

Gemeente Schilde

Visie sociaal en betaalbaar wonen

Pascale Vleugels

September 2020

INHOUDSTAFEL

| | |
|--|----|
| VISIE OP SOCIAAL EN BETAALBAAR WONEN IN SCHILDE | 4 |
| INLEIDING..... | 4 |
| VISIE DORPSKERNEN | 4 |
| STIJGENDE VRAAG SOCIALE HUISVESTING | 5 |
| BESIKBAARHEID | 5 |
| BETAALBAARHEID | 5 |
| KWALITEIT..... | 6 |
| TRENDS..... | 6 |
| AANTAL INWONERS PER LEEFTIJDSCATEGORIE | 7 |
| AANTAL HUISHOUDENS | 7 |
| TOENAME AANTAL ALLEENSTAANDEN | 7 |
| CONCLUSIE TRENDS | 7 |
| AANBOD VERSUS TREND..... | 8 |
| HET BINDEND SOCIAAL OBJECTIEF | 8 |
| SOCIALE HUURWONINGEN | 8 |
| REALISATIES NA NULMETING | 8 |
| BESLUIT REALISATIE : | 9 |
| PLANNING | 9 |
| PROJECT IN PLANNING OF ONDERZOEK BIJ DE GEMEENTE : | 10 |
| GESCHRAPTE LOCATIES..... | 10 |
| BESLUIT PLANNING : | 11 |
| SOCIALE KOOPWONINGEN | 12 |
| ANALYSE VAN HET AANBOD SOCIALE WONINGEN | 12 |
| HOEVEEL EN WAAR ZIJN ZE GELEGEN ? | 12 |
| TYPOLOGIE TER BESCHIKKING | 13 |
| LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT | 13 |
| WENSELIJKE TYPOLOGIE | 14 |
| ONTWIKKELRICHTING SOCIALE WONINGAANBOD | 14 |
| 2020 - 2025 | 14 |

| | |
|----------------------------------|----|
| 2025 - | 15 |
| UITVOEREN LOKALE WOONTOETS | 16 |

Visie op sociaal en betaalbaar wonen in Schilde

Inleiding

De vraag naar betaalbaar en sociaal wonen stijgt in Vlaanderen en in Schilde is dit niet anders. Daartoe moet de beschikbaarheid over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.

Vanuit Wonen-Vlaanderen werd een objectief gesteld van 189 bijkomende sociale woningen in de gemeente Schilde tegen 2025. Deze visie beschrijft de huidige toestand en hoe de gemeente sociaal wonen verder wenst aan te pakken.

Elke gemeente dient een visie sociaal wonen op te maken. De visie sociaal wonen werd verankerd in de wetgeving, namelijk via:

- art. 6 van het BVR over het lokaal woonbeleid van 16.11.2018
- art. 9 §2 van het BVR houdende de procedure voor de planning, de programmatie en de realisatie van woonprojecten van 14 juli 2017

Visie dorpskernen

In de beleidsnota dorpskernen beschrijft de gemeente Schilde haar visie over wonen in het algemeen. Deze nota vormt de basis voor een verordenend instrument. Er wordt gewerkt aan een planologische oplossing voor de dorpskernen door de opmaak van een verordening al dan niet aangevuld met een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP). De planningsprocedure neemt echter enkele jaren in beslag. Om de ontwikkeling kwaliteitsvol en duurzaam te laten verlopen, wenst het bestuur met een beleidsmatige ontwikkeling een kader te schetsen voor toekomstige realisaties in de dorpskernen.

Het bestuur wenst in te zetten op een kwalitatieve en duurzame ontwikkeling van de dorpskernen. De aandacht gaat daarbij uit naar kernversterking met behoud van het dorpse karakter van de gemeente waarbij moet gezocht worden naar een evenwicht tussen een- en meergezinswoningen. Naast de minimum kwaliteitsnormen uit de Vlaamse Wooncode is er ook aandacht voor woonomgeving, zoals buitenruimte, groen, volume...

Elke aanvraag zal worden getoetst aan 5 elementen: buurt, buur, terrein, mobiliteit en parkeren.

