

WONEN IN WACHTEBEKE

Het is voor iedereen een grondwettelijk recht te kunnen beschikken over een behoorlijke huisvesting. Dat recht moet evenwel door de overheid geconcretiseerd worden zodat de mensen ook in de praktijk een degelijke, kwaliteitsvolle woning kunnen vinden. Daartoe is een belangrijke taak weggelegd voor zowel het Vlaamse gewest als de gemeente. Deze moeten niet alleen instaan voor het creëren van de nodige omgevingsfactoren (voldoende ruimte om te bouwen, fiscaal aanmoedigen van het realiseren van woningen,...), zij moeten ook de nodige initiatieven nemen om zelf de realisatie van betaalbare woonegelegenheden te garanderen door voldoende middelen te voorzien voor huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren,...

Reeds 10 jaar kan de gemeente en het OCMW gebruik maken van de wettelijke mogelijkheden die de Vlaamse Wooncode bevat. De wooncode biedt het gemeentebestuur de mogelijkheid te werken aan een beter lokaal woonbeleid om zo van Wachtebeke een warme thuis te maken waar inwoners zich goed voelen. De gemeente kan impulsen geven voor aangename, leefbare en betaalbare buurten met een sterk sociaal weefsel. Welke rol heeft het gemeentebestuur de voorbije 10 jaar hierbij gespeeld?

Met onderstaande info en voorstellen willen we een aanzet geven tot een onderbouwd gemeentelijk woonplan. De invalshoek van een woonplan moet ruimer zijn dan de woonbehoefstudies die in het kader van het ruimtelijk structuurplan werd opgemaakt. In het woonplan worden nl. tal van maatschappelijke aspecten m.b.t. de huisvestingsproblematiek mee in kaart gebracht.

Situatieschets:

Onder andere door een toename van het aantal huishoudens (voornamelijk éénoudergezinnen en vrijgezellen) is de druk op de woonmarkt in Wachtebeke toegenomen (zie tabel).

Huishoudens in Wachtebeke										
	1998		2000		2002		2004		2006	
Aantal huishoudens in Wachtebeke	2549	100%	2573	100%	2621	100%	2650	100%	2707	100%
Alleenstaande mannen	214	8,4%	226	8,8%	241	9,2%	265	10,0%	297	11,0%
Alleenstaande vrouwen	283	11,1%	284	11,0%	290	11,1%	324	12,2%	347	12,8%
Alleenstaande vaders met kinderen	27	1,1%	29	1,1%	38	1,4%	41	1,5%	53	2,0%
Alleenstaande moeders met kinderen	114	4,5%	142	5,5%	147	5,6%	157	5,9%	173	6,4%
Totaal 1-oudergezinnen en alleenst.	638	25,0%	681	26,5%	716	27,3%	787	29,7%	870	32,1%

Bron: FOD.Economie, Statistiek en Economische informatie.

De cijfers van de laatste jaren geven een gemiddelde jaarlijkse stijging van 1,2%. Dit betekent dat in 2007 **1 op 3 van de Wachtebeekse huishoudens zal bestaan uit 1-oudergezinnen of alleenstaanden.**

Eigenaar of huurder.

Landelijk stelt men vast dat het aantal eigenaars toeneemt en dat het aantal huurders afneemt. Dit heeft alles te maken met het overheidsbeleid in ons land. België voert reeds jaren een beleid ter stimulering van eigendom. Dit heeft er toe geleid dat nu bijna driekwart van de Vlaamse gezinnen eigenaar is van de woning waarin men woont. **In Wachtebeke waren in 2001 73,6% gezinnen eigenaar van hun woning.**

Het huishoudtype bepaalt uiteraard het aantal inkomensbronnen van het gezin en de mogelijkheid tot het verwerven, of behouden, van een eigen woning. De Woonenquête 2005 (onderzoek uitgevoerd in opdracht van de Vlaamse Gemeenschap) stelt vast dat éénoudergezinnen en alleenstaanden oververtegenwoordigd zijn op de huurmarkt. Deze groep haalde in 2001 net de symbolische 50%-drempel als eigenaar, terwijl meer dan 80% van de paren eigenaar was. Analyse van de studie leert dat er

relatief meer alleenstaanden en eenoudergezinnen dan andere gezinstypes verhuizen van een eigendoms- naar een huurwoning, meestal omwille van een (echt-)scheiding.

