

Bertem: plan van aanpak betaalbaar wonen (versie december 2020)

Inleiding

Eén van de gevolgen van het Decreet Grond- en Pandenbeleid (DGP) is dat elke gemeente een bepaald sociaal woonaanbod moet realiseren. De realisatie van dit woonaanbod wordt het Bindend Sociaal Objectief (BSO) genoemd. De termijn voor de bijkomende sociale huurwoningen werd ondertussen verlengd tot 2025.

Daarnaast benadrukt het Decreet de rol van de gemeente als regisseur van het lokaal woonbeleid. Als regisseur is het belangrijk dat een lokaal bestuur een visie heeft rond het sociaal woonbeleid en dat de instrumenten die worden aangereikt door het Decreet Grond- en Pandenbeleid op de meest efficiënte manier worden ingezet.

De gemeente Bertem besteedde 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. Deze nota geeft de visie van de gemeente en OCMW hierop weer. 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.

1 Kenmerken sociaal patrimonium Bertem

Het is belangrijk om een zicht te hebben op het type sociale woningen dat beschikbaar is binnen de gemeente en op het aantal personen op de wachtlijst naargelang het type woning. Hierdoor kan de gemeente zich een beeld vormen van de behoeften die leven op vlak van sociaal wonen op het grondgebied en hiermee rekening houden bij het plannen van toekomstige sociale woonprojecten.

1.1 Overzicht sociale huurwoningen per type

Op 31 december 2019 verhuurt SHM Elk zijn Huis 172 sociale woningen op het grondgebied van de gemeente Bertem. SVK Spit verhuurt 6 woningen in Bertem. Een overzicht van het type woningen dat wordt verhuurd is terug te vinden in tabel 1.

Tabel 1: overzicht sociale huurwoningen per type in Bertem

Gemeente	Naam project	Bouw-jaar	app	won	1slpk	2slpk	3slpk	4slpk	5slpk	totaal
Bertem	Tervuursesteenweg 204	2005	14	6		14	6			20
Korbeek-Dijle	Nijvelsebaan 158	2007	7	0		3	4			7
Leefdaal	Opakker 1	1985	0	16			12	4		16
Leefdaal	Opakker 2	1985	0	29			13	16		29
Leefdaal	Opakker 3	1985	0	36	8		23	5		36
Leefdaal	Veiling 1	1999	12	1	1	9	2	1		13
Leefdaal	Opakker 6	1999	24	0		24				24
Leefdaal	Opakker 4	2002	10	11		10	11			21
Leefdaal	Veiling 2	2006	6	0	1	5				6
	SVK Spit	n.v.t.	2	4	3	1	2			6
			73	103	11	67	73	26	0	178

1.2 Overzicht gerealiseerde sociale koopwoningen

In Bertem realiseerde de Sociaal Wonen arrondissement Leuven (SWaL) op Hammeveld in het verleden een gefaseerd project met sociale koopwoningen. Er werden 3 fasen gerealiseerd met in totaal 33 woningen. Daarnaast realiseerde de SHM Elk Zijn Huis in het project Opakker in totaal 27 koopwoningen, verspreid over 2 verschillende fasen. Interleuven realiseerde 16 koopwoningen in Opstreek voor mensen met een beperkt inkomen. Dat geeft een totaal van 76 sociale koopwoningen in Bertem.

Tabel 2: gerealiseerde sociale koopwoningen (bron: SWaL, SHM Elk Zijn Huis, Interleuven)

Deelgemeente	Ligging project	Realisatiejaar	Initiatiefnemer	Aantal woningen
Leefdaal	Hammeveld (fase 1)	1955	SWaL	5
Leefdaal	Hammeveld (fase 2)	1959	SWaL	14
Leefdaal	Hammeveld (fase 3)	1972	SWaL	14
Leefdaal	Opakker (fase 1)	1985	SHM Elk Zijn Huis	19
Leefdaal	Opakker (fase 5)	1992	SHM Elk Zijn Huis	8
Bertem	Opstreek	2011-2016	Interleuven	16

1.3 Overzicht gerealiseerde sociale kavels

Tot op heden werden binnen de gemeente Bertem in totaal 251 sociale kavels gerealiseerd.

