

Voor Opwijk is woonbeleid een beleidsdoelstelling waar veel belang aan gehecht wordt. Wonen in eigen streek en betaalbaar wonen zijn geen loze begrippen voor het bestuur van de gemeente. Om deze ambities te kunnen waarmaken maakt de gemeente deel uit van de Interlokale vereniging “Regionaal woonbeleid Noord-West Brabant”, en dit samen met 5 andere gemeenten uit de regio: Asse, Dilbeek, Kapelle-op-den-Bos, Londerzeel en Meise. Deze samenwerking geeft de mogelijkheid om het lokaal woonbeleid te kaderen en te toetsen in een ruimer intergemeentelijk kader. Samen met de betrokken gemeentebesturen maken we werk van een gezamenlijk woonbeleid, met ruimte voor gemeentelijke klemtonen

Het huidige woonplan werd na een overlegronde goedgekeurd door de gemeenteraad op 22/11/2012. De bedoeling van het goedgekeurde woonplan was niet om als statisch document te dienen maar om regelmatig geëvalueerd en bijgestuurd te worden. Opwijk veranderde bovendien van bestuursploeg en de visie van de nieuwe ploeg diende dan ook ingeschreven te worden in het herwerkte woonplan.

Op 10/06/2014 vond een eerste overlegmoment plaats om de visie van het nieuwe bestuur te duiden. Op 13/02/2015 werd de herwerkte omgevingsanalyse en de geactualiseerde lijst van acties overlopen met de bevoegde schep en de verantwoordelijken van de administratieve diensten die zich met wonen bezig houden. Dit resulteerde uiteindelijk in voorliggend document dat op 05/05/2015 op het college werd besproken en goedgekeurd. Dit document werd ook besproken op het vast bureau van het OCMW op 21/05/2015 en hun opmerkingen werden in het document verwerkt.

In deze nota lichten we kort de grootste wijzigingen en punten van evaluatie aan de beleidsdoelstellingen toe aan de hand van de belangrijkste punten in de visie op het woonbeleid van het lokale bestuur (beleidsdoelstellingen, zie p. 12 t.e.m. p. 23, voor de volledige tekst visie, zie p. 10).

### WONEN IN EIGEN GEMEENTE

➤ [Verwervingspremie voor jonge Opwijkers](#)

Om jonge Opwijkers de kans te bieden om in de eigen gemeente een woning of appartement te verwerven, heeft het gemeentebestuur besloten om onder bepaalde voorwaarden een eenmalige tussenkomst toe te kennen aan jonge inwoners die hun eerste eigendom kopen (goedkeuring 24/09/2013, laatste wijziging 17/12/2013). Door de interlokale vereniging (IV) werd een reglement en aanvraagformulier opgemaakt. De premie bedraagt 5000,00 euro voor een woning en 3000,00 euro voor een appartement. Sinds de invoering werden er 34 premies toegekend (gegevens tot 31/03/2015).

➤ [Toewijzingsreglement \(TR\) sociale huur met lokale binding > 2015: wijziging voorrangregels](#)

In de gemeente Opwijk is sinds 13/11/2009 een intergemeentelijk lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen van toepassing die de nadruk legt op lokale binding. Tijdens het jaarlijks woonoverleg m.b.t. de sociale woonprojecten in de gemeente wordt 2-jaarlijks het TR geëvalueerd. Hieruit blijkt dat de **lokale binding een zeer belangrijke rol speelt bij de toewijzing van de sociale huurwoningen.**

In de praktijk werd ondertussen “oneerlijkheid” vastgesteld bij het toepassen van het aangepaste systeem. Bijvoorbeeld: een kandidaat die al 10 jaar in de gemeente woont en ook al 10 jaar op de wachtlijst staat, werd tot voor kort “voorbij gestoken” door een kandidaat die geboren is in de gemeente en die zich “vandaag” inschrijft in het kandidatenregister. De wijzigingsprocedure werd opgestart door de interlokale vereniging en de wijziging werd goedgekeurd door de Minister van Wonen op 28/04/2015.

➤ [Behalen Bindend Sociaal Objectief \(BSO\) sociale woningen – actieprogramma](#)

Het gemeentebestuur werkt aan het behalen van het opgelegde bindend sociaal objectief voor sociale woningen. Tijdens het woonoverleg m.b.t. de sociale woonprojecten dat georganiseerd wordt door de IV jaarlijks een overzicht gegeven van de wachtlijsten voor een sociale woning. Deze wachtlijsten worden opgedeeld volgens de woonplaats van de kandidaten. 2-jaarlijks wordt er getracht om deze ook op te delen volgens leeftijd van de hoofdaanvrager en naar gezinssamenstelling. Hiermee hoopt men beter zicht te krijgen op de typologiën waar het meest vraag naar is in de gemeente.