Het is vooral die groep van de huurders die het steeds moeilijker krijgt. De eigendomsverwerving manifesteert zich de laatste jaren vooral in de hogere inkomensgroepen. Hierdoor hebben de huurders een zwakker socio-economisch profiel verworven. Dit zwak inkomensprofiel, samen met een stijging van de huurprijzen, zorgt voor een toename van de betaalbaarheidsproblemen op de huurmarkt. Vooral op de private huurmarkt is het percentage huishoudens met een laag inkomen en een hoge woonquote (= de woonlasten ten opzichte van het netto beschikbaar inkomen) toegenomen. De gemiddelde woonquota op de private huurmarkt steeg van 13,6% in 1976 tot 25,4% in 2001, terwijl dit voor eigenaars met een afbetaling in 2001 op 21,5% lag. (bron: Winters en Marchal, 2004).

Sociale huisvesting in Wachtebeke.

In de sociale huisvestingssector scoort men op het vlak van betaalbaarheid beter. Het grote probleem is hier het te beperkt aantal beschikbare sociale woningen. De vraag is ook in Wachtebeke veel groter dan het huidig aanbod. Op papier legt onze gemeente op dit terrein wel mooie cijfers voor. Volgens de kengetallen van Oost-Vlaanderen bedroeg het aandeel van de sociale huurwoningen op 1/01/2006 in Wachtebeke 13,38% t.o.v. het totale woningaanbod. Deze cijfers houden echter geen rekening met de specifieke voorwaarden die van toepassing zijn voor 3/4 van dit sociale aanbod in Wachtebeke. Woningen in de EGKS-wijk zijn prioritair voorbehouden aan werknemers van Arcelor-Mittal, het vroegere Sidmar, en worden door het bedrijf slechts onder strikte voorwaarden aan niet-personeelsleden verhuurd.

De toegang tot huisvesting is één van de grootste ongelijkheden in de huidige markteconomie. Het wordt steeds moeilijker om het recht op betaalbaar wonen te realiseren en dit voor steeds meer mensen. De lagere socio-economische klassen hebben het altijd al moeilijk gehad om een betaalbare woning te vinden. Deze lage inkomensgroepen slagen er vaak niet in om een eigen woning te verwerven en komen dus terecht op de huurmarkt. Een kleine groep van hen vindt in Wachtebeke een woning in de sociale huisvesting. De anderen moeten noodgedwongen op de privé-markt zoeken en betalen dikwijls een prijs die niet in verhouding staat tot de woonkwaliteit en die het grootste deel van het gezinsbudget inneemt. Het is reeds langer bekend dat de private huurwoningen meer kwaliteitsproblemen vertonen. De uitwendige Woningschouwing 2005 toonde aan dat in Vlaanderen de lagere kwaliteit van de huursector uitsluitend toe te schrijven is aan de slechte resultaten van de private huurwoningen. Aan huurwoningen worden duidelijk minder werken uitgevoerd dan aan eigendomswoningen. Sociale huurwoningen zijn doorgaans dan weer van betere kwaliteit.

Kostprijs van huizen en bouwgrond in Wachtebeke vergeleken met de buurgemeenten.

Een nieuwe trend is nu dat de probleemgroep zich uitbreidt tot de middenklassen. Ook deze groep krijgen het nu moeilijk om nog een eigen woning te verwerven of te huren. De koop- of huurprijzen van een woning stijgen gemiddeld sneller dan het gemiddelde jaarlijkse inkomen. In Wachtebeke stijgen vooral de prijzen van de bouwgronden ver boven de kostprijs in de omliggende gemeenten en, meer recent, de aanschafprijzen voor appartementen.

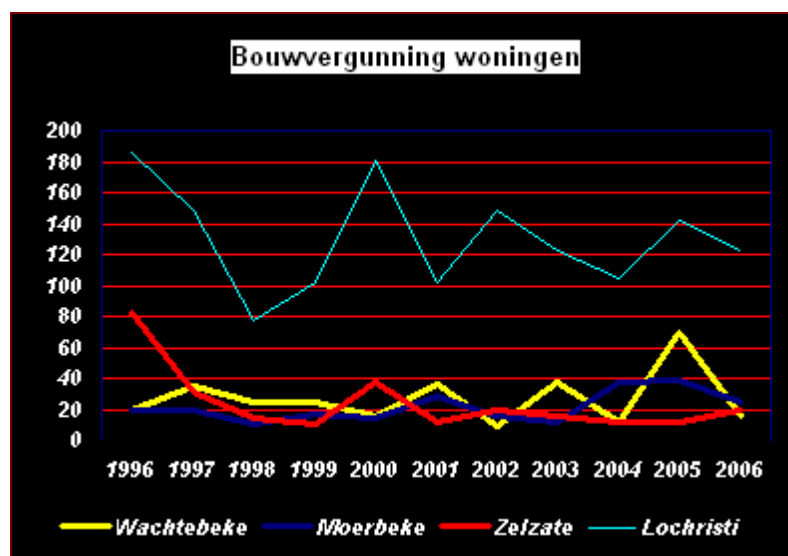
Verkopen van onroerend goed (openbare en uit de hand)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<i>Gewone woonhuizen (gemid.prijs)</i>						
Wachtebeke	79.325	91.793	104.538	113.599	129.501	144.082
Zelzate	77.928	83.575	80.578	89.698	112.510	122.084
Moerbeke	66.635	83.916	89.896	97.549	129.703	139.607
Lochristi	88.058	115.227	120.913	135.702	142.910	157.894
Oost-Vlaanderen	81.636	89.273	95.426	102.402	124.706	141.412