Deelgemeente	Ligging project	Realisatiejaar	Initiatiefnemer	Aantal kavels
Leefdaal	Neerijsesteenweg	1976	Interleuven	80
Bertem	De Kouter	1978	Interleuven	37
Bertem	Grauwe Steenberg	1987	Hugral	85
Bertem	Alseberglaan (fase 1)	1998	Interleuven	49
Totaal				251

Tabel 3: gerealiseerde sociale kavels (bron: Interleuven)

1.4 Kenmerken potentieel sociaal huur

Gegevens met betrekking tot de kandidaat-huurders (wachtlijsten SHM)

	Gezinnen bestaande uit							totaal
	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4pers.	5 pers.	6 pers.	7 +	
Bertem	35	15	11	7	2	3	3	76

Tabel 4: Situatie 31.12.2019 (jaarverslag SHM Elk Zijn Huis)

	Leeftijd				totaal
	Jonger dan 30 j.	Tussen 30 en 50 j.	Tussen 50 en 70 j.	Ouder dan 70 j.	
Bertem	17	27	25	7	76

Tabel 5: Situatie 31.12.2019 (jaarverslag SHM Elk Zijn Huis)

De tabel hieronder geeft een actuele stand van zaken van de huidige wachtlijst voor een sociale huurwoning bij SVK SPIT.

	STUDIO	1 SLKMR	2 SLKMR	3 SLKMR	4 SLKMR	5 SLKMR	6 SLLMR	
appartement	321	583	200	193	119	42		
eengezinswoning		247	207	246	182	97	39	
Inwoners Bertem appartement	1	1	5	6	3	1		
Inwoners Bertem eengezinswoning		1	6	8	3	1	0	

Tabel 6: Situatie 31.12.2019 (gegevens SVK SPIT)

1.5 Lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen

In de gemeente Bertem is een lokaal toewijzingsreglement van toepassing dat op 29 september 2009 werd goedgekeurd door de gemeenteraad en in januari 2010 door toenmalig minister van Wonen Freya Van den Bossche. De sociale verhuurders passen bij toewijzing van sociale huurwoningen na de absolute voorrangsregels, de optionele voorrangsregels volgens het lokaal toewijzingsreglement toe. Het lokaal toewijzingsreglement is op grond van lokale binding. Volgende personen krijgen voorrang:

- de kandidaat-huurder die op het moment van toewijzing minstens 10 jaar onafgebroken heeft gewoond in de gemeente Bertem
- de kandidaat-huurder die op het moment van toewijzing minstens 3 jaar in de gemeente Bertem woont
- beide voorwaarden krijgen een gelijk gewicht toebedeeld: er zal geen bijzondere voorrang worden verleend aan kandidaat-huurders die voldoen aan beide voorwaarden.

2 Bindend Sociaal Objectief (BSO)

2.1 Gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen

Het bindend sociaal objectief is de rechtsplicht voor iedere Vlaamse gemeente om de opgelegde doelstellingen inzake bijkomende sociale huurwoningen te realiseren tegen 2025.

Een gemeente kan haar bindend sociaal objectief pas bereiken wanneer ze elk deelobjectief heeft bereikt. Dit wordt ofwel door Wonen Vlaanderen nagegaan, door middel van een voortgangstoets, ofwel geeft de gemeente zelf aan Wonen Vlaanderen aan dat ze haar BSO heeft bereikt.

Sociale huurwoningen

Alle sociale huurwoningen op het grondgebied van Bertem die in rekening zijn gebracht voor de nulmeting, werden gerealiseerd door de SHM Elk Zijn huis. In 1985 werden er in totaal 81 sociale huurwoningen gerealiseerd in de sociale woonwijk Opakker te Leefdaal, verspreid over 3 fasen. De overige 2 fasen van dit project met 45 sociale huurwoningen werden respectievelijk in 1999 en 2002 ontwikkeld.

Daarnaast werden er nog op verschillende locaties in Bertem projecten ontwikkeld.

In totaal werden 172 sociale huurwoningen gerealiseerd.

Rekening houdend met de 3.612 bewoonde woningen in Bertem op 1/01/2008, kan gesteld worden dat de sociale huurmarkt op dat tijdstip **4,76%** uitmaakte van de totale woningmarkt in de gemeente.

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 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.