Onder een aantal punten van deze nota wordt rekening gehouden met sociale woningbouw, namelijk:

- 2.3.10. Doelgroepen mix, wordt omschreven hoe er omgegaan wordt met projecten met meer dan 5 wooneenheden. Daar wordt gestreefd naar een gezonde mix van bevolkingsgroepen (gezinnen met kinderen/eenpersoonsgezinnen, jongeren/ouderen, enz.). Een element om dit te realiseren is het voorzien van wooneenheden met verschillende

- vloeroppervlaktes en dit gecombineerd met verschillen in aantal voorziene slaapkamers.
- 2.3.11. Mobiliteit en parkeren wordt de parkeernormen aangehaald. Hierin werden afwijkingen van de parkeernorm voor auto's opgenomen voor sociale woningen en assistentiewoningen omdat er nog een grote inhaalbeweging nodig is.
 - 2.4. De financiële last voor het onthardingsfonds zal niet worden toegepast op sociale woningbouw. De beleidsnota wordt in die zin aangepast.

Stijgende vraag sociale huisvesting

In de sociale huursector zijn er drie begrippen van groot belang:

Beschikbaarheid

Betaalbaarheid

Kwaliteit

Beschikbaarheid

Er is een tekort aan sociale huurwoningen in de gemeente Schilde, het BSO is nog niet behaald. Er staan meerdere projecten in de planning om het doel tegen 2025 te behalen, maar de lange doorlooptijd om werkelijk tot uitvoering over te gaan is een grote uitdaging.

Naast sociale huurwoningen van SHM tellen verhuringen via een sociaal verhuurkantoor (SVK) ook mee voor het bindend sociaal objectief.

Het tekort aan sociale huurwoningen kan afgeleid worden uit de lange wachtlijsten. De ingeschrevenen hebben een wachttijd van meerdere jaren.

| Cijfers wachtlijsten | 2018 | 2019 |
|----------------------|------|---|
| OCMW | 67 | 113 |
| SHM De Voorkempen | 167 | 164 |
| SVK 't SaS | 2400 | 2139 waarvan 821 voorkeur schilde en 61 uit Schilde |

Betaalbaarheid

Hoeveel de huur voor een sociale huurwoning bedraagt is wettelijk vastgelegd op basis van inkomen, waarde van de woning en gezinsgrootte.

De prijs moet betaalbaar zijn en is nooit hoger dan de prijs van een vergelijkbare woning op de private huurmarkt. Huurders die geen of amper een inkomen hebben betalen de minimale huurprijs.

Bij sociale verhuurkantoren werkt het anders, de woningen worden ingehuurd op de private huurmarkt met als doel deze door te verhuren aan kwetsbare huurders, via de regels van het kaderbesluit Sociale Huur. Een SVK fungeert dus als hoofdhuurder t.a.v. de eigenaar/verhuurder én gelijktijdig als sociale verhuurder t.a.v. de (onder)huurder die het pand bewoont. Deze organisatie geeft aan dat deze prijzen aan de limiet zitten voor huurders en dat huren via een sociaal verhuurkantoor ook

vaak een tussenstap is, in afwachting van een sociale woning of een plaats in een woonzorgcentrum.

Kwaliteit

De sociale huurwoningen moeten goed onderhouden zijn en voldoen aan de minimum kwaliteitseisen zoals opgenomen in de Vlaamse Wooncode. Sinds 1 januari 2020 is de verordening conformiteitsattesten in voege. Ook sociale woningen worden hieraan getoetst.

Ook dient er rekening gehouden te worden met energierekeningen en de andere vaste woonuitgaven. Samen vormen ze de woonlasten. Sociale huurwoningen moeten energiezuinig gemaakt worden en er wordt gestreefd naar maximale duurzaamheid. Dit soort investeringen die het duurder maken, dienen gecompenseerd te worden door lagere energierekeningen nadien, zodat het niet of zo min mogelijk doorgerekend wordt aan de huurders.

Een gemeentelijke verordening conformiteitsattesten, waarin een conformiteitsattest verplicht is bij verhuring zou moeten bijdragen aan een kwaliteitsvol patrimonium zowel sociaal als privé.

Ook de potentiële verhuurders van de private huurmarkt mag men niet uit het oog verliezen, want zonder hen zal de vraag naar sociale woningen en SVK woningen nog verder stijgen. Inzetten op betaalbaar wonen is een aandachtspunt en een win-win situatie creëren voor de private verhuurders moet ook de nodige aandacht krijgen.

