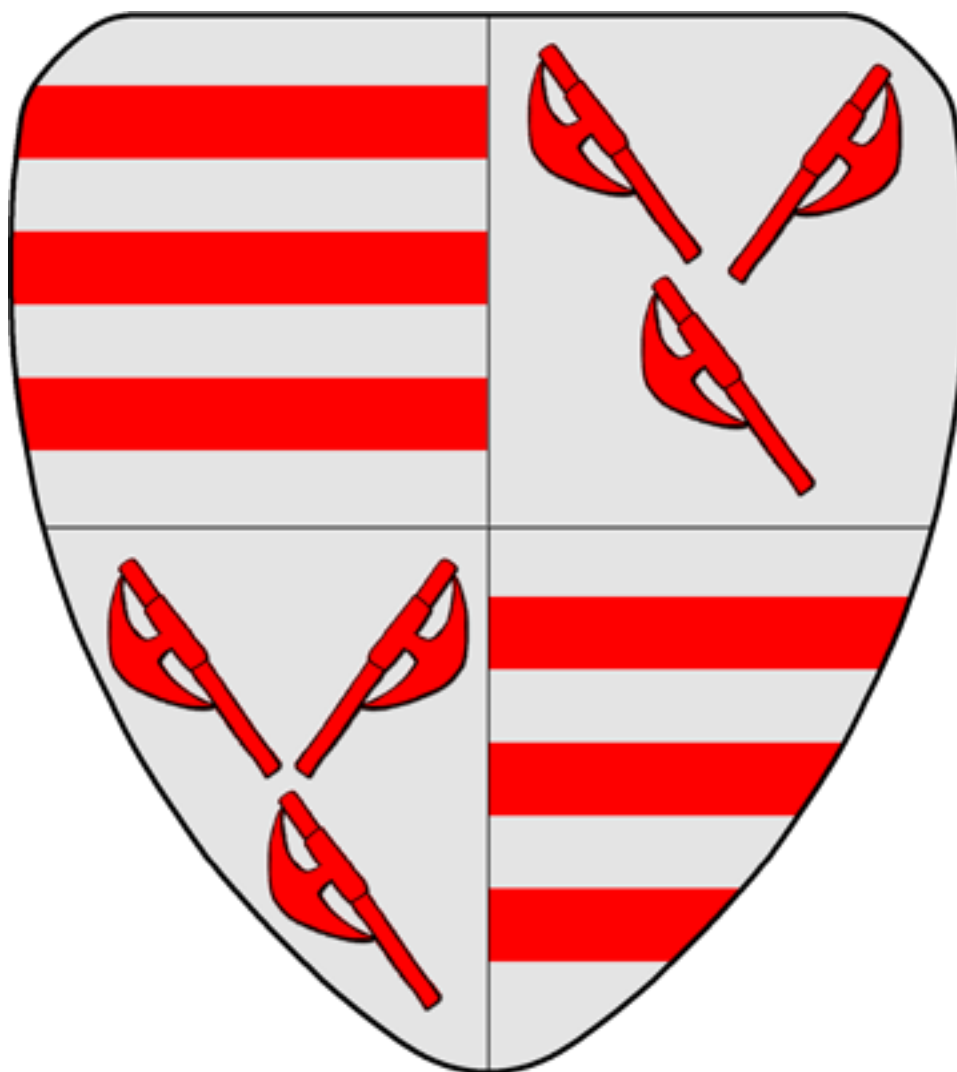


WOONBELEIDSPLAN BEVER



GEACTUALISEERDE VERSIE 2015

Voorwoord

De Vlaamse overheid wil de gemeenten stimuleren om een lokaal woonbeleid uit te voeren dat gesteund is op een goede planning en vertrekt vanuit de principes die in de Vlaamse Wooncode en het decreet Grond en Pandbeleid ingeschreven zijn. Daarin krijgen de gemeenten de rol van regisseur en coördinator van alle huisvestingsinitiatieven op hun grondgebied. Een goede afstemming tussen de verschillende huisvestingsactoren is daarin noodzakelijk.

De gemeente Bever stapte in 2005 samen met vijf andere gemeenten in het pilootproject Woonwinkel Pajottenland. In 2008 werd het project door de Vlaamse overheid erkend als intergemeentelijk samenwerkingsverband ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid. Hierdoor kreeg de gemeente heel wat meer armslag om een lokaal woonbeleid te voeren, dat beantwoordt aan de concrete noden die zich stellen inzake huisvesting.

Een woonbeleidsplan moet de verschillende acties en projecten kaderen in een globale visie op langere termijn, zodat inspanningen kunnen worden gedoseerd en de financiële middelen en het personeel efficiënt en doelgericht kunnen worden ingezet.

Een woonbeleidsplan vormt de neerslag van de beleidsopties die voor de huidige legislatuur inzake huisvesting worden genomen. Het is een opsomming van concrete doelstellingen die realistisch en haalbaar moeten zijn. Het betekent tevens een engagement van de verschillende huisvestingsactoren om binnen een bepaalde termijn een aantal afspraken en projecten te realiseren.

We leven evenwel in een dynamische wereld, waarbij nieuwe ontwikkelingen vaak leiden tot kleinere of grotere accentverschuivingen in beleid, waardoor het belangrijk is om bestaande plannen tijdig te actualiseren. Enkel zo kunnen bepaalde tendensen snel opgepikt worden door en vertaald worden in concrete plannen voor de toekomst.

Dit beleidsplan is het resultaat van het actualiseren van het woonbeleidsplan van de gemeente Bever dat op 28 maart 2012 door de gemeenteraad werd goedgekeurd. De visies en uitgangspunten van het vorige beleidsplan blijven dus van kracht maar enkele onderdelen werden geactualiseerd.