Situatie eind 2020

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 sociale woonprojecten zijn:

Sociale huurwoningen (verhuurd)	
't Blok	22
't Blok Vlabinvest	10

¹ Vlabinvest werd opgericht door de Vlaamse Regering, is actief in de Vlaamse Rand rond Brussel en realiseert daar betaalbare huur- en koopwoningen voor mensen met een lokale binding. De toelatingsvoorwaarden om een woning van Vlabinvest te bemachtigen zijn enerzijds iets minder strikt dan die voor een sociale woning op vlak van inkomen, maar anderzijds meer gericht op lokale binding.

Het gerealiseerd sociaal woonaanbod sinds de nulmeting bedraagt hierdoor:

- Sociale huurwoningen: 6 (SVK Spit)
- Sociale huurwoningen: 32

Er is dus nog de planning nodig van de volgende hoeveelheden:

- Sociale huurwoningen: 64-32-6: 26

2.2 Maatregelen voor het halen van het BSO

Het decreet Grond- en Pandenbeleid reikt een aantal instrumenten aan om het bindend sociaal objectief te bereiken. Het actieprogramma is een verplicht instrument in het subsidiedossier van het woonproject 'Wonen aan Ijse en Voer'.

Daarnaast wordt in de gemeente een lokaal woonoverleg georganiseerd tussen gemeente, OCMW en sociale woonactoren en waar nodig andere externen om de totstandkoming of voltooiing van toekomstige en lopende projecten op te volgen en te bevorderen.

Voor de opvolging van het BSO werd een matrix opgesteld waarin concrete projecten met een sociaal woonaanbod worden opgevolgd. Deze projecten kunnen door private en/of publieke actoren ontwikkeld worden en het kan gaan om louter sociale projecten, om gemengde projecten of om private projecten waaraan een sociale last is verbonden. Er wordt in de matrix onderscheid gemaakt tussen geplande en gerealiseerde projecten. Via de oplijsting van de projecten krijgt men een overzicht van het sociaal woonaanbod dat per project zal worden gerealiseerd en zodoende ook van het sociaal woonaanbod dat nog moet worden gerealiseerd om het BSO te behalen. Deze matrix wordt telkens besproken en aangevuld tijdens het lokaal woonoverleg.

3.1 Gemeentelijke reglement sociaal wonen

Bertem keurde een gemeentelijk reglement sociaal wonen goed op 21 december 2010. Het reglement had een looptijd van 3 jaar en werd niet verlengd omwille van de vernietiging van de artikelen in het decreet Grond- en Pandenbeleid die hiervoor de rechtsgrond vormden.

Ter informatie: In het reglement opteerde de gemeente voor een geografische differentiatie in de lasten die werden opgelegd:

- Voor aanvragen in de deelgemeente Bertem diende er een sociaal woonaanbod te worden gerealiseerd van 40% voor Vlaamse publieke rechtspersonen en 20% voor private rechtspersonen.
- Voor aanvragen in Leefdaal diende er een sociaal woonaanbod te worden gerealiseerd van 30% voor Vlaamse publieke rechtspersonen en 15% voor private rechtspersonen.
- Voor aanvragen in Korbeek-Dijle diende er een sociaal woonaanbod te worden gerealiseerd van 20% voor Vlaamse publieke rechtspersonen en 10% voor private rechtspersonen.

Er werd dus gekozen om de lasten te verdelen volgens de hiërarchie van het woonweefsel volgens het Gemeentelijk en Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan: de grootste last in het hoofddorp Bertem, een kleinere last in de woonkern Leefdaal en de kleinste last in de kern-in-het-buitengebied Korbeek-Dijle.

4 Actieprogramma

Het decreet Grond- en Pandenbeleid verplicht de gemeente ook om 25% van de gronden die in handen zijn van publieke en semipublieke besturen (het actieprogramma) in te zetten voor een sociaal woonaanbod. Op die manier wordt de gemeente ertoe aangespoord om actief een beleid te voeren en zelf aan een sociaal woonaanbod te werken. Ook deze lijst van onbebouwde percelen uit het actieprogramma wordt tijdens het lokaal woonoverleg besproken.