Een potentieel gevaar van de verordening conformiteitsattesten en alle nieuwe kwaliteit- en energiestatienormen, is dat de woningen of van de huurmarkt gehaald worden of na renovatie duurder op de markt gezet worden, waardoor een aandeel van betaalbaar wonen verloren gaat.

Daarom heeft de gemeente Schilde beslist om in te zetten in het opmaken van een nieuwe gemeentelijke premie, gericht op duurzame en energiezuinige maatregelen ook voor verhuurders. Tevens zal er een stimulans voorzien worden voor eigenaar/verhuurders, die een contract aangaan met SVK 't SaS voor een verhuring van minimum 9 jaar. Deze inspanning zal tijdelijk toegepast worden in functie van de inhaalbeweging.

Trends

De sociale woningvoorraad moet een afspiegeling zijn van de doelgroep. Bij renovatie en nieuwbouw dient ingespeeld te worden op demografische ontwikkelingen en maatschappelijke trends, zoals :

- verandering in gezinssamenstelling en vergrijzing wat resulteert in meer alleenstaanden en kleine huishoudens
- meer éénouder gezinnen. Wanneer deze twee kinderen van verschillend geslacht hebben, dient elk kind een aparte slaapkamer te hebben, dus ook vraag naar 3 slaapkamers woningen stijgt.
- anderzijds is er de laatste jaren ook vraag naar appartementen met 3 of 4 slaapkamers.

- de prijzen op de privé huurmarkt in Schilde liggen vrij hoog in vergelijking met de omliggende gemeenten. Jongeren zijn vaak genoodzaakt om zich ergens anders te vestigen.

Een paar cijfers in dit verband :

Aantal inwoners per leeftijdscategorie

| Schilde absolute cijfers | 2005 | 2006 | 2008 | 2010 | 2012 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 0-19 jaar | 4.446 | 4.432 | 4.383 | 4.254 | 4111 | 3988 | 3846 | 3846 | 3852 | 3903 | 3962 |
| 20-64 jaar | 11.332 | 11.252 | 11.127 | 11.022 | 10917 | 10833 | 10854 | 10911 | 10919 | 10902 | 10970 |
| 65 jaar en ouder | 3.840 | 3.891 | 4.006 | 4.220 | 4444 | 4579 | 4737 | 4759 | 4807 | 4844 | 4947 |
| totaal | 19.618 | 19.575 | 19.516 | 19.496 | 19472 | 19400 | 19437 | 19516 | 19578 | 19649 | 19879 |

Aantal huishoudens

| Schilde | 2005 | 2006 | 2008 | 2010 | 2012 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|------|
| | 7.520 | 7.559 | 7.603 | 7.711 | 7.809 | 7.864 | 7870 | 7934 | 7991 | 8070 | 8119 |

Toename aantal alleenstaanden

Een alleenstaande is een persoon die alleen en zelfstandig woont. Hij of zij vormt een eenpersoonshuishouden.

| Eenpersoonshuishoudens Schilde | 2005 | 2007 | 2009 | 2011 | 2013 | 2015 | 2017 | 2019 |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| Alleenwonende man | 702 | 766 | 757 | 814 | 836 | * | * | 857 |
| Alleenwonende vrouw | 954 | 1.003 | 1.019 | 1.036 | 1.070 | * | * | 1186 |
| Totaal | 1.656 | 1.769 | 1.776 | 1.850 | 1.906 | 1948 | 1959 | 2044 |

Bron : cijfer s2005 - 2014, woonbeleidsplan 2014. Cijfers 2015 -2019, gemeentelijke dienst bevolking.
*niet beschikbaar.

Conclusie trends

Uit bovenstaande cijfers kan men vaststellen dat:

- er van 2005 tot en met 2015 een daling was van de jongste leeftijdsgroep. De daling stagneerde in 2016 om sindsdien jaarlijks terug licht te stijgen. Het niveau van 2005 is nog niet bereikt, maar we zien wel een positieve trend in die richting.
- Ook voor de leeftijdscategorie van 20 tot 64 jaar is er een keerpunt in 2015 en gaat sindsdien lichtjes maar gestaag vooruit.
- er nog steeds een verdere stijging is van de vergrijzing.

- het aantal huishoudens is verder gestegen, zowel het aantal gezinnen als het aantal alleenstaanden. In verhouding is de stijging van gezinnen groter dan die van de alleenstaanden.

