

STARTNOTA OPTIMALISATIE EN BEHEER SITE MOLENSTRAAT

| | |
|---|---|
| ONDERWERP | Haalbaarheidsstudie Molenstraat |
| MEERJARENPLAN | MJP001294 Het verder werken aan de realisatie van het bindend sociaal objectief (BSO) |
| LINK MET ANDERE PROJECTEN/ACTIES | AC000029 Het voeren van een kerntakendebat |
| SPONSOR (POLITIEK) | Olivier Verhulst |
| PROJECTLEIDER (AMBTELIJK) | Pascale Vleugels |

| | |
|-------------------------|---|
| AFGELEGD TRAJECT | Presentatie huidige werking versus uitdagingen en noden van morgen aan het CBS bij start legislatuur |
| | De haalbaarheidsstudie optimalisatie site Molenstraat werd opgenomen in de meerjarenplanning als prioritaire actie met budget in 2021 |
| | |

INHOUD

BESCHRIJVING AS IS

Studiezone



Gemeente Schilde is eigenaar van de verschillende aanéénsluitende percelen die samen “de molensite” vormen.

Bindend sociaal objectief

Er is een tekort aan sociale huurwoningen in de gemeente Schilde, het BSO is nog niet behaald. Zo moet gemeente Schilde 189 sociale woning realiseren tegen 2025. Ondertussen telt Schilde 90 sociale woningen. Er moet dus nog een inhaalbeweging gebeuren om het doel tegen 2025 te behalen.

Uitgebreidere informatie over het BSO, de cijfers van de wachtlijsten, de bestaande typologiën, het aanbod versus trend, kan u terugvinden in de goedgekeurde visie sociaal en betaalbaar wonen.

Gebouwen op het terrein die voorwerp uitmaken van het project

- De site aan de Molenstraat ligt in woongebied en kan hierdoor vanuit stedenbouwkundige richtlijnen makkelijk geoptimaliseerd worden. De 12 appartementen en 25 grondgebonden woningen dateren van 1985 en 1986. Deze gebouwen zijn respectievelijk 36 en 35 jaar en op korte en middenlange termijn zal er nog heel wat geïnvesteerd moeten worden om de gebouwen naar de nieuwe normen te brengen. Vandaar dat het potentieel op deze locatie dient onderzocht te worden.
- De 12 appartementen waren vroeger bestemd voor de jonge gezinnen en de 25 grondgebonden woningen waren de bejaardenwoningen. Sinds 2013 worden alle woningen bij wederverhuring verhuurd volgens het sociaal huurbesluit. Hierdoor tellen deze mee voor het bindend sociaal objectief (BSO).
- De appartementen van de jonge gezinnen werden een 10-tal jaren geleden gedeeltelijk gerenoveerd. Zo werden de ramen vervangen in 2011 en werden de keuken en badkamer volledig vernieuwd alsook schilderwerken uitgevoerd in 2012/2013.
- De grondgebonden woningen zijn sterk verouderd en hebben een grote voetafdruk (zowel ecologisch als ruimtebeslag). Iedere woning heeft een eigen privé tuintje.
- Meerjarenonderhoudsplan:
Volgens de conditiemetingen uitgevoerd in 2018 zou er om de twee gebouwen naar de gewenste staat te brengen volgende budgetten nodig zijn.
Budget voor jonge gezinnen voor komende 10 jaar = 86.120 euro
Budget voor bejaardenwoningen voor komende 10 jaar = 349.135 euro
In deze prijzen zitten enkel zaken die visueel waarneembaar zijn en nodig zijn om het gebouw in stand te houden. Hier zijn nog geen energiebesparende of duurzame maatregelen in opgenomen. Verder zijn de prijzen sinds 2018 ook sterk gestegen en de prognose is dat het nog sterk gaan stijgen de komende jaren.
- Op Vlaams niveau is een nieuwe kostenverdeling van de herstellingen bij de sociale woningen tussen huurder/OCMW/Gemeente uitgewerkt, die afgestemd is op de huurwetgeving.
- De sociale verhuringen alsook de kleine onderhoudswerken wordt momenteel beheerd door personeel van het OCMW en gemeente. Dit onderzoek wordt opgenomen in het project “kerntakendebat”.
- Of er herlocalisaties nodig zullen zijn bij renovatie of nieuwbouw zal afhankelijk zijn van de gemaakte keuzes.