4.1 Wettelijk kader

Artikel 4.1.7 van het decreet Grond- en Pandenbeleid van 27 maart 2009 luidt als volgt:

Bij elke algehele herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen berekent elke gemeente, voor haar grondgebied, de gezamenlijke oppervlakte van de onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen en Vlaamse semipublieke rechtspersonen, met uitzondering van:

- 1° de gronden die voldoen aan één of meer van de bijzondere karakteristieken, vermeld in artikel 3.2.1,1°;*
- 2° de gronden die in eigendom zijn van sociale woonorganisaties, respectievelijk het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992.*

Door middel van haar regiefunctie, vermeld in artikel 28 van de Vlaamse Wooncode, waakt de gemeente er over dat de diverse Vlaamse besturen en Vlaamse semipublieke rechtspersonen geconcentreerde acties ondernemen opdat, binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, ten minste een kwart van deze gezamenlijke oppervlakte aangewend wordt voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod. De gemeenteraad stelt ter zake een actieprogramma voor.

4.2 Inventaris onbebouwde percelen eigendom van (semi-) publieke besturen

De oplijsting van onbebouwde percelen in eigendom van (semi-)publieke besturen gebeurde tijdens de zomer van 2009. Onderstaande tabel bevat een overzicht:

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
Leefdaal	Kerstraat	3	D	325 F	woongebied met land. kar.	885	OCMW Leuven
					Totaal	25.688	

Tabel 8: inventaris onbebouwde percelen die voldoen aan artikel 4.1.7, eerste alinea van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

4.3 Bespreking percelen actieprogramma

De bovenstaande tabel geeft een overzicht van de percelen die in eigendom zijn van (semi)-publieke actoren (bv. gemeente, OCMW, kerkfabrieken,...) en die momenteel niet belast zijn met een zakelijk recht, een pacht of waarop zich momenteel geen specifieke activiteit bevindt (artikel 4.1.7 DGP, tweede alinea).

De betreffende percelen hebben een totale oppervlakte van ongeveer 2 ha 56 are en 88 ca. Rekening houdend met de bepalingen van artikel 4.1.7, tweede alinea betekent dit dat ten minste 64 are 22 ca

hiervan moet aangewend worden voor het sociale woonaanbod. Wanneer een gemiddelde woningdichtheid van 25 à 35 wo/ha zou worden toegepast, komt dit overeen met 16 à 22 sociale wooneenheden. Intussen zijn in Opstreek 16 sociale koopwoningen gerealiseerd.

Als dusdanig zijn volgende publieke besturen betrokken actor:

- OCMW Leuven;
- Interleuven

In de gemeente zijn geen semi-publieke besturen actief.

Hieronder wordt nagegaan welke locaties effectief kunnen worden aangesneden voor sociale woningbouw. Afhankelijk van de potenties van het betreffende perceel wordt het in een bepaalde categorie onderverdeeld. Voor deze categorieën wordt er met de volgende elementen rekening gehouden in de evaluatie:

- **Categorie A: Prioritair** te ontwikkelen. Er bestaat geen (of slechts een beperkte) ruimtelijke context of eigenschap van het perceel die niet toelaat om het perceel te ontwikkelen.
- **Categorie B1* en/of B2***: Een perceel dat onder de categorie B1 en/of B2 valt maar waar bestaande percelen in de **omgeving** bestaan die op langere termijn kunnen **meegenomen** worden in de ontwikkeling;
- **Categorie B1**: De **ruimtelijke context** bemoeilijkt de ontwikkeling van het perceel. Dit kan bijvoorbeeld in volgende gevallen:
 - o Wijken met veel sociale woningen;
 - o Het feit of een perceel bij een hoofddorp of kern hoort of in het buitengebied gelegen is;
 - o De bebouwing in de omgeving heeft een uitgesproken lage dichtheid die niet kan worden verzoend met de dichtheid van een sociaal woonaanbod;
 - o ...
- **Categorie B2**: De **eigenschappen van het perceel** bemoeilijken de ontwikkeling van het perceel. Dit kan bijvoorbeeld in volgende gevallen:
 - o De vorm van het perceel die bebouwing minder aantrekkelijk kan maken;
 - o De omvang van het perceel die bebouwing minder aantrekkelijk kan maken;
 - o ...
- **Categorie C**: Percelen die **onmogelijk** kunnen worden ontwikkeld.