Aanbod versus trend

De gemeente Schilde heeft op haar grondgebied vooral een sociaal aanbod van appartementen met 1 en 2 slaapkamers. We kunnen vaststellen dat er een afstemming is tussen het aanbod en de cijfers. Een uitgebreide analyse van het bestaand aanbod kan u later terugvinden.

Het Bindend Sociaal Objectief

Met het bindend sociaal objectief wordt aan de gemeente Schilde een verplichting opgelegd om in de periode 2009-2025 een inhaalbeweging te doen op vlak van aantal sociale huurwoningen. De verplichting van sociale koopwoningen en sociale kavels werd geschrapt.

Sociale huurwoningen

| Aantal huishoudens op 01/01/08 | Nulmeting (31/12/07) sociale huurwoningen | BSO tegen 2020 | Inhaalbeweging tegen 2025 | Totaal te realiseren 2009 - 2025 |
|--------------------------------|---|----------------|---------------------------|----------------------------------|
| 7602 | 2 | 126 | 63 | 189 |

Wat betreft de sociale huurwoningen werd op 31 december 2007 een nulmeting uitgevoerd. Volgens deze nulmeting waren er 2 sociale woningen in de gemeente, slechts 0.03% van het aantal huishoudens (7602 huishoudens op 01/01/2008).

Met 71 sociale woningen beschikbaar in 2020 is het aanbod 0.93 % van het aantal huishoudens in 2008.

Aan de gemeente werd vervolgens de verplichting opgelegd een 189 bijkomende sociale huurwoningen te realiseren tegen 2025 (2.5%).

Realisaties na nulmeting

| Realisaties na nulmeting | | | | |
|------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| Sociale huurwoningen | Nulmeting (31/12/07) | Nulmeting + realisatie tot 31/12/2019 | BSO tegen (31/12/2020) 126 | BSO (inhaalbeweging tegen 2025) 189 |
| SHM De Voorkempen | | 27 | | |
| SVK Het SAS | | 5 | | |
| OCMW Schilde | | 8 | | |
| Gemeente/ beheer OCMW | | 29 | | |
| Totaal sociale huurwoningen | | 69 | 54,76% | 36,51% |

De huidige situatie tot en met 31/12/2019 is 71, met 69 gerealiseerde sociale woningen sinds de nulmeting als volgt samengesteld:

- SHM De Voorkempen heeft 27 bijkomende sociale huurwoningen gerealiseerd.

Eind 2019 werden de 16 sociale woningen in de Kerkelei (vroegere gronden rijkswachtkazerne) opgeleverd en gingen de toewijzingen van start;

- Het sociaal verhuurkantoor (SVK Het Sas) heeft in 2019, 5 bijkomende sociale woningen;
- OCMW en gemeente Schilde realiseerden 37 sociale huurwoningen sinds de nulmeting (inclusief voormalige bejaarden en jongerenwoningen via wederverhuur volgens het nieuw Kaderbesluit Sociale huur).

Besluit realisatie :

In 2019 werden er bijkomend 16 sociale woningen gerealiseerd, wat de realisatiegraad van het BSO van 42,06% naar 54,76% brengt.

Planning

| Projecten in uitvoering | | | | |
|-------------------------|----|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Huurwoningen | | Nulmeting+realisatie+ in MJP | Realisatiegraad tegen 2020 | Realisatiegraad tegen 2025 |
| Kerkelei 39-41 | +4 | +73 | 57,94% | 38,62% |

SHM De Voorkepen heeft een bouwvergunning voor de bouw van 4 appartementen in de Kerkelei 39-41. Deze zullen midden 2021 beschikbaar zijn.

De type woningen die in dit project voorzien zijn :

| | |
|-----------------------------|---|
| Appartementen 1 slaapkamer | 1 |
| Appartementen 2 slaapkamers | 3 |

| Projecten opgenomen in KTP of MJP VMSW | | | | |
|--|-------------|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Huurwoningen | (c) Gepland | Nulmeting+realisatie MJP+ingediend | Realisatiegraad tegen 2020 | Realisatiegraad tegen 2025 |
| Lindenpark | +44 | +117 | 92,86% | 61,90% |

Het project Lindenpark staat op de planning van de VMSW met max. 44 wooneenheden.

Het project heeft vertraging en zal herbekeken worden (inplanting en aantallen). Bijkomende dient de erfpachtovereenkomst voor de VMSW verlengd te worden.

