maar het zwaartepunt bevindt zich eerder in de leeftijdsgroep 45-plussers tot 65-plussers.

Figuur 1 Bevolkingspiramide



Bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be



igo div

De Vunt 17, 3220 Holsbeek
t +32(0)16 29 85 40 • e-mail: info@igo.be • www.igo.be
IBAN: BE36 7364 0325 0181 • BIC KREDBEBB • btw: BE 0862.962.775
Erkend aannemer 33403 • RSZ PPO 5153 00 36 • RPR Leuven

Huishoudens

Het aantal alleenstaanden in Bertem is toegenomen van 891 in 2010 naar 1008 personen in 2020. Dit betekent een stijging van 13%, wat ongeveer gelijk is aan het aandeel alleenstaanden in het arrondissement Leuven (+15%), in de provincie Vlaams-Brabant (+12%) en in Vlaanderen (+15%) in diezelfde periode. Ongeveer een vierde van het aantal huishoudens in Bertem bestaat uit éénpersoonsgezinnen. In Bertem zijn er 15,1 % alleenstaande ouders met minstens één minderjarig kind.

Tabel 3 Aandeel per huishoudensgrootte ten opzichte van het aantal private huishoudens (% , 2020)

	Bertem	Leuven (Arr.)	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
1 persoon (t.o.v. private huishoudens)	25,2	32,7	30,2	31,9
2 personen (t.o.v. private huishoudens)	35,0	33,9	32,9	34,4
3 personen (t.o.v. private huishoudens)	15,1	13,9	14,8	14,0
4 personen (t.o.v. private huishoudens)	16,3	13,2	14,4	13,1
5 of meer personen (t.o.v. private huishoudens)	8,3	6,4	7,6	6,5

Bron: provincies.incijfers.be

1.1.2 Socio-economische gegevens

Inkomensniveau binnen de gemeente

Het gemiddelde inkomen per inwoner stijgt in de periode 2009-2018 in Bertem van 19.943 euro naar 23.971 euro. Dit is een stijging van 20% voor Bertem. Dit ligt iets lager dan de stijging van het Vlaams gemiddeld inkomen (+22%) in diezelfde periode. Het gemiddeld inkomen en boven het gemiddelde van arrondissement Leuven (22.479 euro) en Vlaams-Brabant (21.963 euro) van datzelfde jaar.

Leefloon

Het leefloon is een minimuminkomen voor wie niet over toereikende bestaansmiddelen beschikt, noch er aanspraak op kan maken, noch in staat is deze te verwerven (gezinsbijslagen, hulp door het OCMW ... worden niet in rekening gebracht). Het bedrag is afhankelijk van de gezinssituatie. In 2018 ontvingen gemiddeld 20 personen per maand het wettelijke leefloon in Bertem of zo'n 0,25% van het totaal aantal inwoners. Met een aantal van 10 personen die leefloon ontvingen in 2009 is het aantal leefloners met de helft gestegen (+50%) op 10 jaar tijd. Op 1 januari 2020 zijn er 25 personen en op 1 januari 2021 zijn er 38



igo div

De Vunt 17, 3220 Holsbeek
t +32(0)16 29 85 40 • e-mail: info@igo.be • www.igo.be
IBAN: BE36 7364 0325 0181 • BIC: KREDBEBB • btw: BE 0862.962.775
Erkend aannemer 33403 • RSZ PPO 5153 00 36 • RPR Leuven

personen die het leefloon ontvangen. Voornamelijk sinds 2017 is er een sterke stijging waarneembaar.

1.1.3 Wonen

Verkooprijzen

De afgelopen 10 jaar (2010 tot en met 2019) werd wonen veel duurder te Bertem. De mediaanprijs van woningen (exclusief appartementen) steeg respectievelijk met 35%. De mediaanprijs van woningen in Bertem is tegenover de vergelijkende gebieden (arrondissement Leuven, Vlaams-Brabant en het Vlaams gewest) sterker gestegen.

Tabel 4 Mediaanprijs woningen

	Bertem		Arr. Leuven		Vlaams-Brabant		Vlaams gewest	
	Alle huizen	Groei	alle huizen	Groei	alle huizen	Groei	alle huizen	Groei
2010	262.500	100,0	225.000	100,0	242.000	100,0	200.000	100,0
2011	282.000	107,5	230.000	102,2	250.000	103,3	209.000	104,5
2012	272.000	103,8	249.000	110,7	260.000	107,4	217.500	108,8
2013	300.000	111,5	249.000	110,7	260.000	107,4	220.000	110,0
2014	292.700	111,1	250.000	111,1	262.000	108,3	225.000	112,5
2015	295.000	111,4	250.000	111,1	262.875	108,6	230.000	115,0
2016	310.000	117,8	256.000	113,8	275.000	113,6	235.000	117,5
2017	292.500	111,1	265.000	117,8	282.500	116,7	240.000	120,0
2018	335.000	126,0	279.000	124,0	295.000	121,9	250.000	125,0
2019	353.000	135,0	293.250	130,3	308.500	127,5	262.500	131,3