Een perceel kan door een nieuwe situatie in een hogere categorie terecht komen. Categorie A is prioritair op categorie B* en categorie B. Categorie B* is prioritair op categorie B gezien er een rechtstreekse mogelijkheid bestaat om in categorie A terecht te komen. De categorisering stelt niet dat percelen binnen een bepaalde categorie niet mogen worden ontwikkeld. Het maakt eerder een prioriteitenlijst van welke percelen in eerste instantie het meest wenselijk worden ontwikkeld.

Voor de projecten op percelen van de inventaris die worden gepland of reeds in uitvoering zijn, wordt verder verwezen naar de BSO-matrix met de opvolging van het BSO. Deze tabel zit in bijlage bij deze nota.

Categorie B1 en B2

Perceel Kerstraat

Leefdaal	Kerstraat	3	D	325 F	woongebied met land. kar.	885	OCMW Leuven
----------	-----------	---	---	-------	------------------------------	-----	----------------

Beoordeling

Dit perceel ligt deels in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied met een landschappelijk waardevol karakter. Het deel van het perceel dat in woongebied ligt en dus bebouwbaar is, geeft enkel de mogelijkheid om één woning te realiseren. Deze site is dus niet interessant voor het realiseren van een sociaal woonaanbod.



Categorie B1 en B2

Wijk Opakker

Leefdaal	Opakker	1			woongebied met land. kar.	58 A	Elk zijn Huis
----------	---------	---	--	--	------------------------------	------	---------------

Beoordeling

Deze zone situeert zich in het gedeelte van de wijk waar voornamelijk koopwoningen werden gerealiseerd. Er dient rekening gehouden te worden met de niveauverschillen en de ontsluiting/aansluiting van het perceel op de bestaande bestrating.

Categorie B1 en B2

Leefdaal	Opakker	2			woongebied met land. kar.	63 A	Elk zijn Huis
----------	---------	---	--	--	------------------------------	------	---------------

Beoordeling

Deze zone situeert zich langs de weg en dient stedenbouwkundig 3 m bufferzone te leveren.

Categorie B2

Leefdaal	Opakker	3			woongebied met land. kar.	42 A	Elk zijn Huis
----------	---------	---	--	--	------------------------------	------	---------------

Beoordeling

Deze zone is een vrij diepe zone langs de uitgeruste weg. Stedenbouwkundig vraagt dit perceel dat alle gebouwen een schuin dak hebben, opgaand boven het gelijkvloers.

Categorie B2

Leefdaal	Opakker	4			woongebied met land. kar.	39 A	Elk zijn Huis
----------	---------	---	--	--	------------------------------	------	---------------

Beoordeling

Deze zone situeert zich centraal in de wijk en dient als buffer tussen 2 delen van de wijk. Deze zone is speelzone en de gemeente opteert hiervoor om dit te behouden.

Categorie C

Leefdaal	Opakker	5			woongebied met land. kar.	23 A	Elk zijn Huis
----------	---------	---	--	--	------------------------------	------	---------------

Beoordeling

Deze zone sluit aan bij de meergezinswoningen op Schollenberg en gezien de vorm en oppervlakte kunnen hier meergezinswoningen gerealiseerd worden.