Project in planning of onderzoek bij de gemeente :

| Locatie | Organisatie | Fase | Deelprogramma | Geplande realisatie | Aantal tegen 2025 | Realisatiegraad tegen 2025 |
|----------------------------------|------------------|--|----------------------|--|-------------------|----------------------------|
| Molenstraat 61-67 | OCMW Schilde | bestaande bejaardenwoningen verhuurd buiten sociaal huurbesluit | Sociale huurwoningen | bij wederverhuuring SH | 12 | |
| Turnhoutsebaan 496 - 500 | AWV | onderzoek | Sociale huurwoningen | aankoop gronden van AWV - in behandeling | 16 | |
| Molenstraat | Gemeente Schilde | haalbaarheidsstudie in MJP 2021 | Sociale huurwoningen | Optimalisatie van aantallen | 34 | |
| xx | Gemeente Schilde | jaarlijkse onderzoek naar potentiële gronden via instrumenten zoals recht van voorkoop/ROP/opportuniteten... | | | | |
| Totaal planning/onderzoek | | | | | 62 | |
| Subtotaal | | | | | +179 | 94,71% |

Molenstraat 61-67

De vroegere bejaardenwoningen van het OCMW worden via wederverhuuring omgezet naar sociale woningen. Zo komen er nog 12 sociale woningen bij.

Turnhoutsebaan 496-500

AWV heeft 3 naast elkaar gelegen gronden overgekocht van FOD Financiën. Eén perceel is onbebouwd, één halfopen bebouwing staat op de lijst van ongeschikt/onbewoonbaar en het derde perceel is een halfopen bebouwing die ook zwaar verwaarloosd is. De gemeente heeft de dossierbeheerder aangesproken om deze gronden rechtstreeks te verkopen aan SHM De Voorkempen voor de ontwikkeling sociale huurwoningen. Het dossier werd overgemaakt aan de dienst vastgoedtransacties en SHM De Voorkempen zal in gesprek gaan voor verwerving van deze gronden.

Molenstraat

De 12 appartementen en 25 “bejaarden” woningen van het OCMW dateren van 1985 en 1986. De gebouwen zijn dus 32 en 33 jaar en op korte en middenlange termijn zal er nog heel wat geïnvesteerd moeten worden om de gebouwen naar de nieuwe normen te brengen. Daarom is er in 2021 is een haalbaarheidsstudie gepland om de optimalisatie/verdichting van het aantal sociale woningen op deze locatie te onderzoeken door een beter gebruik van ruimte en een kosten/baten analyse te maken.

Geschrapte locaties

| | | | | | |
|------------------|------------------------|----------------------------------|----------------------|--------------------|------|
| Kerkplein | SHM De Voorkempen | | Sociale huurwoningen | huur/appartementen | 2020 |
| RUP Dorpscentra | Gemeente/De Voorkempen | RUP in fase voorontwerp- on hold | ? | ? | |
| RUP Schildstrand | ARRO/De Voorkempen | Opstartfase | Mix huur/koop | koop/huur | |

Kerkplein/Puttenhoflaan

Gemeente Schilde beschikt op deze locatie over een perceel. Een alleenstaand project op deze grond is niet aangewezen omwille van te kleinschalig. Er werd via een onderhandelingsprocedure een PPS project gelanceerd. Er was slechts 1 inschrijver, namelijk de eigenaar van de naastgelegen gronden. Het bestek voorzag een minimum van 7 sociale woningen. Het project werd stopgezet omdat het voorstel niet evenwichtig was. Als er in de toekomst opportuniteiten zijn, zal dit zeker terug overwogen worden.

RUP Dorpscentra

Dit RUP werd stilgelegd na zeer veel bezwaren tijdens het openbaar onderzoek. De heropstart van het RUP dorpscentra is voorzien in het meerjarenplan en zal deze keer starten met een participatie om vanaf het begin draagvlak te creëren. De realisatie van sociale huurwoningen in dit RUP zal nog moeten blijken uit toekomstige studies.

RUP Schildestrand

Na een waterstudie op de naastgelegen gronden, werd duidelijk dat er naar een andere locatie gezocht moet worden voor de herlocalisatie van de inwoners van Schildestrand. Er werd op vraag van de hogere overheid een alternatievenonderzoek gedaan en een deel van het aantal sociale woningen zou opgevangen kunnen worden in meerdere kleinschaligere projecten. Zo wordt hiermee rekening gehouden in het RUP Turnhoutsebaan Oost die momenteel in opmaak is. De gronden van AVW vallen hier ook onder.