Bron: provincies.incijfers.be

Eigendomstitel

In Bertem huurt één vierde (24,7%, referentiejaar 2020) van het aantal huishoudens een woning. Dit is in vergelijking met het arrondissement (29,2%), de provincie (28,8%) en het gewest (31,3%), waar telkens zo'n derde van het aantal huishoudens een woning huurt, beduidend lager.



igo div

De Vunt 17, 3220 Holsbeek
t +32(0)16 29 85 40 • e-mail: info@igo.be • www.igo.be
IBAN: BE36 7364 0325 0181 • BIC KREDBEBB • btw: BE 0862.962.775
Erkend aannemer 33403 • RSZ PPO 5153 00 36 • RPR Leuven

2 OVERZICHT HUIDIG AANBOD SOCIALE WONINGEN

2.1 Sociale huisvestingsmaatschappij Elk zijn Huis

Op 31 december 2020 verhuurt SHM Elk zijn Huis 204 sociale woningen op het grondgebied van de gemeente Bertem.

2.1.1 Opakker 1, 2 en 3

In 1985 ontwikkelde Elk zijn huis 81 woningen te Leefdaal. Deze woningen en appartementen liggen in Leefdaal waar de dokter vlakbij is. Het is ongeveer 1 kilometer van het centrum van Leefdaal waar volgende voorzieningen zijn: school, supermarkt, gemeenschapscentrum en eetgelegenheden. Deze woningen liggen vlakbij het openbaar vervoer.

2.1.2 Veiling 1

In 1999 ontwikkelde Elk zijn Huis 12 appartementen en 1 woning te Leefdaal. Deze appartementen en woning liggen ongeveer 500 meter van het centrum van Leefdaal waar volgende voorzieningen zijn school, supermarkt, gemeenschapscentrum, eetgelegenheden en het openbaar vervoer.

2.1.3 Opakker 6

In 1999 ontwikkelde Elk zijn Huis 24 appartementen te Leefdaal. Deze woningen en appartementen liggen in Leefdaal waar de dokter vlakbij is. Het is ongeveer 1 kilometer van het centrum van Leefdaal waar volgende voorzieningen zijn: school, supermarkt, gemeenschapscentrum en eetgelegenheden. Deze appartementen liggen vlakbij het openbaar vervoer.

2.1.4 Opakker 4

In 2002 ontwikkelde Elk zijn huis 10 appartementen en 11 woningen te Leefdaal. Deze woningen en appartementen liggen in Leefdaal waar de dokter vlakbij is. Het is ongeveer 1 kilometer van het centrum van Leefdaal waar volgende voorzieningen zijn: school, supermarkt, gemeenschapscentrum en eetgelegenheden. Deze woningen liggen vlakbij het openbaar vervoer.

2.1.5 Veiling 2

In 2006 ontwikkelde Elk zijn Huis 6 appartementen en 1 woning te Leefdaal. Deze appartementen liggen ongeveer 500 meter van het centrum van Leefdaal waar volgende



igo div

De Vunt 17, 3220 Holsbeek
t +32(0)16 29 85 40 • e-mail: info@igo.be • www.igo.be
IBAN: BE36 7364 0325 0181 • BIC KREDBEBB • btw: BE 0862.962.775
Erkend aannemer 33403 • RSZ PPO 5153 00 36 • RPR Leuven

voorzieningen zijn school, supermarkt, gemeenschapscentrum, eetgelegenheden en het openbaar vervoer.

2.1.6 Tervuursesteenweg

In 2005 werden er 14 appartementen en 6 huizen gerealiseerd door Elk zijn huis. Deze woningen zijn gelegen in het centrum van Bertem waar verschillende voorzieningen zijn zoals school, gemeentehuis, apotheek, winkels en horeca. Deze woningen liggen vlakbij het openbaar vervoer.

2.1.7 Nijvelsebaan

In 2007 zijn er 7 appartementen gerealiseerd door Elk zijn huis. Deze appartementen zijn gelegen in Korbeek-Dijle. Voorzieningen vlakbij zijn dokters, jeugdhuis en parochiecentrum. Op 3 km ligt de school. Deze appartementen zijn goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

2.1.8 Het Blok

In 2020 werden er 10 woningen en 22 appartementen gerealiseerd door Elk zijn huis. Deze woningen zijn gelegen in het centrum van Bertem waar verschillende voorzieningen zijn zoals school, gemeentehuis, apotheek, winkels en horeca en het openbaar vervoer. Tevens werden i.s.m. Vlabinvest 4 koopwoningen gerealiseerd en verkocht.

2.2 Sociaal verhuurkantoor SVK-SPIT

Het sociaal verhuurkantoor SVK SPIT maakt deel uit van de SPIT-groep die sedert 1986 bestaat en in de loop der jaren is uitgegroeid tot een toonaangevende bedrijvengroep in de sociale economie.

SVK SPIT huurt woningen op de particuliere woonmarkt, om die op haar beurt onder te verhuren aan mensen met een laag inkomen, zowel alleenstaanden als gezinnen. Het SVK probeert hun huisvestingsproblemen op die manier op te lossen. Het SVK verhuurt hen een goede woning aan een voor hen betaalbare prijs en biedt huurderbegeleiding aan indien nodig.