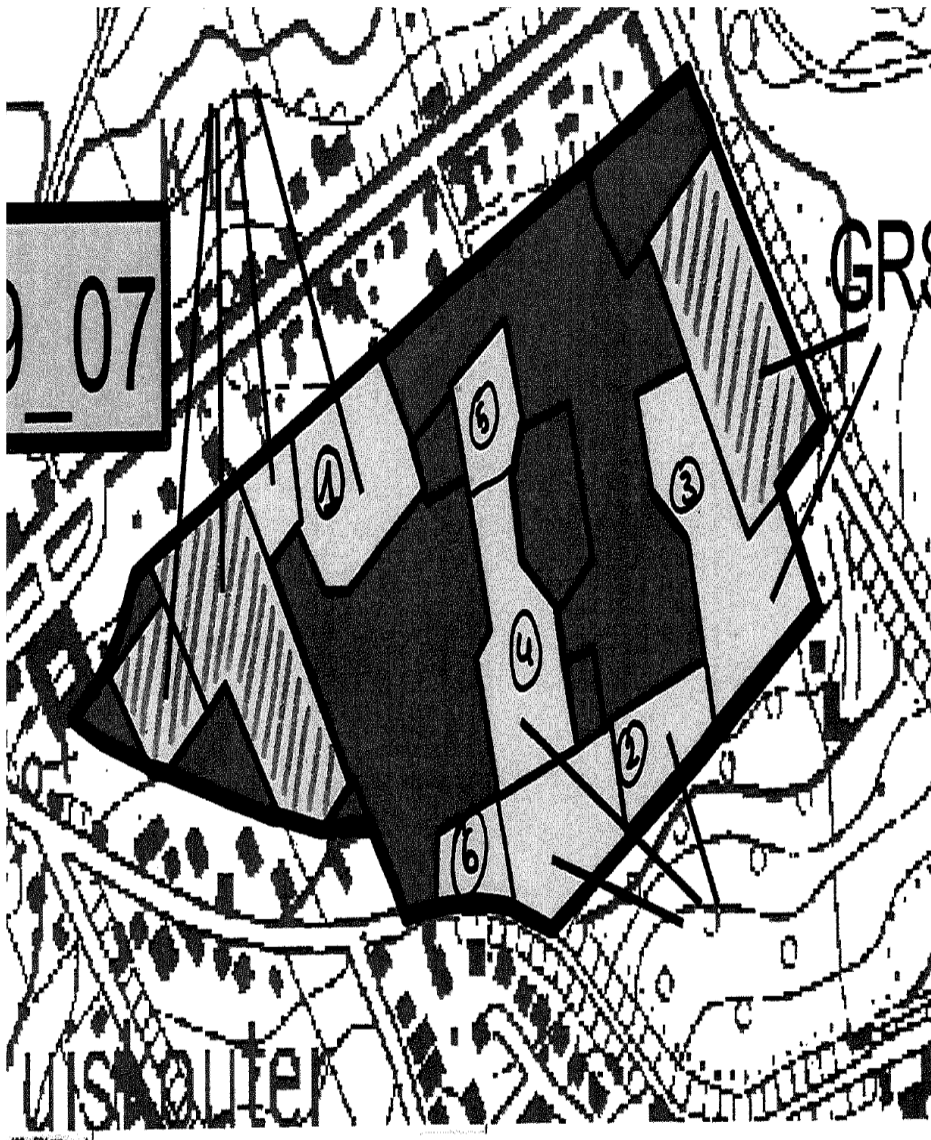
Categorie A

Leefdaal	Opakker	6			woongebied met land. kar.	12 A	Elk zijn Huis
----------	---------	---	--	--	------------------------------	------	---------------

Beoordeling

Deze zone strekt zich uit langs de Herweg.

Categorie B2



4.4 Omschrijving van het actieprogramma

Hieronder verdelen we de percelen in drie groepen en geven ze een rangschikking op basis van de categorie:

- Percelen met uitgevoerde en geplande plannen.
- Percelen zonder specifieke plannen, in handen van gemeente Bertem
- Percelen zonder specifieke plannen, in handen van andere publieke actoren
- Percelen met concrete plannen 2020

4.5 Percelen met uitgevoerde en geplande plannen

De 2 ha 48 a en 03 ca van dit project tellen mee voor het actieprogramma.

Cat.	Deel-gemeente	Ligging	Afd	Sect	Kad.	Ligging gewestplan	Opp. (m²)	Eigenaar
A	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
Totaal					24.803			

Tabel 9: percelen met uitgevoerde plannen

4.6 Percelen zonder plannen van de gemeente Bertem

Er zijn geen percelen in handen van de gemeente waarvoor geen plannen bestaan.

4.7 Percelen zonder plannen van de andere publieke actoren

Cat.	Deel-gemeente	Ligging	Afd	Kad.	Ligging gewestplan	Opp. (m²)	Eigenaar
B1 en B2	Leefdaal	Kerstraat	3	325 F	woongebied met land. kar.	885	OCMW Leuven
B1 en B2	Leefdaal	Opakker	1	403N3	woongebied met land. kar.	58 A	Elk zijn Huis
B2	Leefdaal	Opakker	2	403N3	woongebied met land. kar.	63 A	Elk zijn Huis
B2	Leefdaal	Opakker	3	403N3	woongebied met land. kar.	42 A	Elk zijn Huis
C	Leefdaal	Opakker	4	403N3	woongebied met land. kar.	39 A	Elk zijn Huis
A	Leefdaal	Opakker	5	403N3	woongebied met land. kar.	23 A	Elk zijn Huis
B2	Leefdaal	Opakker	6	403N3	woongebied met land. kar.	12 A	Elk zijn Huis

Tabel 11: percelen zonder plannen in handen van andere actoren dan de gemeente

4.8 Percelen met concrete plannen 2020

1.1.1.