VISIE

- Sociale woningen gebouwd volgens de nieuwe energienormen.
- Een optimalisatie van de site, lees vermeerdering van het aantal sociale woningen, rekening houdend met:
 - uitstraling van de site : mix van gebouwen, grondgeboden, appartementen....
 - de behoeften van de bewoners
 - de wachtlijsten en typologie
- Tegenover de verdichting moet een beter en kwalitatief ruimtelijk gebruik van de site bekomen worden, met voldoende speel- en ontspanningsruimte in een groen kader. Ook het behoud van het karakter in de dorpskern moet bewaakt worden.

TE BEREIKEN RESULTAAT

Een haalbaarheid- en volumestudie waarbij een keuze kan gemaakt worden tussen:

- het behoud en de renovatie van de huidige gebouwen
of
- optimalisatie van de site door nieuwbouw (verdichting)

INDICATOREN OM TE METEN OF HET RESULTAAT BEREIKT IS

Een einddocument omvattende:

- waardebepaling huidige toestand
- potentieel van de zone in kaart brengen door middel van een bouwvolumestudie met een beter ruimtelijk rendement. Verschillende scenario's met gradaties van verdichting en mix van typologiën (grondgebonden woningen/appartementen)
- kosten/batenanalyse opmaken tussen behoud met duurzame renovatie en nieuwbouw.

TE VERVULLEN RANDVOORWAARDEN

+ risico's/opportunities:

- kerntakendebat: beheer van sociale woningen zal een belangrijke rol vervullen nadien
- voorzien van 1 à 2 crisiswoningen op deze site

Out of scope

- assistentiewoningen en serviceflats op deze site
- berekening van beheerskosten gemeente/OCMW

PROCES

STAKEHOLDERS/DOELGROEP

- OCMW
 - bevraging over de site
 - bewoners : bespreking en organisatie bevraging behoeften
- Dienst GGZ/omgeving/ruimte : voorschriften, bouwlagen, vloerindex,...
- Dienst G&W/vrije tijd : speelruimte

AANDACHTSPUNTEN VOOR PARTICIPATIE

Brainstorm met beleidsmakers

FINANCIËLE NEERSLAG

RAMING

De opdracht wordt geraamd op ca. 8 000 euro inclusief BTW.
Op MJP001294 is 20 000 euro voorzien in 2021.

SUBSIDIEMOGELIJKHEDEN

Momenteel zijn er geen subsidiemogelijkheden.

PERSEELSINZET

Deze studie wordt uitbesteed.

TIMING/PLANNING

| | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Vooroverleg | 24 maart 2021 |
| Startnota op managementteam | 29 april 2021 |
| Startnota op college | 10 mei 2021 |
| Startnota op raadscommissie | 7 juni 2021 |
| Startvergadering met stakeholders | juni 2021 |
| Bevraging bewoners | Juli - september 2021 |
| Opmaak en uitsturen offerteaanvraag | juni 2021 |

| | |
|---|--|
| Termijn indiening offerte en CBS keuze | Offerte indienen eind augustus, keuze CBS september 2021 |
| Start opdracht via bestelbon en termijn voor studie | oktober 2021 |
| Resultaat voorleggen aan CBS | Okt/nov 2021 |

SOCIALE TOETS

Een aangename leefomgeving voor een brede mix van bewoners en generaties creëren.

PRIVACYTOETS

Niet van toepassing

INPUT POP-UP

Geen feedback vanuit de Pop-up winkel.

INPUT RAADSCOMMISSIE