Doordat het SVK als hoofdhuurder optreedt, en op die manier een groot deel van de verantwoordelijkheden van de huurder op zich neemt, vallen voor de eigenaars de risico's verbonden aan 'sociale verhuring' weg.

2.2.1 SVK-SPIT aanbod

SVK Spit verhuurt 6 woningen in Bertem. Vijf van de zes woningen en appartementen van het SVK-SPIT liggen allemaal in het centrum van Bertem waar alle voorzieningen aanwezig zijn



zoals winkels, bakkers, woonzorgcentrum, gemeentehuis, banken en scholen. Eén woning ligt in het centrum van Leefdaal waar volgende voorzieningen aanwezig zijn: school, supermarkt, gemeenschapscentrum, eetgelegenheden het openbaar vervoer.

3 ANALYSE WACHTLIJSTEN

3.1 Wat is er nodig in de toekomst? Analyse wachtlijsten

3.1.1 Wachtlijsten Elk zijn Huis op 31 december 2020

Het is opvallend dat een grote groep alleenstaanden op de wachtlijst staan.

Elk zijn Huis is overgestapt naar de rationele bezetting en typologie van de VMSW. Alleenstaanden worden toegelaten naar typologie 2-3. Dit wordt door kandidaten ervaren als kwaliteit (meer kamers, grotere ruimtes). Alleenstaande ouder met kinderlast is voor Elk zijn Huis een gezin en geen alleenstaande meer. Elk zijn Huis heeft niet veel studio's in hun patrimonium. Hebben wel project in Tervuren Villa Fura waar mensen met een beperking samenwonen. Dit zijn dus studio's met een gemeenschappelijke ruimte.

Bertem heeft een bijzonder eenvoudig lokaal bindingsreglement. Er bestaan bijna geen toewijzingen zonder LTR met uitzondering van artikel 24 en artikel 19. Artikel 24 houdt in dat er bijzondere toewijzingen wegens dringende redenen van sociale aard aanwezig zijn. Het adviescomité van het OCMW, waar alle hoofden van de OCMW's van het werkingsgebied aan deelnemen, neemt deze beslissing. De beslissing van artikel 19 van versnelde toewijzingen wordt genomen door Elk zijn Huis. Voorbeelden van versnelde toewijzingen zijn de woning is niet meer aangepast door gezinsuitbreiding of mensen kunnen trap niet meer op. Ook als mensen een versnelde toewijzing krijgen, kan de nog een jaar of meer duren voor ze effectief kunnen verhuizen. Vooral voor de grotere gezinnen is het moeilijk om een geschikte woning te vinden.

111 van de 3,994 private huishoudens uit Bertem stonden in 2020 op de wachtlijst voor een sociale woning, al dan niet met een voorkeur voor een woning te Bertem. Dit is 2,7% ten opzichte van het aantal particuliere huishoudens. Dit aantal ligt onder het gemiddelde van Vlaams-Brabant met 3,5%.



Kandidaat huurders volgens gezinssamenstelling

GEMEENTE	AANTAL GEZINSLEDEN										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAAL
BERTEM	42	29	19	12	1	4	4	0	0	0	111

Kandidaat huurders volgens leeftijd

GEMEENTE	Jonger dan 20 jaar	Tussen 20 en 30 jaar	Tussen 30 en 40 jaar	Tussen 40 en 50 jaar	Tussen 50 en 60 jaar	Tussen 60 en 70 jaar	Ouder dan 70 jaar	Totaal
BERTEM	1	19	25	18	19	19	10	111

Gemiddelde wachttijd

Kandidaten wachten	nog geen jaar	1 tot 2 jaar	3 tot 5 jaar	meer dan 5 jaar
BERTEM	26,13 %	45,05 %	21,62 %	7,21 %

3.1.2 Wachtlijsten SVK-SPIT op 11/05/2021

Er zijn 13 kandidaat-huurders uit Bertem die op 11 mei 2021 op de wachtlijst stonden. Dit is 0.32 % ten opzichte van het aantal particuliere huishoudens. Er zijn 3.373 kandidaat-huurders die niet in Bertem wonen. Bij het SVK-SPIT springt de verdriedubbeling op enkele jaren tijd het meest in het oog. Er zijn 23% van de wachtlijsten 1 ouder met 4 of meer kinderen. Vooral deze woningen zijn een probleem omdat er een beperkt aanbod is.



igo div

De Vunt 17, 3220 Holsbeek
t +32(0)16 29 85 40 • e-mail: info@igo.be • www.igo.be
IBAN: BE36 7364 0325 0181 • BIC KREDBEBB • btw: BE 0862.962.775
Erkend aannemer 33403 • RSZ PPO 5153 00 36 • RPR Leuven

	2019	2020	11/05/21
aantal KH werkingsgebied	2761	3048	3386
aantal KH Bertem	10	12	13