Inhoud

1	ALGEMENE VOORSTELLING	1
2	REGIONALE CONTEXT.....	2
2.1	Open Ruimte	2
2.2	Nederzettingsstructuur.....	2
3	BESTAANDE PLANNEN EN BELEID	4
3.1	Algemeen Beleidsprogramma.....	4
3.1.1	Gewestplan	4
3.1.2	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	4
3.1.3	Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant.....	5
3.1.4	Afbakening woonvernieuwings- en woonbouwgebieden	6
3.1.5	Ruimtelijk Structuurplan Bever	7
3.1.6	Het algemeen beleidsplan 2012 -.....	8
3.1.7	Wonen in het Lokaal Sociaal Beleidsplan	8
3.2	Intergemeentelijke samenwerking Woonwinkel Pajottenland	9
4	VRAAG - BEHOEFTE.....	10
4.1	Demografische gegevens	10
4.1.1	Aantal inwoners	10
4.1.2	Bevolkingsdichtheid	10
4.1.3	Bevolkingsgroei.....	11
4.1.4	Bevolkingscoëfficiënten	12
4.1.5	Bevolking per leeftijdscategorie.....	14
4.1.6	Aantal gezinnen en samenstelling	14
4.1.7	Projectie evolutie van de bevolking	16
5	AANBOD	19
5.1	Algemene beschrijving van het woonaanbod	19
5.1.1	Aantal woningen en type woningen	19
5.1.2	Verhouding eigenaar/ huurder.....	19
5.2	Kwaliteit van het woningaanbod.....	20
5.2.1	Comfortindicatoren.....	20
5.3	Vastgoedprijzen	23
5.4	Bouwvergunningen	24
5.5	Gebruik instrumenten ter verbetering van de woningkwaliteit	25

5.5.1	Leegstand & verwaarlozing	25
5.5.2	Verwaarloosde woningen.....	25
5.5.3	Ongeschikt en onbewoonbaarverklaring.....	25
5.5.4	Conformiteitsattesten	26
5.6	Sociale huurwoningen	27
5.7	Steunmaatregelen	28
5.7.1	Premies Vlaamse overheid.....	28
5.7.2	Premies netbeheerder	29
5.7.3	De Vlaamse energie lening	30
5.8	Aanbod t.a.v. specifieke doelgroepen	31
6	SAMENVATTING OMGEVINGSANALYSE	33
7	BELEIDSDOELSTELLINGEN	1
	1 Strategische Doelstelling: Verbetering van de kwaliteit en (energiezuinig) van het woonpatrimonium	1
	2 Strategische Doelstelling: Ondersteuning en uitbouw van duurzaam wonen in de gemeente, continuïteit van het lokaal woonbeleid	5
	3 Strategische Doelstelling: betaalbaar wonen als prioriteit, zorgen voor gedifferentieerd woonaanbod	6
	4 Strategische Doelstelling : Ruimtelijk doordacht grond-, woon- en pandenbeleid.....	8
	5 Strategische Doelstelling: De uitbouw van de kwaliteitsvolle dienstverlening in verband met wonen / seniorenbeleid	11

Methodiek en procesverloop

De samenwerking van de gemeente Bever met vijf andere gemeenten in Intergemeentelijke vereniging Woonwinkel Pajottenland geeft de mogelijkheid om het lokaal woonbeleid te kaderen en te toetsen in een ruimer intergemeentelijk kader.

Bij de opmaak van de omgevingsanalyse werden de vijf andere gemeenten van de intergemeentelijke samenwerking als referentiekader genomen. Woonwinkel Pajottenland verzamelde alle relevante gegevens van de zes gemeenten, waarna deze tegen elkaar en tegen de bovenlokale (provinciale, gewestelijke) gegevens werden afgetoetst.

In het beheerscomité werd voorgesteld om de gemeente Herne als pilootgemeente te nemen voor de uitwerking van het woonplan. Later volgde de andere gemeenten. Als eerste stap werd de omgevingsanalyse verder uitgewerkt op maat van de gemeente. Een eerste overleg ging door op 29 september 2011 ter bespreking van deze omgevingsanalyse. Op het tweede overlegmoment op 27 oktober 2011 werd een denkoefening gemaakt die uitmondde in een SWOT-analyse van het woonbeleid van de gemeente. Ook werden de bestaande beleidsplannen overlopen die verwijzen naar het beleidsdomein wonen. Hieruit volgde de formulering van de strategische en operationele doelstellingen. Nadien werden de doelstellingen nogmaals besproken en werden er concrete acties aan de operationele doelstellingen gekoppeld. Ter afronding werd het woonplan een laatste maal besproken op 8 december 2011, waarna het werd voorgelegd aan de gemeenteraad en het OCMW.

In het najaar van 2015 nam Woonwinkel Pajottenland het initiatief om het beleidsplan te herbekijken en te actualiseren. Tijdens een overlegmoment werd de geactualiseerde versie voorgesteld, besproken en aangepast. Ook het richtinggevend gedeelte van dit beleidsplan werd uitvoerig besproken en aangepast waar nodig. Op de gemeenteraad van 27 oktober 2015 werd de geactualiseerde versie van het beleidsplan goedgekeurd.

1 ALGEMENE VOORSTELLING

De gemeente Bever ligt in het zuidwesten van de provincie Vlaams-Brabant, op de provinciegrens met Henegouwen en Oost-Vlaanderen. Administratief behoort deze gemeente tot het arrondissement Halle-Vilvoorde.

De gemeente Bever maakt deel uit van het Pajottenland, het golvend landschap tussen Brussel en de denderstreek. De gemeente Bever is een landelijke gemeente met een grote open ruimte bestaande uit akkers en weiden die echter op diverse plaatsen onderbroken wordt door lintbebouwing en verspreide bebouwing. Bever heeft een oppervlakte van ongeveer 1977 ha, telt in totaal 2171 inwoners (toestand 01/01/2014) en heeft een bevolkingsdichtheid van 110 inwoners/km².



Naast de lage bevolkingsdichtheid is ook de bebouwingsdichtheid aan de lage kant. Een grote bebouwingsconcentratie situeert zich ter hoogte van de dorpskern van Bever. Buiten de hoofdkern van het centrum van Bever vormen Akrenbos, Burght, Broeck en Romont de voornaamste gehuchten.

De gemeente Bever is steeds een landelijke gemeente geweest met een sterke landbouwactiviteit. Grootschalige industriële activiteiten komen niet voor in de gemeente. In de gemeente Bever zijn een aantal bedrijven gevestigd. De bedrijven zijn ofwel zonevreemd gelegen in de open ruimte of komen verweven met het wonen voor in de kern. Bever heeft immers geen lokaal bedrijventerrein op haar grondgebied.

Burgemeenten van Bever zijn in wijzerzin: Geraardsbergen, Galmaarden, Herne, Silly en Lessines. Ruimer gezien situeert de gemeente zich in de nabijheid van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Halle en van de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau Geraardsbergen en Ninove. Het centrum van Bever ligt op 23 km van Ninove, op 29 km van Halle en op ongeveer 10 km van Geraardsbergen. De gemeente Bever wordt ontsloten via de autosnelweg A8 Doornik-Halle-Brussel. Op het grondgebied van de gemeente Bever bevindt zich geen spoorlijn. De gemeente is wel gelegen binnen een driehoek van spoorlijnen, nl.: de lijnen Geraardsbergen-Edingen, Geraardsbergen-Aat en Aat-Edingen.