Cat.	Deel-gemeente	Ligging	Afd	Kad.	Ligging gewestplan	Opp. (m²)	Eigenaar
B1	Bertem	Bosstraat 8	1	A 597 S	Woongebied	420	Vlabinvest
B1	Bertem	Bosstraat 10	1	A 597 H	Woongebied	525	Vlabinvest
B1	Bertem	Perceel achter Bosstraat 8 en 10.	A	A 594 X.	Woongebied	1584	Vlabinvest
B1	Bertem	Weygenstraat	A	A 593 B	Woongebied	1526	Nog aankopen

Het studie bureau A33 werkte in opdracht van Elk zijn Huis en Vlabinvest een voorontwerp uit voor 8 Vlabinvest-koopwoningen op de percelen (Bosstraat 8, Bosstraat 10, perceel achter Bosstraat 8 en 10).

Uit de gesprekken met de aanpalende eigenaars volgde een aanbod om het perceel met kadastrale referentie A 593 B te verwerven.

Het perceel in woongebied is 1.517 m² groot. De vorm van het perceel laat enkel de bouw toe van een ruime alleenstaande grondgebonden villa.

Voor Elk zijn Huis echter zorgt het perceel, indien samengevoegd met de projectpercelen Bosstraat 8 en 10, 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. De inplanting laat toe te werken met 4+3 koopwoningen, vervolgens één cluster van 3 woningen voor Vlabinvest-huur en het saldo van 6 woningen voor sociale huur. Het is de bedoeling dat de notariële akte voor de aankoop van dit perceel in de Weygenstraat in januari 2021 wordt verleden.

In dat geval zijn de andere 3 percelen niet meer categorie B1 maar worden ze allemaal categorie A, dus prioritair te ontwikkelen.



4.9 Besluit en concrete afspraken inzet activering gronden: Actieprogramma Bertem

Met het geplande project Bosstraat/Weygenstraat worden aldus 9 bijkomende huurwoningen gerealiseerd die zullen meetellen voor het behalen van het BSO.

Op dat ogenblik is het BSO voor Bertem voor 73,5 % behaald.

Blijft te realiseren $26 - 9 = 17$ huurwoningen.

Cat.	Deelgemeente	Ligging	Afd	Kad.	Ligging gewestplan	Opp M².	Eigenaar
A	Leefdaal	Opakker	5	403N3	woongebied met land. kar.	2300	Elk zijn Huis
A	Bertem	Bosstraat 8	1	A 597 S	Woongebied	420	Vlabinvest
A	Bertem	Bosstraat 10	1	A 597 H	Woongebied	525	Vlabinvest
A	Bertem	Perceel achter Bosstraat 8 en 10.	A	A 594 X.	Woongebied	1584	Vlabinvest
A	Bertem	Weygenstraat	A	A 593 B	Woongebied	1526	EZH 2021

Tabel 12: het actieprogramma

5 Andere initiatieven ter bevordering van betaalbaar wonen

5.1 Gemeentelijk en intergemeentelijk overleg rond wonen

In de gemeente wordt op regelmatige basis lokaal woonoverleg georganiseerd: dit overleg is specifiek op de lokale situatie gericht en er wordt een brede waaier aan woongerelateerde thema's besproken. Er wordt onder andere bekeken op welke manieren het bereiken van het BSO en een betaalbaar woonaanbod kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast maakt Bertem deel uit van de intergemeentelijke samenwerking 'Wonen aan IJse en Voer' samen met de gemeente Huldenberg.

5.2 Register onbebouwde percelen

De gemeente beschikt over een geactualiseerd register onbebouwde percelen.