	Kandidaat-huurders 11/05/2021	Kandidaat - huurder inw Bertem
studio	321	2
app 1 slpk	652	2
app 2 slpk	228	6
app 3 slpk	212	4
app 4 slpk	130	2
app 5 slpk	61	1
huis 1 slpk	298	1
huis 2 slpk	238	6
huis 3 slpk	279	3
huis 4 slpk	208	2
huis 5 slpk	112	1
huis 6 slpk	49	1

Profiel kandidaat-huurder Bertem

aantal kinderen	0	1	2	3	4	➤ 5
alleenstaanden	2	3	2	1	1	1
koppels		1	1		1	



igo div

De Vunt 17, 3220 Holsbeek
t +32(0)16 29 85 40 • e-mail: info@igo.be • www.igo.be
IBAN: BE36 7364 0325 0181 • BIC KREDBEBB • btw: BE 0862.962.775
Erkend aannemer 33403 • RSZ PPO 5153 00 36 • RPR Leuven

4 WAT IS ER NODIG IN DE TOEKOMST

4.1 Geplande projecten nieuwbouw en renovatie en verkoop

4.1.1 Project Bosstaat 8 en 10

Vlabinvest is eigenaar van de percelen Bosstraat 8 & 10. Het studiebureau A33 heeft in opdracht van Elk zijn Huis oorspronkelijk gewerkt aan het voorontwerp voor 8 Vlabinvest-koopwoningen. Elk zijn Huis heeft aansluitend op de percelen van Vlabinvest een perceel aangekocht tussen Weygenstraat en Bosstraat. Voor Elk zijn Huis zorgt het extra perceel, indien samengevoegd met de projectpercelen Bosstraat, voor een belangrijke hefboom. Elk zijn Huis en A33 zien met de verwerving van dit perceel een uitbreiding van het project mogelijk van 8 naar 16 woningen, in overeenstemming met de nieuwe inplantingsschets/haalbaarheidsstudie en na overleg met de gemeente Bertem. Samen met Vlabinvest wordt voorgesteld het project uit te breiden met sociale en Vlabinvest-huurwoningen

De nieuwe inplanting voorziet dus in 16 woningen. Er zijn in totaal 8 sociale huur, 3 Vlabinvest huurwoningen en 5 Vlabinvest koopwoningen.

- 5 Vlabinvest koopwoningen type W3/4 aan de Bosstraat

Vervolgens, 11 huurwoningen voor het BSO:

- 3 Vlabinvest huurwoningen type W3/4
- 5 sociale huurwoningen type W3/4
- 3 sociale huurwoningen type W4/6

4.2 Actieprogramma - Plan van aanpak betaalbaar wonen (2020)

Uit het actieprogramma blijkt dat de categorisering van de percelen uit de inventaris van onbebouwde percelen die voldoen aan het Decreet Grond- en Pandenbeleid, art. 4.1.7, eerste alinea leidt tot volgende lijst:

Percelen in eigendom van Elk zijn Huis

Leefdaal	Kerstraat	Categorie B1 en B2	woongebied met land. kar.	885	OCMW Leuven
Leefdaal	Opakker	Categorie B1 en B2	woongebied met land. kar.	58 A	Elk zijn Huis



igo div

De Vunt 17, 3220 Holsbeek
t +32(0)16 29 85 40 • e-mail: info@igo.be • www.igo.be
IBAN: BE36 7364 0325 0181 • BIC KREDBEBB • btw: BE 0862.962.775
Erkend aannemer 33403 • RSZ PPO 5153 00 36 • RPR Leuven

Leefdaal	Opakker	Categorie B1 en B2	woongebied met land. kar.	63 A	Elk zijn Hus
Leefdaal	Opakker	Categorie B2	woongebied met land. kar.	42 A	Elk zijn Hus
Leefdaal	Opakker	Categorie B1 en B2	woongebied met land. kar.	63 A	Elk zijn Hus
Leefdaal	Opakker	Categorie B2	woongebied met land. kar.	39 A	Elk zijn Hus
Leefdaal	Opakker	Categorie C	woongebied met land. kar.	23 A	Elk zijn Hus
Leefdaal	Opakker	Categorie B1 en B2	woongebied met land. kar.	63 A	Elk zijn Hus
Leefdaal	Opakker	Categorie A	woongebied met land. kar.	12 A	Elk zijn Hus

A= geschikt, B1=moeilijkheden met ruimtelijke context, B2=moeilijkheden met perceel, C=onmogelijk te ontwikkelen

Percelen in eigendom van Interleuven uit het actieprogramma (tabel 2009)