2 REGIONALE CONTEXT

De regio waartoe Bever behoort, wordt aangeduid als het Pajottenland. Het gebied wordt in het westen afgebakend door de bovenloop van de Dender en in het oosten door de bovenloop van de Zenne. Het Pajottenland is een sterk versneden golvend heuvellandschap met kouterlandschappen en weidse vergezichten. In tegenstelling tot de meeste andere gebieden in Vlaams-Brabant en Vlaanderen is het een waardevol, vrij intact en landschappelijk gaaf gebied met kleine compacte dorpen. Deze landschappelijke kwaliteit is haar belangrijkste karakteristiek



2.1 Open Ruimte

De oppervlakte ingenomen door onbebouwde percelen bevindt zich met bijna 94% van de totale oppervlakte, bijna 18% boven het Vlaamse gemiddelde. De bebouwde ruimte neemt 6% van de oppervlakte in beslag. Deze bebouwde ruimte bestaat bijna volledig uit woningen en hoeses.

2.2 Nederzettingsstructuur



Bever is gelegen in het buitengebied. Er zijn in Bever geen deelgemeenten te onderscheiden. De bewoning is dan ook verspreid over de diverse gehuchten die luisteren naar namen zoals Burght, Pontembek, Puydt, Ghesuele,... Straten hebben hier geen naam, de woningen zijn er per gehucht genummerd. In Bever kunnen we twee kernen onderscheiden. Dit is de dorpskern van Bever (omvat meerdere gehuchten) en het westelijk gelegen Akrenbos, dat pas sinds 1963 deel uitmaakt van de gemeente. De dorpskern van Bever valt onmiddellijk op door haar geconcentreerde ligging rond de kerk. De dichtheid van bebouwing in de kern is vrij groot en bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing in een netwerk van nauwe straatjes. Uitwaaiend komt een verlinting voor langs de gewestwegen. Akrenbos is de tweede, maar veel kleinere kern van Bever en ligt ten westen van de dorpskern. Het woongebied bevindt zich langsheen de verbindingsweg richting Lessines en de hierop aansluitende kleine wegen. Een groot aantal van de woningen in Akrenbos liggen in agrarisch gebied.

Naast deze twee kernen vinden we in Bever ook een aantal gehuchten, waarvan de een al sterker is uitgegroeid dan de andere. De nabijheid van een grote weg speelt hier een belangrijke factor. Tussen de wegen vinden we een aantal clusters van bebouwing die uitgegroeid zijn tot een aantal kleinere gehuchten, zoals Muydt, Torrezeel en Ghesuele. De bebouwing wordt meestal gekenmerkt door landelijke hoeves.



Zoals in de omliggende gemeenten komt ook in Bever veel lintbebouwing voor, waarvan een deel zonevreemd. Enerzijds is de lintbebouwing ontstaan als uitloper van de kernen, anderzijds losstaand langsheen de oude verbindingswegen. Een voorbeeld van dergelijke bebouwing vinden we in de gehuchten Commijn, Eeckhout en Bosstraat. Opvallend is dat deze relatief nieuwe woningen meestal geen typologische eenheid hebben, waardoor ze zorgen voor een breuk in het landschap.

Het verblijfsrecreatiegebied Akrenbos-domein ten noordwesten van de dorpskern Akrenbos vormt een identiteit op zich in Bever. In het Akrenbos-domein waren tot voor kort een vijftigtal gevallen gekend van permanente bewoning in een verblijfsrecreatief gebied. De gemeente Bever werkte in 2014 aan een oplossing in samenwerking met Woonwinkel Pajottenland en de Provincie Vlaams-Brabant. Door het opstellen van een Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan werd het recreatiegebied omgezet naar woonzone voor kleinschalig wonen.

3 BESTAANDE PLANNEN EN BELEID

3.1 Algemeen Beleidsprogramma

3.1.1 Gewestplan

Gewestplannen zijn bestemmingsplannen die op het einde van de jaren 1970 voor het volledige Belgische grondgebied zijn opgemaakt. Een gewestplan legt de algemene bestemmingen vast van de verschillende delen van het grondgebied zoals wonen, industrie, landbouw,...

De gemeente Bever valt binnen het gewestplan 'Halle-Asse-Vilvoorde' en werd definitief goedgekeurd op 7 maart 1977. Sinds 2000 maakt de overheid geen nieuwe gewestplanwijzigingen meer. Tegenwoordig legt men bestemmingen vast in ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's). De bestaande gewestplannen blijven echter bestaan en blijven geldig tot ze worden vervangen door een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het grootste deel van het gemeentelijk grondgebied heeft een bestemming gekregen als agrarisch gebied. In het oosten aan de grens met Herne en in het westen grenzend aan Lessines bevinden er zich landschappelijk waardevol agrarische gebieden. Daarnaast zijn er ook een aantal bosgebieden. Alle woongebieden binnen de gemeente zijn gebieden met landelijk karakter. Deze bevinden zich langs de verbindingswegen en weerspiegelen de aanwezigheid van lintbebouwing.

3.1.2 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is een wetenschappelijk onderbouwde visie over hoe we in Vlaanderen met onze schaarse ruimte moeten omgaan om een zo groot mogelijke ruimtelijke kwaliteit te krijgen. Het is sinds 1997 van kracht als kader voor het ruimtelijk beleid.

Het plan stelt dat we de resterende open ruimte maximaal moeten beschermen en de steden moeten herwaarderen zodat zij aangename plekken worden om te leven. Deze visie wordt volgens vier invalshoeken uitgewerkt: voor de stedelijke gebieden, het buitengebied, de economische gebieden en de lijninfrastructuur.

De gemeenten in het Pajottenland behoren tot het buitengebied. De gemeente Bever is gelegen in het zuidwesten van het buitengebied van het Pajottenland. Het buitengebied is een gebied waarin de open, onbebouwde ruimte overweegt én dewelke gekenmerkt wordt door landbouw en natuur.

Binnen het buitengebied zijn vele functies en activiteiten aanwezig en mogelijk: natuur, bos, landbouw, wonen, werken, recreatieve en toeristische activiteiten, sommige gemeenschaps- en nutsvoorzieningen, ontginningen en waterwinning.

Het RSP Vlaanderen omschrijft de gewenste ruimtelijke structuur in een buitengebied door verschillende doelstellingen naar voor te schuiven:

- Het vrijwaren van het buitengebied voor essentiële functies.
- Het tegengaan van de versnippering van het buitengebied.
- Het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied.
- Het inbedden van landbouw, natuur en bis in goed gestructureerde gehelen.
- Het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.
- Het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem.
- Het bufferen van de natuurfunctie.