Volgende projecten zijn vergund/lopend en leveren een bijdrage aan de verwezenlijking van het BSO: **CBO-procedure werd doorlopen en project Heirbaan werd vergund voor 16 sociale woonentiteiten, Matexi zal in samenwerking met sociale huisvestingsmaatschappij Providentia 6 sociale huurwoningen realiseren in project ‘Ran Akker’ te Mazenzele.** (volledige voorgang BSO, zie tabel p. 57)

Er werd een actieprogramma voor onbebouwde percelen in publieke eigendom uitgewerkt en goedgekeurd op 25/10/2012 in de vorige legislatuur. In het kader van dit actieprogramma werd reeds een overleg georganiseerd met de kerkfabrieken op 12/12/2013. Dit actieprogramma zal herzien worden om te voldoen aan de beleidsprioriteiten van het nieuwe bestuur.

Ook met private initiatiefnemers wordt onderhandeld om sociale woningen aan te bieden.

## WOONKWALITEIT EN WOONOMGEVING

➤ [Woonkwaliteitscontroles en technisch advies](#)

De technisch adviseur van de IV voert de woonkwaliteitsonderzoeken uit in het kader van de procedure ongeschikt/onbewoonbaarheid waarvoor de gemeente bevoegd is. Daarbij wordt ook telkens advies gegeven i.v.m. **woonkwaliteit, energiezuinig en gezond wonen.**

➤ [Leegstand](#)

Het bestuur wil leegstand in de gemeente vermijden en liet door de juriste van de IV een leegstandsreglement met leegstandsheffing opmaken (goedkeuring 25/02/2010, wijziging 22/11/2012). Eigenaars van leegstaande woningen worden gestimuleerd om hun **woning te renoveren, terug op de markt te brengen en/of te verhuren via een sociaal verhuurkantoor.**

## ECOLOGISCH WONEN

➤ [Vlaamse energielening](#)

De gemeente Opwijk neemt deel aan de lokale entiteit 3Wplus Energie, zo kunnen inwoners van de gemeente de **Vlaamse energielening (vroeger FRGE) voor energiebesparende maatregelen** (plaatsen hoogrendementsbeglazing, isolatie, CV-ketel, etc.) aanvragen.

➤ [Burgemeestersconvenant](#)

De gemeente werkt samen met Interleuven voor begeleiding i.k.v. het burgemeestersconvenant. Een actie i.v.m. wonen die momenteel op poten wordt gezet samen met de IV is een **samenaankoop voor dakisolatie**.

## UITBOUWEN DIENSTVERLENING

➤ [Woonloket](#)

Omtrent alle bovenstaande acties en voor vragen over wonen (premies, huurwetgeving, inschrijven sociale woningen, etc.) kunnen inwoners van de gemeente terecht bij de woonconsulent van de IV aan het woonloket. In 2014 werden er **438 woonvragen door 177 unieke klanten** in Opwijk geregistreerd.

➤ [Intergemeentelijke samenwerking woonactoren](#)

**Regelmatig worden lokale (woon)overlegmomenten** georganiseerd met alle woonactoren uit de regio (sociale huisvestingsmaatschappij, sociaal verhuurkantoor, OCMW, Wonen-Vlaanderen, Provincie Vlaams-Brabant, etc.). Verder zorgt deelname aan de IV ook voor een maandelijks overleg omtrent wonen tussen de diensthoofden en schepenen voor wonen van de 6 deelnemende gemeenten, Wonen-Vlaanderen en de Provincie. Regelmatig overleg is belangrijk om een optimale samenwerking na te streven, op de hoogte te zijn van het laatste nieuws en nieuwe wetgeving m.b.t. wonen en ruimtelijke ordening, problematische dossiers te bespreken en het woonbeleid verder uit te bouwen.

➤ [Interlokale vereniging Noord-West Brabant](#)

Momenteel is de Vlaamse Regering nog aan het werken aan een nieuw kader voor de **subsiëring van de intergemeentelijke samenwerkingsprojecten voor woonbeleid**. De timing voor het uitwerken van dit kader is voor onze IV krap (we werden als eerste opgestart). Het gemeentebestuur staat achter het verder bestaan van de interlokale vereniging. Veel dienstverlening, zowel naar inwoners als naar het gemeentebestuur, zou verloren gaan, mocht deze ophouden te bestaan. Er moet rekening gehouden worden met mogelijke overgangsmaatregelen en er zal verder aan de kar getrokken worden voor snel meer duidelijkheid omtrent deze subsidiëring.