5.3 Actief leegstandsbeleid

De gemeente beschikt sinds 29 juni 2010 over een reglement op de inventaris van leegstaande woningen en/of gebouwen en indicaties ter bepaling van leegstand. De inventarisatie van leegstand op het terrein is door een gedeeltelijke bevoegdheidsoverdracht overgedragen aan de consultant leegstand en patrimonium van het intergemeentelijk woonproject Wonen tussen Dijle en Velp. Bertem maakt sinds 1 januari 2020 deel uit van het intergemeentelijk woonproject Wonen aan IJse en Voer. Op 1 januari 2014 trad ook een heffingsreglement op leegstaande woningen en gebouwen in werking, dat werd goedgekeurd door de gemeenteraad van 17 december 2013.

Dit reglement werd aangepast met het raadsbesluit van 24 oktober 2017.

Het reglement dat sinds 1.1.2020 van kracht is werd vastgesteld bij raadsbesluit van 26 mei 2020.

Er wordt actief contact gelegd en onderhouden met de eigenaars van de geïnventariseerde panden. Ter gelegenheid van de verjaardag van de datum van inventarisatie van een pand op de leegstandslijst, worden de eigenaars in de mate van het mogelijke telefonisch gecontacteerd en geïnformeerd over de mogelijkheden (waaronder verhuur via SVK) om hun leegstaande pand terug in gebruik te (laten) nemen.

Het actieve beleid rond leegstand zorgt voor beweging op de woonmarkt: panden worden verkocht, verhuurd of gesloopt.

De gemeenteraad keurde op 18 december 2018 ook een reglement goed inzake registratie van en belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen. Dit reglement trad in werking op 1 januari 2019.

5.4 Ondersteuning SVK-werking

In Bertem is SVK Spit actief. Tijdens haar zitting van 28 januari 2014 gaf de gemeenteraad, na voorbereidende gesprekken met SVK Spit, officieel te kennen een samenwerking te willen uitbouwen met het sociaal verhuurkantoor. Intussen sloot het SVK reeds 6 hoofdhuurovereenkomsten af voor woningen in Bertem. Gezien de hoge huurprijzen in de gemeente is dit zeker een succes te noemen. Er werd in 2013 een infovergadering georganiseerd voor potentiële verhuurders. Deze werd bekendgemaakt via het gemeentelijk Infoblad en een persbericht en de eigenaars van leegstaande

woningen werden persoonlijk aangeschreven. Via het woonproject worden mogelijks geïnteresseerde eigenaars steeds geïnformeerd.

5.5 Activeren gronden

Bij een toekomstige evaluatie en eventuele herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zal worden uitgezocht welke woonuitbreidingsgebieden kunnen worden omgezet naar woongebied om zo deze gronden te activeren.

Momenteel loopt een evaluatieonderzoek naar de wenselijkheid tot ontwikkeling van de bestaande woonuitbreidingsgebieden.

6 Besluit

Deze nota wil de verschillende inspanningen van de gemeente wat betreft de objectieven van het BSO enerzijds en het actieprogramma anderzijds samenbrengen en coördineren. Met het gebruik van de BSO-matrix, de categorisering van het actieprogramma en de regelmatige bespreking hiervan op het lokaal woonoverleg wil de gemeente werken aan de activering van de gronden in handen van Vlaamse Besturen. Dit in combinatie met het sturen en opvolgen van de projecten uit de private sector. De BSO-matrix geeft een stand van zaken van de resultaten en inspanningen voor het bereiken van het BSO.

Voor het actieprogramma werd vertrokken van de lijst van onbebouwde percelen in handen van (semi-)publieke actoren. Deze lijst werd volgens het artikel 4.1.7 uit het decreet Grond- en Pandenbeleid vernauwd tot degenen die op moment van inventarisatie van de percelen niet belast waren met een zakelijk recht en waarop zich geen pacht of specifieke activiteit bevond. Per perceel werd gekeken wat de verschillende mogelijkheden zijn voor ontwikkeling. Op basis daarvan werden de percelen gecatalogiseerd.

Dit document beschrijft de visie van de gemeente op het uitvoeren van het BSO en coördineert de inspanning die ze hiervoor levert. We beschikken met deze nota over een bijkomend instrument dat de realisatie van het bindend sociaal objectief kan faciliteren en het betaalbaar woonaanbod in de gemeente kan vergroten.

Deze nota werd opnieuw besproken met de gemeente.