De ruimtelijke structuur van het buitengebied wordt bepaald door:

- de natuurlijke structuur;
- de agrarische structuur;
- de landschappelijke structuur;
- de nederzettingsstructuur;
- de infrastructuur;
- de recreatie en de gemeenschaps- en nutsvoorzieningen.

3.1.3 Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan (RSVB) werd op 7 oktober 2004 door de Vlaamse regering goedgekeurd. Volgens het RSVB behoort het Pajottenland tot de deelruimte “Landelijke Kamer West”.

Trends in Vlaams-Brabant

- Suburbanisatie en fragmentatie
- Een veranderende agrarische sector
- Stijgende woningbehoefte
- Evolutie naar netwerkeconomie
- Toenemende tertialisering
- Grotere verplaatsingsbehoefte en verplaatsingsafstanden
- Recreatief en individualistisch invullen van vrije tijd

Knelpunten ‘Landelijke Kamer West’ (LKW)

Open ruimte

- Verlinting en verrastering van het landschap leiden tot versnippering van de open ruimte. De ruimtelijke tendens - vrijliggende woningen met uitzicht op het landschap – hypothekeert het goed functioneren van de natuurlijke structuur en brengt slaagkansen van de landbouw in het gedrang.
- De landbouwfunctie wordt bedreigd ten gevolge van de residentiële en recreatieve druk.

Bebouwde ruimte

- De verlinting en de uitwaaiering van bebouwing is nefast voor de creatie van voldoende draagvlak voor voorzieningen.
- Tal van bedrijven bevinden zich in zonevreemde toestand.

Lijninfrastructuren

- Verlinting binnen LKW verlaagt de slaagkansen van een efficiënt alternatief voor de auto en bedreigt bijgevolg de uitbouw van een kwalitatief openbaar en/collectief vervoersysteem.
- Verkeerscongestie treedt op langsheen de invalswegen naar de stedelijke gebieden, zoals de N8, N7 en de N282.

Toerisme en recreatie

- Toeristisch-recreatieve activiteiten en ontwikkelingen vormen een bedreiging voor het nog gave landschap van de LKW, in het bijzonder de kwetsbare Markvallei.

Ruimtelijke Principes LKW

Maximaal behouden van het landelijke karakter

- De provincie wenst de karakteristieken van de compacte en kleine kernen en gehuchten te behouden. Daarnaast is de open ruimte in eerste instantie bestemd voor landbouw, natuur en water.

Landelijk wonen mogelijk houden

- Landelijk wonen moet mogelijk gehouden worden, maar dient gestuurd te worden naar de goed ontsloten geselecteerde kernen.

Richten van hoogdynamische ontwikkelingen naar de randen van het gebied.

- De flankerende ontwikkelingspolen Halle, Edingen, Geraardsbergen, Ninove en in tweede orde het Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel en het Brussels Hoofdstedelijk gewest dienen deze taak op zich te nemen.

3.1.4 Afbakening woonvernieuwings- en woonbouwgebieden

In het Besluit van de Vlaamse Regering van 7 april 1998 worden woonvernieuwings- en woningbouwgebieden geselecteerd in uitvoering van art. 23 van de Vlaamse Wooncode. In dit besluit worden de statistische sectoren aangegeven die weerhouden worden. In dit besluit wordt duidelijk gesteld dat renovatie, verbetering of aanpassing van bestaande woningen, en de bouw van nieuwe woningen binnen deze gebieden onderworpen blijft aan de geldende bepalingen inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw. Op zichzelf heeft de afbakening geen uitvoeringseffecten. Deze moeten nader worden bepaald en zullen stapsgewijze ontstaan bij de verdere uitvoering van de Vlaamse Wooncode. In die zin heeft het besluit op de afbakening een soort kapstokfunctie. In Bever wordt de dorpskern van Bever weerhouden als woonvernieuwingsgebied en woningbouwgebied.

3.1.5 Ruimtelijk Structuurplan Bever

Een structuurplan is een strategisch ruimtelijk beleidsplan, met als einddoel: het nemen van verantwoorde beleidsbeslissingen. Een structuurplan bevat een samenhangende visie op het toekomstbeeld van de gemeente en stelt een aantal acties voorop die het gemeentebestuur wil ondernemen om de ruimtelijke ordening in de gemeente te optimaliseren. Een structuurplan is geen toetsingskader voor vergunningen.

De toekomstige rol van de gemeente Bever wordt in onderstaande zin kernachtig omschreven:

“Bever, landelijke woongemeente met recreatieve troeven”.

Volgende doelstellingen werden opgenomen in het RSP van de gemeente Bever.

- **Een ontwikkeling op lokaal niveau met de nadruk op kwaliteit**

Als buitengebied gemeente is het van belang dat de nadruk gelegd wordt op kwaliteit i.p.v. kwantiteit. Deze kwaliteiten zijn in de eerste plaats de open ruimte, het groen, het landschap, de rust,... Kwaliteiten die door de toenemende bebouwingsdruk dreigen verloren te gaan. Grootschalige ontwikkelingen inzake bijkomende bebouwing of bedrijvigheid worden daarom niet nagestreefd. De gemeente zal deze doelstelling trachten te realiseren door eerst en vooral ontwikkelingen te concentreren in de kern van de gemeente. Daarnaast zal er ook aandacht besteed worden aan thema's zoals betaalbaar wonen voor iedereen, de verschillende woontypologieën (o.a. sociale koop- en huurwoningen, huurhuizen, appartementen, serviceflats),...

- **Vrijwaren van de open ruimte ten voordele van het ecologische, agrarisch en toeristisch-recreatief netwerk**

De ruimtelijke ontwikkeling in Bever dient de open ruimtestructuur te vrijwaren en waar mogelijk te versterken. Het geheel van open ruimte-elementen vormt een sterke toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht voor de regio.

- **Garanderen van het verblijfskarakter in de kern**

In de kern van Bever ligt de nadruk te sterk op het verkeerskarakter en te weinig op het verblijfskarakter. Daarom dringt een herinrichting van de dorpskern zich op.

- **Rechtszekerheid inzake zonevreemd ruimtegebruik**

Er dient rechtszekerheid te worden geboden ten opzichte van de zonevreemde activiteiten (wonen, bedrijvigheid en recreatie).