Besluit planning :

Dit overzicht geeft weer dat het voor de gemeente best een grote inspanning vergt om het BSO voor sociale huurwoningen tijdig te behalen. Dit kan uiteraard enkel indien de geplande projecten verdergezet worden en de nieuw te onderzoeken projecten goedgekeurd worden.

De gemeente blijft naar opportuniteiten en geschikte locaties zoeken. Zo zijn er locaties in de loop der tijd weggevallen en nieuwe percelen in onderzoek. Hier moet men ook op zoek gaan naar opportuniteiten bij reeds bebouwde gronden in eigendom, onderzoek van recht van voorkoop of bij gronden van andere overheden of semi-publieke eigenaars.

Maar ook de overheden en de semi publieke eigenaars (OCMW Antwerpen, De Kerkfabriek, AWW,....) wensen te maximaliseren op eigen gronden en SHM De Voorkempen is gebonden aan een maximum prijs per m2.

Jaarlijks worden gronden gescreend, onder meer bij de update register onbebouwde percelen, na de bezwaarperiode van de leegstand en bij de voorbereiding van recht van voorkoop, maar ook bij het bespreken of indienen van grotere privé projecten. Bij deze laatste ontbreken dwingende instrumenten. Zo werd de sociale last in 2014 volledig geschrapt uit het decreet Grond- en Pandenbeleid. Bij gebrek aan dwingende instrumenten, wordt getracht om in overleg een win-win situatie te creëren. Deze aanpak heeft een positief effect bij de realisatie van bescheiden en betaalbare woningen, maar niet voor het realiseren van sociale woningen of SVK woningen.

Sociale koopwoningen

Tijdens de nulmeting waren er geen sociale koopwoningen in Schilde.

In 2018 werd er een overeenkomst afgesloten tussen ARRO Antwerpen en projectontwikkelaar Resimmo. Van de 13 woningen werden er 2 voorzien als bescheiden koopwoningen. Het project is in volle uitvoering en de 2 koopwoningen worden na bouwverlof 2021 opgeleverd.

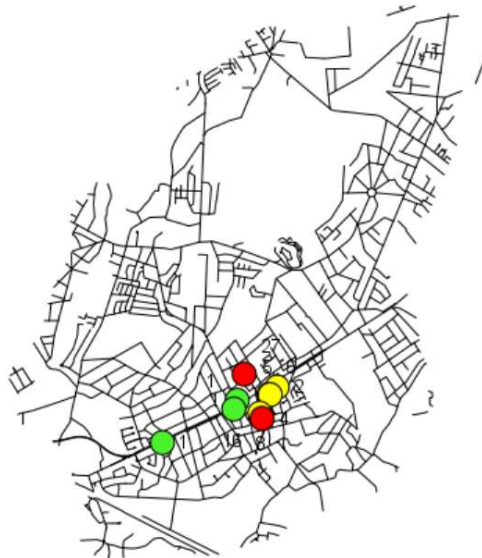
Analyse van het aanbod sociale woningen

Hoeveel en waar zijn ze gelegen ?

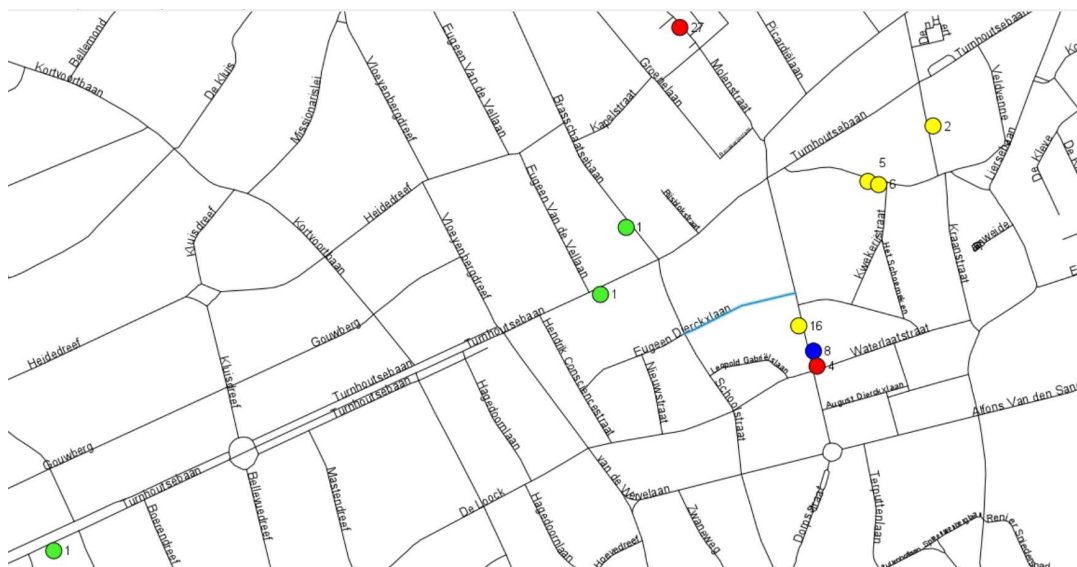
Schilde telt momenteel 71 sociale huurwoningen, waarvan:

- 37 verhuurd en beheerd door de gemeente/OCMW;
- 29 verhuurd en beheerd door SHM De Voorkepen;
- 3 verhuurd en beheerd door SVK 't SaS.

Hierna de kaart van grondgebied Schilde waarop de spreiding van de sociale woningen zichtbaar is. Men kan vaststellen dat het bestaand aanbod gerealiseerd werd in deelgemeente Schilde.



Hierna zoomen we in op niveau van deelgemeente Schilde, waar men de locatie en aantallen op kan terugvinden.



Aan de hand van deze kaart kan men zien dat alle sociale woningen in het dorpskern van deelgemeente Schilde gelegen zijn en dicht bij de belangrijkste verkeersas, namelijk de Turnhoutsebaan. Dit maakt dat ze ook qua mobiliteit en bereikbaarheid naar winkels, scholen enz...goed gelegen zijn.

In de deelgemeente s'-Gravenwezel zijn er nog geen projecten uitgevoerd en/of gepland.

De door de gemeente geplande projecten zijn ook voornamelijk in het centrum van deelgemeente Schilde voorzien. Een aantal potentiële projecten zijn ook voorzien aan de Turnhoutsebaan bij de KMO zone iets buiten het centrum. Maar de goede bereikbaarheid naar zowel Schilde als het dorp Sint-Antonius en het aantal voorzieningen (winkels, scholen, wandel- en fietspaden,...) in de omgeving, maken dat het ook een geschikte locatie is.

Typologie ter beschikking

| | |
|-------------------------------|----|
| Appartementen 1 slaapkamer | 19 |
| Appartementen 2 slaapkamers | 27 |
| Appartementen 3 slaapkamers | 4 |
| Grondgebonden woningen 1 slpk | 15 |
| Grondgebonden woningen 2 slpk | 2 |
| Grondgebonden woningen 3 slpk | 4 |

Lokaal toewijzingsreglement

Gemeente Schilde heeft een lokaal toewijzingsreglement. Met deze voorrangregels kan de gemeente inspelen op de specifieke behoefte en problematieken op vlak van wonen.

De lokale binding met de gemeente Schilde is een belangrijke factor omdat er 3 behoeften/problematieken kunnen aangepakt worden:

- om de mensen die niet conform de regelgeving wonen op Schildstrand een rechtszekere en betaalbare huurwoning te kunnen aanbieden;

- mensen die mantelzorg verlenen of krijgen van iemand uit Schilde, krijgen voorrang. Hierdoor wordt mogelijk gemaakt dat oudere mensen langer in hun woning kunnen blijven;
- om jonge mensen de kans te geven terug te komen wonen of te kunnen blijven wonen in hun vertrouwde omgeving, wat momenteel niet makkelijk is door het geringe aanbod aan betaalbare woningen

De voorrangsregels vastgesteld in het lokaal toewijzingsreglement zijn :

SHM De Voorkempen en het OCMW geven voorrang aan personen die :

In de periode van 10 jaar vóór de toewijzing minstens drie jaar inwoner zijn van de wijk Schildestrand (Bospad, Driepikkel, Friedadreef, Karekiet, Loze Visser, Salamander, Zilverreiger, Schildestrand)

Daarna in gelijke volgorde :

- In de periode van 10 jaar vóór de toewijzing minstens drie jaar inwoner zijn of geweest zijn van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;

of

- die 15 jaar inwoner is geweest van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;

of

- mantelzorg verleent aan of ontvangt van een persoon die woont in de gemeente Schilde;

Indien aan de voorwaarde voldaan wordt, krijgen deze mensen voorrang op de wachtlijst, weliswaar na de rationele bezetting en absolute voorrangsregels.