Deel-gemeente	Ligging	Afd.	Sect.	Kad. nummer	Ligging gewestplan	Opp. (m²)	Eigenaar
Bertem	Opstreek	1	A	532 Y	WUG	42	Interleuven
Bertem	Opstreek	1	A	532 Z	WUG	2.801	Interleuven
Bertem	Opstreek	1	A	548 E	WUG	496	Interleuven
Bertem	Opstreek	1	A	549	WUG	1.660	Interleuven
Bertem	Opstreek	1	A	550 D	WUG	1.760	Interleuven
Bertem	Opstreek	1	A	550 E	WUG	1.860	Interleuven
Bertem	Opstreek	1	A	550 F	WUG	2.350	Interleuven
Bertem	Opstreek	1	A	556 F	WUG	297	Interleuven
Bertem	Opstreek	1	A	557 F	WUG	278	Interleuven
Bertem	Opstreek	1	A	558 F	WUG	597	Interleuven
Bertem	Opstreek	1	A	558 H	WUG	546	Interleuven
Bertem	Opstreek	1	A	559	WUG	2.810	Interleuven
Bertem	Opstreek	1	A	560	WUG	1.230	Interleuven
Bertem	Opstreek	1	A	561 P	WUG	720	Interleuven
Bertem	Opstreek	1	A	570 B	WUG	2.875	Interleuven
Bertem	Opstreek	1	A	571 T	WUG	1.519	Interleuven
Bertem	Opstreek	1	A	573 Y	WUG	2.962	Interleuven

Intussen is het perceel in Opstreek met nummer 549 bebouwd met sociale koopwoningen.



igo div

De Vunt 17, 3220 Holsbeek
t +32(0)16 29 85 40 • e-mail: info@igo.be • www.igo.be
IBAN: BE36 7364 0325 0181 • BIC KREDBEBB • btw: BE 0862.962.775
Erkend aannemer 33403 • RSZ PPO 5153 00 36 • RPR Leuven

5 VISIE VAN DE GEMEENTE

5.1 Visie

Wonen is zoveel meer dan een dak boven het hoofd. Het betekent een veilige plek waar mensen zich thuis voelen. Het is ook een grondrecht. Een lokaal woonbeleid ondersteunt de burgers bij het realiseren van dit recht op wonen (art. 23 van de Grondwet). *Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd. De demografische evolutie, gekenmerkt door bevolkingstoename en gezinsverdunding, stelt de woningmarkt voor uitdagingen. Het beschikken over een betaalbare, kwaliteitsvolle woning is een belangrijke voorwaarde voor een volwaardige maatschappelijke participatie.*

Maar het lokaal bestuur moet dat op een verstandige manier doen, omdat de middelen beperkt zijn. De principes neergelegd in de Vlaamse Wooncode zijn daarbij richtinggevend.

Dat betekent dat het lokaal bestuur en haar partners de middelen daar moet inzetten waar de noden het hoogst zijn: door huren betaalbaar te houden voor mensen met een laag inkomen, door in te zetten op renovatie van woningen van slechte kwaliteit, door woonomgevingen aangenaam en veilig te maken.

De groep woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden groeit (te) snel, ook in Bertem. Dit heeft te maken met de (on)betaalbaarheid van woningen - zeker in onze streek -, met demografische ontwikkelingen (vergrijzing en sterke stijging van eenpersoonshuishoudens) ontworpen gezinnen en al dan niet verborgen armoede.

De gemeente Bertem wil dan ook blijven inzetten op een betaalbaar en zo divers mogelijk woonaanbod, zodat iedereen de kans krijgt om in onze mooie gemeente te wonen of er te blijven wonen.

Dat doen we door:

- samen te werken met partners: Sociale Huisvestingsmaatschappij Elk zijn Huis, SVK Spit, Interleuven en Vlabinvest voor het aanbieden van sociale (en Vlabinvest-) huurwoningen, koopwoningen en bouwgronden tegen sociale voorwaarden
- bij private grotere ontwikkelingen aandacht te vragen voor woongelegenheden van diverse types en de betaalbaarheid ervan

We zetten daarbij in op:

- woonprojecten die een sociale mix van doelgroepen van bewoners stimuleren



igo div

De Vunt 17, 3220 Holsbeek
t +32(0)16 29 85 40 • e-mail: info@igo.be • www.igo.be
IBAN: BE36 7364 0325 0181 • BIC KREDBEBB • btw: BE 0862.962.775
Erkend aannemer 33403 • RSZ PPO 5153 00 36 • RPR Leuven

- een kwaliteitsvolle omgeving waarbij groen en speelruimte, bereikbaarheid via openbaar vervoer, goede luchtkwaliteit en beperkte geluidshinder belangrijke randvoorwaarden zijn, zonder beslag te leggen op de open ruimte buiten de dorpskernen
- het hanteren van lokale binding als een criterium voor toewijzing om het wonen in eigen streek mogelijk te maken
- duurzame, levensloopbestendige en klimaatneutrale woongelegenheden met inbegrip van renovatie van bestaand woonaanbod
- het mogelijk maken en voor zover nodig reglementeren van alternatieve woonvormen zoals co-housing, zorgwonen, kamerverhuur e.d.

5.2 Lokaal toewijzingsreglement sociale huur

Op 29 september 2009 is het lokaal toewijzingsreglement voor sociale huur goedgekeurd door de gemeenteraad. Voor de gemeente Bertem wordt voorrang gegeven aan die kandidaat-huurder die bij het moment van *toewijzing* ofwel 10 jaar onafgebroken gewoond heeft in de gemeente Bertem ofwel al drie jaar woont in de gemeente Bertem. Beide voorwaarden krijgen een gelijk gewicht toebedeeld en geven hierdoor geen bijzondere voorrang aan de kandidaat-huurders die tegelijkertijd aan beide voorwaarden voldoen.