- **Oplossingen zoeken voor het permanent wonen in Akrenbos domein**

Het verblijfsrecreatiegebied Akrenbos-domein ten noordwesten van de dorpskern Akrenbos vormt een identiteit op zich in Bever. In het Akrenbos domein waren een 50-tal gevallen gekend van permanente bewoning in een verblijfsrecreatief gebied. De gemeente Bever werkte in 2014 aan een oplossing in samenwerking met Woonwinkel Pajottenland en de Provincie Vlaams-Brabant. Door het opstellen van een Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan werd het recreatiegebied omgezet naar woonzone voor kleinschalig wonen.

- **Doortrekken van de ruimtelijke kwaliteit in alle besluitvorming met betrekking tot het openbaar domein**

Een goede ruimtelijke verschijningsvorm vraagt een voortdurende aandacht voor het openbaar domein. Om de gewenste ruimtelijke structuur in de kern van Bever te realiseren worden volgende doelstellingen naar voren geschoven:

- Ontwikkelingen concentreren in de kern
- Aandacht voor een doelgroepenbeleid
- Verbeteren van de (verblijfs)kwaliteit in de kern
- De kern toeristisch-recreatief versterken

3.1.6 Het algemeen beleidsplan

Operationele doelstelling: democratisch en creatief huisvestingsbeleid

- Een leef- en woonomgeving met sociale samenhang
- Een goed woonbeleid begint bij een betaalbaar woningenbestand voor jongeren en senioren
- Een sociaal kavelbeleid voeren
- Creatieve en inspirerende projecten rond samenwonen van jong en oud
- Ijveren voor renovatie van onze leegstaande en niet langer actieve landbouwbedrijven
- De leefbaarheid van Bever is vooral gediend met een gezonde bevolkingsmix op het vlak van leeftijd, gezinssamenstelling en inkomensklasse.

3.1.7 Wonen in het Lokaal Sociaal Beleidsplan

In het Lokaal Sociaal beleidsplan lezen we volgende doelstelling. Ernaar streven om het wonen in Bever aantrekkelijk en betaalbaar te houden, zodat jonge gezinnen zich in de gemeente kunnen vestigen en oudere mensen hier kunnen blijven wonen

3.2 Intergemeentelijke samenwerking Woonwinkel Pajottenland

De Vlaamse Wooncode kent de gemeente een “regisseursrol” toe en geeft de gemeente de eindverantwoordelijkheid voor het lokaal woonbeleid. De Vlaamse overheid stimuleert daarenboven de gemeenten met een subsidiekader om onderling samen te werken.¹ Het subsidiekader bepaalt dat Vlaanderen een gedeelte van de personeelskosten en een gedeelte van de werkingskosten op zich neemt op voorwaarde dat een aantal activiteiten uitgevoerd worden door het project. De hoogte van de subsidie is afhankelijk van het aantal huishoudens, het aantal gemeenten binnen de samenwerking en het aantal kleine gemeente. Deze financiële ondersteuning is tijdelijk en wordt maximaal voor drie periodes van drie werkingsjaren toegekend.

De intergemeentelijke samenwerking “Woonwinkel pajottenland” is gestart op 01 november 2008 en was hierbij één van de eerste projecten die gestart is op basis van het BVR van 21/09/2007. Momenteel loopt de derde subsidieperiode (nl. 01 november 2015 t.e.m. 31 oktober t.e.m. 2018).

De Woonwinkel engageert zich om de doelstellingen opgenomen in het BVR 21/09/2007 optimaal te verwezenlijken door het uitvoeren van vijf verplichte en twee facultatieve activiteiten:

- De ontwikkeling van een gemeentelijke beleidsvisie op vlak van wonen.
- Het faciliteren of uitbreiden van een lokaal woonoverleg.
- Het aanbieden van gestructureerde basisinformatie aan de inwoners van de deelnemende gemeente.
- Het uitvoeren van taken die gericht zijn op de verbetering van de kwaliteit van het volledige woonpatrimonium.
- Het nemen van initiatieven in het kader van een grond- en pandenbeleid met het oog op betaalbaar wonen.
- Het nemen van initiatieven die het rationeel energieverbruik, duurzaam (ver)bouwen en duurzame energieproductie stimuleren.
- Het uitwerken van specifieke opdrachten van de gemeenten of OCMW's op vlak van wonen.

De personeelsformatie bestaat uit 3,2 voltijds equivalenten waaronder:

- 0,6 VTE coördinator
- 1,0 VTE beleidsmedewerker
- 0,8 VTE sociaal adviseur
- 0,5 VTE technisch adviseur
- 0,3 VTE administratieve ondersteuning

¹ Besluit van de Vlaamse Regering van 21/09/2007 houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid.

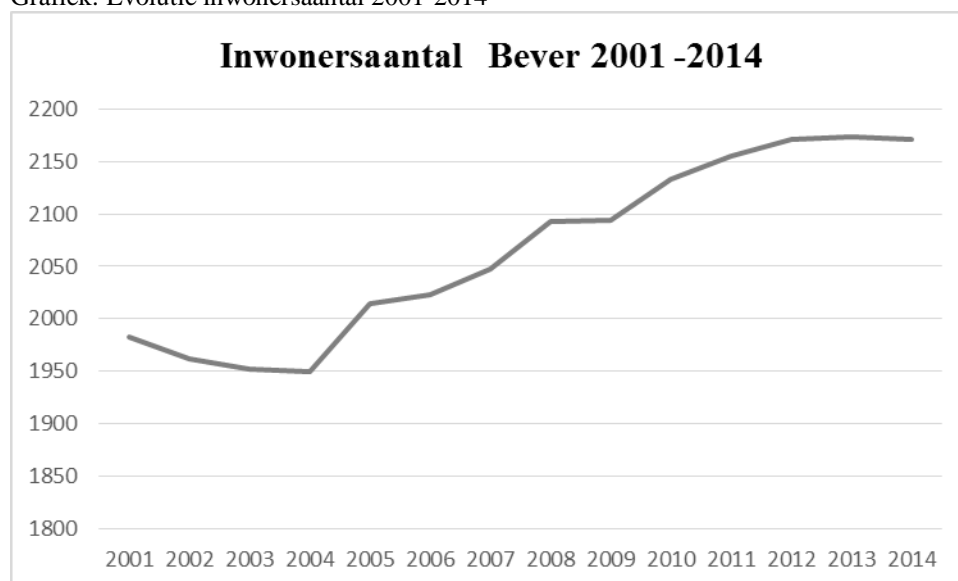
4 VRAAG - BEHOEFTE

4.1 Demografische gegevens

4.1.1 Aantal inwoners

De gemeente Bever is in bevolkingsaantal de kleinste gemeente in het werkingsgebied van de intergemeentelijke samenwerking. De gemeente beschikt over 2171 inwoners (2014). Wanneer we onderstaande grafiek aandachtiger bekijken, stellen we vast dat het inwonersaantal voor de gemeente Bever in 10 jaar tijd gestegen is met 11%. Bever kent een zeer sterke groei in vergelijking met het gemiddelde in Vlaanderen en Vlaams-Brabant. In het Pajottenland heeft geen enkel andere gemeente dergelijk hoge index. De gemeente Galmaarden kende in 10 jaar tijd een bevolkingsgroei van 8,23%. Terwijl de andere gemeenten een kleinere groei kenden dewelke schommelt tussen de 1% en 3,63%.