Grote woonhuizen-villa's (gemid.prijs)						
Wachtebeke	252.108	253.682	245.847	266.929	215.664	249.621
Zelzate	-	278.476	179.964	190.135	194.259	273.250
Moerbeke	369.361	321.571	247.054	-	205.140	200.840
Lochristi	227.183	239.900	245.274	245.524	252.285	250.375
Oost-Vlaanderen	271.629	246.532	267.940	276.174	249.368	272.841
Bouwgronden/m2 (gemid.prijs)						
Wachtebeke	34,23	60,34	73,63	110,88	153,00	181,00
Zelzate	-	54,50	49,86	44,43	88,00	109,87
Moerbeke	41,39	46,94	72,92	53,70	93,00	88,95
Lochristi	76,78	81,28	94,63	106,95	122,00	150,98
Oost-Vlaanderen	52,85	67,84	78,79	89,67	106,00	119,98
Appartementen (gemid.prijs)						
Wachtebeke	-	-	-	-	-	146.938
Zelzate	-	-	-	-	-	121.077
Moerbeke	-	-	-	-	-	104.000
Lochristi	-	-	-	-	-	140.774
Oost-Vlaanderen	-	-	-	-	-	145.215

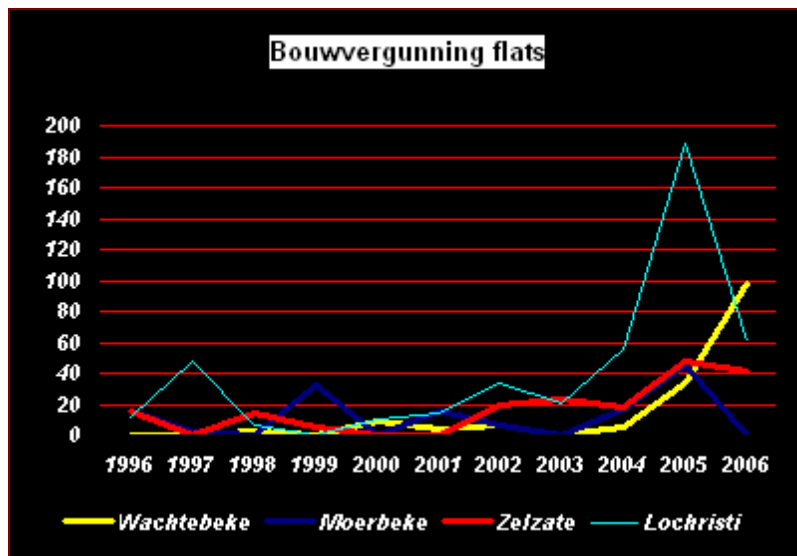
Bron: Federale Overheidsdienst Economie, KMO, Middenstand en Energie.

Bouwvergunning woningen											
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Wachtebeke	20	35	25	25	15	36	9	37	11	70	15
Moerbeke	19	20	10	17	14	28	16	12	38	39	24
Zelzate	82	31	14	10	37	12	19	16	11	11	19
Lochristi	186	148	77	102	181	102	148	122	105	142	122
Oost-Vlaanderen	5.253	5.204	3.691	4.251	3.985	3.825	3.613	3.775	4.080	4.975	4.493



Bouwvergunning flats

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Wachtebeke	0	0	2	0	9	4	7	0	5	33	98
Moerbeke	16	2	0	32	0	15	6	0	17	45	0
Zelzate	15	0	14	5	0	0	20	23	18	48	41
Lochristi	12	48	7	0	10	14	34	21	56	188	61
Oost-Vlaanderen	2.955	2.455	1.944	2.518	2.300	2.742	2.873	3.551	4.000	5.484	6.058



Kwaliteit en comfort van de woning.

De Vlaamse Wooncode stelt dat iedereen recht heeft op menswaardig wonen, wat ondermeer inhoudt dat de woning van een zekere kwaliteit moet zijn en een bepaald basiscomfort moet bieden. De kwaliteit van de woningen vormt in het Vlaamse woonbeleid dan ook een belangrijk aandachtspunt en dient ook door de gemeente opgevolgd en bijgestuurd.