De bepalingen van dit reglement zijn van toepassing op het grondgebied van de gemeente Bertem. De sociale verhuurder wordt belast met de toepassing en de uitvoering van dit reglement. De voorrangregel lokale binding wordt toegepast op het gehele en toekomstige patrimonium van alle huidige en toekomstige sociale verhuurders. De huidige verhuurders zijnde:

- Bertem : Elk Zijn Huis

Het gemeentelijk toewijzingsreglement is van toepassing op de interne huurreglementen van voorgaande sociale verhuurders.

5.3 Plan van aanpak betaalbaar wonen 2020

In het plan van aanpak besteedde de gemeente Bertem de voorbije jaren veel aandacht aan visieontwikkeling rond betaalbaar wonen binnen een niet vanzelfsprekende context. Enerzijds werd bekeken hoe de beschikbare middelen optimaal kunnen worden ingezet. Anderzijds werd onderzocht hoe bestaande obstakels kunnen worden omzeild. Daarnaast wordt er een beeld geschetst van de bestaande situatie op vlak van sociale huisvesting, de te bereiken doelen, prioriteiten die worden gesteld, eventuele knelpunten en de acties die de gemeente onderneemt om het BSO te bereiken. Deze nota is dan ook een belangrijke leidraad voor beslissingen en acties die rond wonen worden genomen.



5.4 RUP's Bertem en uitvoeringsplan

Het RUP meergezinswoningen is van kracht (Belgisch Staatsblad 3 september 2018). Het wil een juridisch kader opstellen voor de visie die de gemeente heeft op meergezinswoningen binnen haar grenzen. Er wordt een verbodszone voor meergezinswoningen ingesteld. Hierbij heeft de gemeente rekening gehouden met de plannen voor sociale woningen binnen de gemeente zodat deze niet in het gedrang komen door de verbodszone. Via het RUP zullen meergezinswoningen uitsluitend nog een plaats kunnen krijgen in de kernen van de dorpen Bertem en Leefdaal en binnen 2 zones voor sociale woningbouw.

RUP 'Centrum' (Belgisch Staatsblad 2 september 2009): Het binnengebied binnen woongebied van ongeveer 4 ha, gelegen in de kern van Bertem, werd en wordt ontwikkeld als projectzone voor wonen (waaronder sociaal wonen), handel, openbaar nut en recreatie. Het RUP legde daarbij reeds de verschillende zones vast waar en onder welke vorm meergezinswoningen toegelaten worden. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd dit gebied gedeeltelijk aangeduid als projectzone en gedeeltelijk als zone voor geplande sociale woningbouwprojecten (richtinggevend gedeelte GRS, kaart 26: Voerader als lappendeken).

Opakker (Leefdaal): dit woonuitbreidingsgebied van ongeveer 5,5 ha is al grotendeels ingevuld en is voor 75% in handen van de sociale bouwmaatschappij 'Elk zijn huis'. Van deze oppervlakte is al 60% bebouwd met sociale huurwoningen (99). De overige 40% wordt op termijn ook verder bebouwd met sociale huurwoningen. De 25% van het woonuitbreidingsgebied dat nog niet in eigendom is van de sociale huisvestingsmaatschappij, zou op langere termijn eveneens worden aangekocht voor de realisatie van sociale woningen. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd dit gebied dan ook aangeduid als zone voor geplande sociale woningbouwprojecten.

Opstreek (Bertem): het woonuitbreidingsgebied ligt ten noordoosten van het centrum van Bertem. In een eerste fase zijn er 49 sociale kavels ontwikkeld. In fase 2 heeft Interleuven er 22 sociale koopwoningen gerealiseerd waarvoor de vergunning is afgeleverd in 2008 door de gemeente. De meeste percelen van Opstreek zijn in bezit van Interleuven (163,75 are), maar er zijn ook particuliere eigenaars. De totale oppervlakte van het woonuitbreidingsgebied is 1018.09 are.



6 BINDEND SOCIAAL OBJECTIEF(BSO)

6.1 Nulmeting

De berekening van het bindend sociaal objectief voor sociale huurwoningen volgens artikel 4.1.4 van het decreet Grond- en Pandenbeleid geeft het volgende:

Bertem		
1	Privé huishoudens op 1/01/2008	3.612
2	Sociale huurwoningen volgens nulmeting (31/12/07)	172
3	SVK-woningen (31/12/07)	0
4	% sociale huurwoningen volgens nulmetingen	4,76%
5	>=9%	
6	Aftopping tot 9% door art. 4.1.4, §3	
7	Bindend sociaal objectief 2009-2020	60
8	Inhaalbeweging 3% sociale huurwoningen (art. 4.1.4, §2)	neen
9	Inhaalbeweging 2013-2025	0
10	Totaal te realiseren 2009-2025	60
11	Aandeel sociale huurwoningen in 2025 t.a.v. huishoudens 1/01/08	6,42%
12	Prognose huishoudens 2025 (zwakke verdunning)	4.023
13	Aandeel sociale huurwoningen in 2025 t.a.v. huishoudens prognose 2025 (zwakke prognose)	5,77%