Grafiek: Evolutie inwonersaantal 2001-2014



Bron: Lokale Statistieken Vlaanderen, FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, STATBEL

4.1.2 Bevolkingsdichtheid

De gemeente Bever kent een gemiddelde bevolkingsdichtheid van 110 inwoners/km² (2014). Een lage bevolkingsdichtheid is kenmerkend voor de landelijke gemeenten in het Pajottenland. Enkel de gemeente Lennik heeft een bevolkingsdichtheid die hoger ligt dan 250 inw/km². Ter vergelijking, het Vlaams Gewest telde in 2014 gemiddeld 474 inw/km², de provincie Vlaams-Brabant 526 inw/km² en het arrondissement Halle-Vilvoorde 650 inw/km².

Tabel: Bevolkingsdichtheid: evolutie periode 2001 - 2014

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
100	99	99	99	102	102	104	106	106	108	109	110	110	110

Bron: Provincie Vlaams Brabant – Statistische Databank – Tabellen, grafieken en kaarten

4.1.3 Bevolkingsgroei

In Vlaams-Brabant groeit sinds eind jaren negentig de bevolking sterk aan. De bevolkingsgroei wordt beïnvloedt door een aantal componenten zoals de natuurlijke aangroei en het migratiesaldo.

Natuurlijke aangroei

De natuurlijke aangroei wordt berekend door de het aantal geboorten te verminderen met het aantal sterfgevallen. Vanaf 2004 was de natuurlijke groei voor de gemeente Bever steeds positief.

Tabel: Natuurlijke aangroei: evolutie periode 2003 - 2013

	2003	2008	2013
Bever	-15	9	10
Galmaarden	8	18	-22
Gooik	-3	3	-6
Herne	-18	-9	-10
Lennik	14	17	-6
Pepingen	-30	-31	-31

Bron: Provincie Vlaams-Brabant: www.vlaamsbrabant.be

Migratiesaldo

Het migratiesaldo is het verschil tussen het aantal inwijkelingen en het aantal uitwijkeling. Zowel interne verschuivingen tussen twee Belgische gemeenten (nl. intern migratiesaldo), als de verschuivingen tussen een Belgische gemeente en het buitenland, worden in rekening gebracht.

Tabel: Totaal migratiesaldo: evolutie periode 2003 – 2013

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Gem. 2003-2013
Bever	11	45	-3	24	31	-9	30	12	2	2	-13	12,00
Galmaarden	15	105	47	112	87	0	68	95	37	66	-2	57,27
Gooik	-26	-25	31	-19	26	-14	83	109	70	3	46	25,82
Herne	36	48	-28	61	78	45	-6	53	-35	-4	13	23,73
Lennik	-25	7	-69	18	9	49	-12	39	41	-53	51	5,00
Pepingen	87	26	26	17	64	21	2	/	-16	29	-32	22,40

Bron: Agentschap binnenlands bestuur: www.lokaalstatistieken.be

Wanneer we inzoomen op het migratiesaldo van de verschillende gemeenten uit het samenwerkingsverband dan valt het op dat het migratiesaldo sterk verschilt per gemeenten en daarenboven sterk verschilt van jaar tot jaar. Wanneer we een blik werpen op bovenstaande tabel dan valt het op dat het gemiddelde migratiesaldo over de periode 2003-2013 steeds positief is. Tevens valt het onmiddellijk op dat Galmaarden de grootste aantrekkingskracht heeft van het werkingsgebied. De gemeente Bever heeft een gemiddeld migratiesaldo van 12 voor de periode 2003-2013.