Ouderdom van de woningen

	Wachtebeke		Vlaams gemiddelde
	Aantal	%	%
Vóór 1919	248	9,60%	7,50%
1920-1960	449	17,40%	25,00%
1961-1980	889	34,40%	26,20%
1981-2000	480	18,50%	21,30%
onbekend	520	20,10%	20,00%

Bron: NIS, socio-economische enquête 2001

Uitrusting van de woningen

	Wachtebeke		Vlaams gemiddelde
	Aantal	%	%
Geen centrale verwarming	1.095	44,80%	26,70%
Geen badkamer	113	4,40%	2,40%
Geen toilet	82	3,20%	3,50%

Bron: NIS, socio-economische enquête 2001

Uit dezelfde NIS-studie blijkt tevens dat Wachtebeke in de groep gemeenten thuis hoort waarvan 21,4 tot 25,3% van de huizen niet beschikken over dubbele beglazing.

Vlaams subsidiereglement.

In de loop van oktober 2007 kunnen gemeenten en OCMW's projecten indienen die bijdragen tot de versterking van het lokale woonbeleid. Het Vlaams subsidiereglement richt zich voornamelijk tot gemeenten die hun lokaal woonbeleid intergemeentelijk uitwerken. Voor 2007 wordt 1,65 miljoen euro voorzien en voor 2008 3,3 miljoen euro.

Projecten die voor subsidie in aanmerking komen moeten betrekking hebben op:

- het ontwikkelen van een visie op wonen.
- het verbeteren van de woningkwaliteit en de woonomgeving.
- het opzetten van een klantgerichte dienstverlening.

Voorstellen tot verbetering.

1. Naast de culturele aansluiting met het Meetjesland (COMEET) verdient het aanbeveling dat **Wachtebeke toetreedt tot** het streekplatform Meetjesland en meer specifiek het project '**Wooncentrum Meetjesland**'. Voor een kleine gemeente als Wachtebeke biedt intergemeentelijke samenwerking tal van voordelen, zowel op logistiek en praktisch vlak, als op het vlak van kwaliteit van de dienstverlening. Wooncentrum Meetjesland pakt voornamelijk huisvestingsproblemen aan die zich situeren op het gebied van kwaliteit van de woningen en een tekort aan sociale woningen. Naast deze aandacht voor woonkwaliteit werkt men ook aan de integratie van kansarmen op de woningmarkt. Concreet werd een intergemeentelijk woonoverleg en een dienstverlening van sociaal advies en technische bijstand naar de burger opgestart.
2. Wachtebeke dient woon-gerelateerde verordeningen en reglementen uit te werken.
 - In 2001 bleek bijna 20% van de Wachtebeekse woningen te dateren van vóór 1945 en waren 20- tot 25% van de huizen niet voorzien van dubbele beglazing. De gemeente dient dan ook de **renovatie van oude woningen te promoten** en moet aanvullende premies toekennen bovenop de financiële stimuli van het Vlaamse gewest.
 - Sedert 2002 worden er in Vlaanderen meer vergunningen afgeleverd voor de bouw van appartementen dan voor huizen. In Wachtebeke heeft dit fenomeen zich pas in 2006 voorgedaan (98 appartementen tegen 15 huizen). Het gemeentebestuur moet dan ook dringend een **stedenbouwkundige verordening uitvaardigen voor meergezinswoningen**. Appartementen horen enkel thuis in de dorpskom en het aantal bouwlagen dient tot 3 beperkt te blijven (o.a. om de privacy van de omwonenden te bewaren). Verder moet worden vastgelegd dat de bouwheer voor voldoende parkeergelegenheid moet zorgen.
3. De prijs voor bouwgrond in Wachtebeke lag in 2005 44% hoger dan de gemiddelde prijs per m² in Oost-Vlaanderen, in 2006 was dit reeds opgelopen tot 51% (zie tabel; Verkopen van onroerend goed). Om de gemeente toe te laten in de toekomst een sociaal huisvestingsbeleid uit te werken, dient een **gemeentelijk grondfonds** te worden opgericht waardoor ze zelf kan ingrijpen in de markt van snel stijgende grondprijzen. Met de middelen uit dit fonds kan de gemeente op termijn een actieve rol spelen bij de latere ontwikkeling van sociale kavels.
4. Binnen BPA De Bergen heeft de gemeente 216 are in eigendom. De gemeente kan er via het systeem van **erfpacht** voor zorgen dat een deel van deze grond, tegen een symbolisch bedrag, beschikbaar gesteld wordt aan eigen inwoners. Erfpacht is een zakelijk recht waarbij de mogelijkheid geboden wordt om iemand zo goed als volwaardig eigenaar te laten worden van een gebouw, terwijl het gebouw zich bevindt op grond die toebehoort aan een andere persoon en dit voor een zeer lange periode (bvb. 99 jaar).