Tabel 7: overzicht berekening bindend sociaal objectief voor sociale huurwoningen

Het BSO huurwoningen van Bertem is 60: dit wil zeggen dat er in de periode 2009-2025 60 bijkomende sociale huurwoningen gerealiseerd moeten worden. Omdat het percentage



igo div

De Vunt 17, 3220 Holsbeek
t +32(0)16 29 85 40 • e-mail: info@igo.be • www.igo.be
IBAN: BE36 7364 0325 0181 • BIC KREDBEBB • btw: BE 0862.962.775
Erkend aannemer 33403 • RSZ PPO 5153 00 36 • RPR Leuven

sociale huurwoningen volgens de nulmeting hoger ligt dan 3% (4,76%) moet er geen specifieke inhaalbeweging gerealiseerd worden.

In het wijzigingsdecreet van het decreet Grond- en Pandenbeleid van 23 december 2011 werden de woningen die worden gerealiseerd met middelen van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant – ook Vlabinvest genoemd - gelijkgesteld aan sociale woningen.¹ Een gevolg hiervan is dat de woningen die worden gerealiseerd door Vlabinvest in rekening kunnen worden gebracht voor het bereiken van het bindend sociaal objectief. De keerzijde van de medaille is dat het bindend sociaal objectief voor sociale huurwoningen van Vlaams-Brabant omhoog werd getrokken met 440 extra wooneenheden. Hoewel enkel in de gemeenten in de Vlaamse Rand rond Brussel Vlabinvest-woningen worden gerealiseerd, werd het extra aantal sociale huurwoningen door de provincie Vlaams-Brabant verdeeld over alle gemeenten van onze provincie.

Hierdoor moet Bertem nog 4 extra sociale huurwoningen realiseren tegen 2025, wat een **totaal van 64 sociale huurwoningen** maakt.

6.2 Huidige situatie BSO

Sinds de nulmeting werden er ook 6 woningen ingehuurd door het Sociaal Verhuurkantoor (SVK) SPIT vzw. Deze tellen mee voor het behalen van het BSO als 90% van het BSO behaald is.

Het BSO voor Bertem bedraagt hierdoor:

- Sociale huurwoningen: $64 - 6$ (SVK-woningen) = 58

De in 2020 gerealiseerde en geplande sociale woonprojecten zijn:

- T Blok: 22
- T Blok Vlabinvest: 10

Gepland voor 2022:

- Bosstraat: 11

BSO: $64 - 22 - 10 - 11 = 21$

Het aantal te realiseren sociale woningen tegen 2025 bedraagt 15 indien de woningen van het SVK-SPIT worden meegeteld. Er zijn gesprekken lopende met Elk zijn Huis en Interleuven



igo div

De Vunt 17, 3220 Holsbeek
t +32(0)16 29 85 40 • e-mail: info@igo.be • www.igo.be
IBAN: BE36 7364 0325 0181 • BIC KREDBEBB • btw: BE 0862.962.775
Erkend aannemer 33403 • RSZ PPO 5153 00 36 • RPR Leuven

om het resterende gedeelte van 15 woongelegenheden in te plannen voor het einde van de legislatuur.

7 VERDERE TOEKOMST

7.1 Ontwikkeling omgeving

De gemeente Bertem heeft in 2020 gewerkt aan een beleidskader alternatieve woonvormen. De klassieke woonvormen zijn de ééngezinswoning en de meergezinswoning (appartement). Door de evolutie van onze maatschappij, ontstaan er alternatieve woonvormen. Jonge starters willen in de gemeente blijven en huren samen een huis om de kosten te delen. Oudere mensen willen steeds langer zelfstandig thuis blijven wonen. Toch hebben ze nood aan ondersteuning, bijvoorbeeld via het systeem van zorgwonen. Sommige oudere mensen kiezen ervoor om kleiner en/of aangepast aan hun leeftijd te gaan wonen en hun huis te verkopen. Deze woonvormen zitten gedeeltelijk vervat in de Vlaamse Codex Wonen 2021. Een aantal nieuwe woonvormen, zoals co-wonen, woongroepen, cohousing en kleinschalig wonen met een constructie in de tuin, zijn nog niet ingebed in deze wetgeving. Nochtans kunnen bepaalde nieuwe woonvormen een invloed hebben op vervangingsinkomens. Co-wonen is een woonvorm waarbij huishoudens geen leefruimtes delen. Een aantal **zelfstandige wooneenheden** die bewoond worden door aparte huishoudens die enkel een tuin, een wasplaats, gastenkamer, werkplek of een andere **niet-leefruimte delen**. De gemeenschappelijke delen nodigen uit tot intentioneel medegebruik en het delen van voorzieningen en activiteiten. Het mobiel zorgwonen in de tuin valt ook onder deze woonvorm indien voldaan is aan bovenstaande voorwaarden.