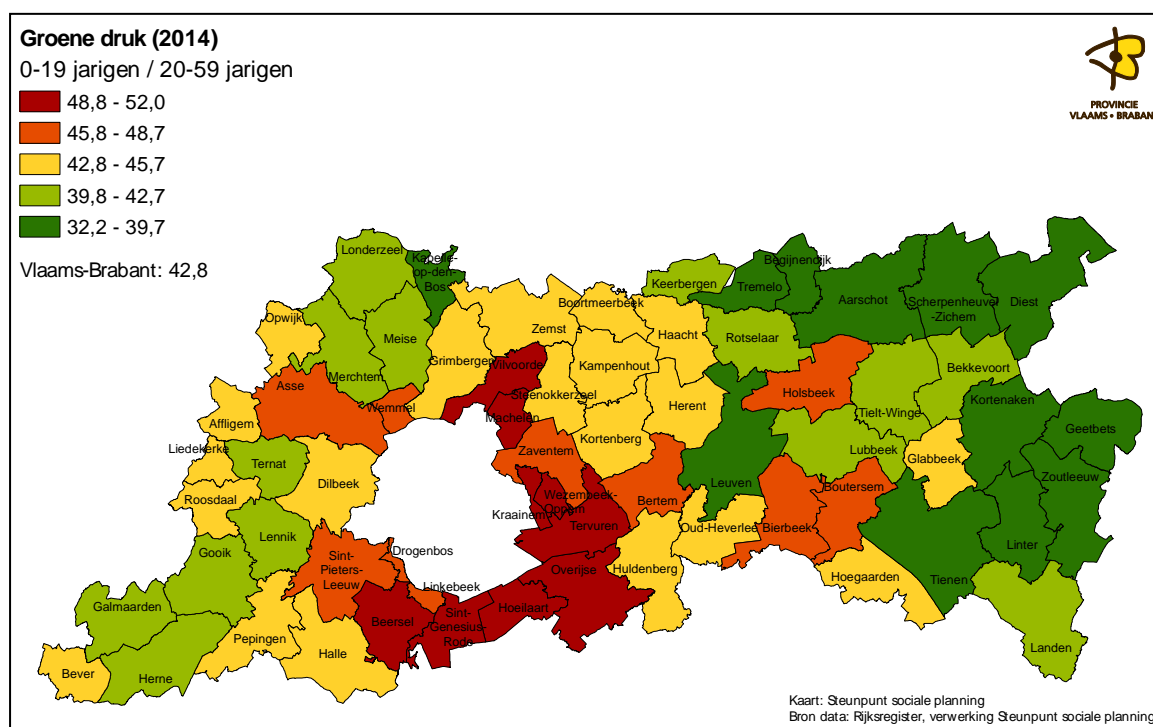
4.1.4 Bevolkingscoëfficiënten

Tabel: Bevolkingscoëfficiënten

Toestand 01/01/2014	Groene druk	Grijze druk	Afhankelijkheidsratio	Doorstromingscoëfficiënt	Interne vergrijzing	Familiale zorgindex
Vlaams Gewest*	40,72	47,09	87,82	82,17	22,46	39,19
prov. Vlaams-Brabant	42,81	45,84	88,66	85,82	23,12	39,05
arr. Halle-Vilvoorde	45,75	45,88	91,63	89,72	23,00	38,27
Bever	44,51	40,26	84,77	82,60	20,08	28,96
Galmaarden	42,02	43,93	85,96	73,35	21,92	33,54
Gooik	42,18	47,91	90,10	82,08	23,13	37,77
Herne	42,01	51,19	93,20	82,76	24,44	42,54
Lennik	40,81	50,86	91,67	80,87	20,78	34,45
Pepingen	44,08	44,38	88,45	86,69	25,92	39,09

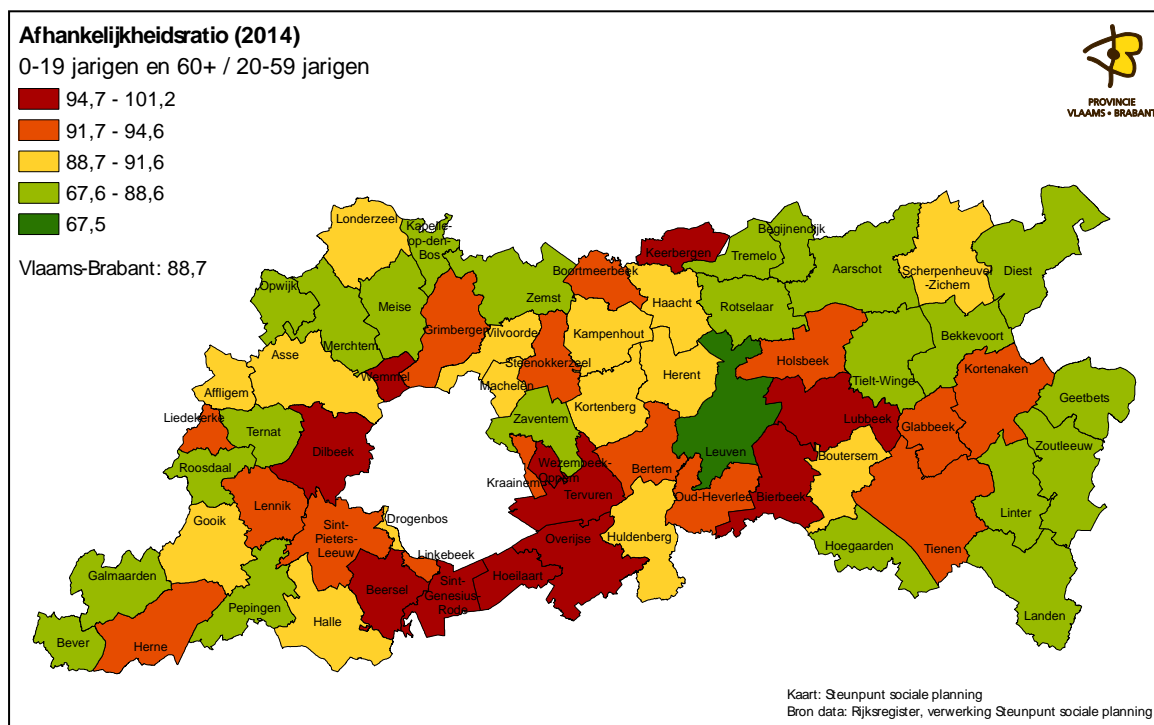
Bron: Provincie Vlaams Brabant – Statistische Databank – Tabellen, grafieken en kaarten

Bovenstaande tabel leert ons iets over een aantal bevolkingscoëfficiënten in de gemeenten van het samenwerkingsverband. Een eerste coëfficiënt dat is opgenomen in deze tabel is de groene druk. Deze coëfficiënt geeft de druk van de nog niet actieve bevolking (0-19 jaar) op de bevolking op actieve leeftijd (20-59 jaar) weer. Naast de groene druk, zegt de grijze druk ons iets over de druk van de niet meer actieve bevolking (60+) op de bevolking op actieve leeftijd (20-59 jaar). Concreet geeft de grijze druk aan hoeveel 60-plussers er in de gemeente wonen per 100 inwoners van 20 tot 59 jaar. De gemeente Bever kent in vergelijking met de andere Pajotse gemeenten de hoogste groene druk en de laagste grijze druk.



Bron: Provincie Vlaams Brabant – Statistische Databank – Tabellen, grafieken en kaarten

De afhankelijkheidsratio is de druk van de niet actieve bevolking (0-19 jaar en 60+) op de bevolking op actieve leeftijd (20-59 jaar). Concreet geeft de afhankelijkheidsratio aan hoeveel 0-19-jarigen en 60-plussers er in de gemeente wonen per 100 inwoners van 20 tot 59 jaar. De afhankelijkheidsratio voor de gemeente Bever bedraagt 84,77%.



Bron: Provincie Vlaams Brabant – Statistische Databank – Tabellen, grafieken en kaarten

Naast de afhankelijkheidsratio, vinden we in bovenstaande tabel de doorstromingscoëfficiënt terug. Deze coëfficiënt geeft de verhouding weer tussen de potentiële instroom in de arbeidsmarkt en de potentiële uitstroom uit de arbeidsmarkt. De doorstromingscoëfficiënt geeft met andere woorden aan of de bevolking op beroepsactieve leeftijd de volgende vijftien jaar zal groeien (coëfficiënt boven 100) of zal krimpen (coëfficiënt onder 100), weliswaar zonder rekening te houden met potentiële sterfte en migratie. Concreet geeft de doorstromingscoëfficiënt aan hoeveel 10-24 jarigen er in de gemeente wonen per 100 inwoners van 50 tot 64 jaar. Voor de gemeente Bever bedraagt deze coëfficiënt 82,60%.