Wenselijke typologie

Er is een toenemende vraag naar woningen met meerdere slaapkamers, anderzijds zijn er ook lange wachtlijsten met voor gezinnen van 1 of 2 personen alsook de cijfers over het aantal huishoudens bevestigen deze stijgende trend. Om tegemoet te komen aan de vraag en de deadline van het BSO, ligt het voor de hand dat er verder ingezet wordt op entiteiten met 1 of 2 slaapkamers. Waar mogelijk zullen er ook een aantal grotere entiteiten voorzien worden.

Ontwikkelrichting sociaal woningaanbod

2020 - 2025

De gemeente Schilde beschikt zelf over weinig gronden die aangewend kunnen worden voor sociale woningbouw. Daarom zal het samen op zoek gaan naar potentiële gronden met SHM De Voorkempen en projectontwikkelaars.

Ook zal in nieuwe ruimtelijke uitvoeringsplannen aandacht zijn voor het voorzien zijn van sociale woningbouw ook al zijn de mogelijkheden beperkt en zijn er geen dwingende instrumenten beschikbaar.

De gemeente wenst ook in te zetten op inspraakmomenten bij nieuwe ontwikkelingen om draagvlak te creëren bij de inwoners. Dit om in de fase van bouwaanvraag zo weinig mogelijk bezwaren te moeten behandelen en de dossiers sneller te kunnen afhandelen.

Het huidig patrimonium ouder dan 30 jaar zal ook onder de loep genomen worden. Er moet een afweging gedaan worden over grootschalige renovatie versus nieuwbouw. Zo biedt de site aan de Molenstraat de mogelijkheid om te verdichten en tegelijkertijd ruimtelijk een kwalitatievere invulling te geven. Een haalbaarheidsstudie is terug te vinden in het meerjarenplan in 2021.

Zoals eerder al aangegeven wordt de leegstandslijst en bij de oplading van het recht van voorkoop potentiële gronden opgespoord.

Ook de update en opvolging van het activeringsprogramma en het register onbebouwde percelen is een instrument dat actief gebruikt wordt.

De visie van de gemeente Schilde is om de doelstelling van het BSO te behalen tegen 2025.

De inspanning van de afgelopen jaren om het SVK te promoten door middel van infosessies, persoonlijke toelichting bij leegstandsdossier blijven onverminderd doorgaan.

[Toekomstvisie 2025 - ...](#)

1. Visie SVK

De gemeente Schilde zal blijven inzetten op het aantrekken van eigenaars om te verhuren via het SVK.

Ook het project SVK Pro 2020 kan opportuniteiten bieden.

De gemeente wenst wel maximaal in te zetten op de lokale binding.

2. Visie sociale koop

De gemeente Schilde heeft zelf geen gronden die hiervoor kunnen aangewend worden en is dus afhankelijk van private ontwikkelingsprojecten.

Toch zijn sociale koopwoningen een interessante manier om mensen die geboren zijn in Schilde of een sterke binding hebben met de gemeente, een kans te geven om in hun eigen omgeving te blijven wonen. Ook hier zal de gemeente opportuniteiten blijven zoeken, in gesprek gaan met private ontwikkelaars en wanneer er zich kansen voordoen, ARRO Antwerpen betrekken.

3. Visie sociale huur tegen 2030

Het Vlaams gemiddelde is 5,8%. Indien men dit percentage rekent voor de gemeente Schilde zou dit 441 woningen betekenen of 252 extra woningen bovenop het BSO van 189 woningen. Dit ambitieniveau is te hoog voor de gemeente Schilde. De gemeente streeft naar 4% (=304 wooneenheden, 115 bovenop het BSO van 189) sociaal huuraanbod t.o.v. aantal huishoudens. Doch zal de realisatie hiervan afhankelijk zijn van bijkomende noodzakelijke instrumenten.

Uitvoeren lokale woontoets

Het van college van burgemeester en schepenen heeft op 16 november 2020 de uitvoering van en de beslissing over de lokale woontoets gedelegeerd aan de themaconsulent Wonen, Pascale Vleugels en als plaatsvervanger de stedenbouwkundige ambtenaar, Liesbeth Michiel