Woningdelen: een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit verschillende woongelegenheden bestaat, waarbij minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast elk over minimaal één private leefruimte beschikken en waarbij de bewoners samen instaan voor het beheer. Co-wonen, cohousing, woongroepen en zorgwonen zijn termen die de gemeente Bertem hanteert. Cohousing en woongroepen vallen onder de definitie gemeenschappelijke woonvormen. Zorgwonen kan er ook onder vallen indien er voldaan is aan al de voorwaarden.

Cohousing: een woonvorm waarbij huishoudens **zelfstandige wooneenheden** bewonen en daarnaast ook gebruik maken van uitgebreide **gedeelde leefruimtes**, zoals keukens, eetzaal of andere ruimtes voor gemeenschappelijk gebruik die in sommige gevallen ook voor niet-bewoners worden opengesteld. De gemeenschappelijke delen nodigen uit tot intensief



medegebruik en het delen van voorzieningen en activiteiten. De gemeenschappelijke ruimtes zijn een verlengde van de individuele woningen en worden quasi dagelijks gebruikt.

Zorgwonen is het creëren van een kleinere woongelegenheden binnen een bestaande woning zodat maximaal twee oudere of hulpbehoevende personen kunnen inwonen.

Om een zorgwoning te creëren moet de eigendom, of ten minste de blote eigendom van de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid aan dezelfde eigenaar toebehoren.

Ook een huurwoning kan in aanmerking komen als zorgwoning, maar de eigenaar moet hiervan wel op de hoogte zijn en zijn goedkeuring geven.

De gemeente Bertem heeft het SVK-PRO goedgekeurd en hoopt op een aanbod hieromtrent.

7.2 Ontwikkeling woonmaatschappijen

Tegen 1 januari 2023 moeten sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) één woonactor vormen met maar één speler per gemeente: de woonmaatschappij.

Bij de vorming van woonmaatschappijen staan de belangen van sociale (kandidaat-) huurders centraal. De woonmaatschappijen moeten zorgen voor een sterkere toename van het sociale woonaanbod, ook voor bijzondere doelgroepen.

Er kan maar één woonactor per gemeente zijn, maar een woonactor kan actief zijn in meerdere gemeenten. De woonmaatschappij omhelst de huidige SVK- en SHM-taken.

De werkingsgebieden worden best afgestemd op de referentieregio's die de Vlaamse Regering vastlegde op 12 maart 2021. Het werkingsgebied van de woonmaatschappij moet niet per se samenvallen met de referentieregio's, maar moet er wel binnen vallen, al blijft na grondige motivering een uitzondering hierop mogelijk.

De woonmaatschappij telt minimaal 1000 sociale huurwoningen (hierbij wordt geen rekening gehouden met de woningen in huur genomen op de private huurmarkt met het oog op onderverhuur overeenkomstig de reglementering inzake het sociaal huurstelsel), aangezien dit nu ook de minimale schaal vormt voor de sociale huisvestingsmaatschappij.

De huidige complementaire expertise moet gegarandeerd blijven in de nieuw te vormen woonmaatschappij: een verdere versterking van professionalisering is essentieel. Het behoud van de SVK-expertise is noodzakelijk bij de afbakening van de werkingsgebieden.

Er is één aaneensluitend, niet-overlappend werkingsgebied per woonmaatschappij.

Een werkingsgebied mag geen ander werkingsgebied omsluiten, tenzij dat omsloten werkingsgebied bestaat uit meerdere gemeenten.



igo div

De Vunt 17, 3220 Holsbeek
t +32(0)16 29 85 40 • e-mail: info@igo.be • www.igo.be
IBAN: BE36 7364 0325 0181 • BIC KREDBEBB • btw: BE 0862.962.775
Erkend aannemer 33403 • RSZ PPO 5153 00 36 • RPR Leuven

Daarbij merken we op dat één werkingsgebied met één woonmaatschappij deelgebieden kan bevatten om een lokale werking of lokale kantoren mogelijk te maken (bijvoorbeeld voor meer nabijheid bij de klanten).

De vorming van woonmaatschappijen is bedoeld om voordelen te creëren voor de sociale (kandidaat-)huurder. De (kandidaat-)huurder heeft zo één transparant aanspreekpunt waar hij/zij terecht kan. Ook inschrijven moet maar bij één organisatie, waar dit nu vaak apart bij verschillende actoren moet. Het samenbrengen van de SVK- en SHM-activiteiten maakt het mogelijk om expertise te delen en schaalvoordelen te creëren. Bijvoorbeeld: SHM's zijn traditioneel sterker in het bouwen en renoveren, SVK's in woonbegeleiding. Het samengaan van de expertises moet versterkend werken en zorgen voor meer sociale woningen, meer huurdersondersteuning, waarvan kandidaten en huurders dan ook de vruchten kunnen plukken.



igo div

De Vunt 17, 3220 Holsbeek
t +32(0)16 29 85 40 • e-mail: info@igo.be • www.igo.be
IBAN: BE36 7364 0325 0181 • BIC KREDBEBB • btw: BE 0862.962.775
Erkend aannemer 33403 • RSZ PPO 5153 00 36 • RPR Leuven