De interne vergrijzing geeft aan hoe groot de groep van de hoogbejaarden (80+) is in de groep van de ouderen (60+). Deze coëfficiënt geeft aan hoeveel 80-plussers er in de gemeente wonen per 100 60-plussers. De familiale zorgindex geeft de verhouding weer tussen het aantal hoogbejaarden (80+) en de 50-59 jarigen. Dat laatste cijfer is een benadering voor de bevolking die met de zorgtaak wordt geconfronteerd (de kinderen van de hoogbejaarden, hoewel die uiteraard niet allemaal in de gemeente zelf wonen). Concreet geeft het cijfer aan hoeveel 80-plussers er in de gemeente wonen per 100 inwoners van 50 tot 59 jaar. Voor de gemeente Bever zien we een eerder lage grijze drukindex, evenals een lage familiale zorgindex.

4.1.5 Bevolking per leeftijdscategorie

In Bever behoort meer dan 20% van de inwoners tot de bevolkingsgroep ouder dan 60 jaar, terwijl ongeveer 56,10% van de inwoners tot de bevolkingsgroep 18-59 jarigen behoren.

Tabel: Bevolking verdeeld over leeftijden

	2004	2009	2014
0-17 jaar	421	487	480
18-59 jaar	1.133	1.172	1.218
60 jaar en ouder	395	435	473
Alle	1.949	2.094	2.171

Bron: Lokale statistieken Vlaanderen

Wanneer we bevolkingssamenstelling van de gemeente Bever vergelijken met deze van de andere gemeente van de intergemeentelijke samenwerking, dan constateren we dat er in elke gemeente een toename in de bevolkingsgroep 60 jaar en ouder vast te stellen is. Vooral in de gemeente Lennik, Herne, en Gooik valt het op dat meer dan een vierde van de bevolking ouder is dan 60 jaar (resp. 26,52%, 26,49% en 25,20%). Tussen de periode 2004 - 2014 is het aantal inwoners dat tot de bevolkingsgroep ouder dan 60 jaar behoort het sterkst gestegen in de gemeente Gooik en Lennik (nl. stijging met 25,37% en 22,01%). Tevens stellen we vast dat er in de gemeente Gooik, Herne, Pepingen, Lennik over 10 jaar tijd (periode 2004-2014) een kleine daling is van het aantal inwoners in de categorieën 0-17 jaar en 18-59 jaar (daling tussen 1 en 4%). Deze tendens kunnen we niet vaststellen in de gemeente Bever en Galmaarden waar we een stijgende trend vaststellen in het aantal inwoners in de categorieën 0-17 jaar en 18-59 jaar. We kunnen concluderen dat de vergrijzing zich ook manifesteert in de Pajotse gemeenten. Een trend dat ook opduikt op bovenlokaal niveau. Dit zal ongetwijfeld invloed hebben op de woonbehoefte in de toekomst.

4.1.6 Aantal gezinnen en samenstelling

De bevolking in Vlaams-Brabant is de laatste jaren sterk gegroeid. In 2011 was het bevolkingsaantal in Vlaams-Brabant gestegen met 10% tussen de periode 1992-2011, terwijl het aantal huishoudens in diezelfde periode steeg met 15%. De toename van het aantal huishoudens hangt samen met de alsmaar voorgaande huishoudensverduunningen ten gevolge van de daling van de vruchtbaarheid, de toename van (echt)scheidingen, de vergrijzing van de bevolking en de verscheidenheid aan huishoudenstypes.² In Vlaanderen zien we een zeer scherpe daling van het aandeel gehuwde paren met kinderen, terwijl we een stijging vaststellen van het aandeel niet-gehuwden met kinderen, het aandeel alleenstaande ouders en de alleenwonenden.³

Tabel: Aantal huishoudens: evolutie 2005-2014

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Bever	787	776	790	802	804	813	824	829	845	850
Galmaarden	3189	3213	3242	3274	3315	3351	3389	3414	3450	3454
Gooik	3351	3395	3417	3446	3455	3505	3564	3608	3608	3625
Herne	2484	2497	2515	2535	2567	2556	2573	2584	2584	2601
Lennik	3456	3431	3483	3493	3537	3540	3573	3602	3603	3615
Pepingen	1595	1611	1633	1656	1652	1672	1685	1665	1689	1676

Bron: Lokale Statistieken Vlaanderen, FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, STATBEL

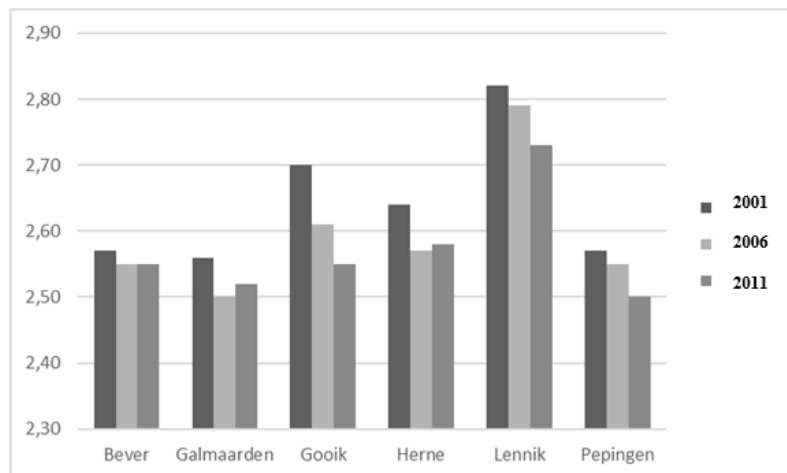
² Willems P. & Lodewijckx, E. (2011), SVR-Projecties van de bevolking en de huishoudens voor Vlaamse steden en gemeente, 2009-2030, www.vlaanderen.be.

³ F. De Maesschalck & K. Tratsaertt (2013), Steunpunt sociale planning: Dossier Wonen in Vlaams-Brabant 2013, www.vlaamsbrabant.be.

Wanneer we bovenstaande tabel nader bekijken stellen we vast dat het aantal gezinnen groeit in de verschillende gemeenten. Daarnaast stellen we vast dat de gezinnen in de gemeenten van de intergemeentelijke samenwerking kleiner worden. Echter blijkt uit de analyse van het cijfermateriaal dat deze dalende trend minder uitgesproken is dan in de rest van Vlaanderen. In de gemeente Gooik stellen we vast dat het aantal huishoudens het sterkst stijgt (8%), terwijl de gemiddelde gezinsgrootte het sterkst afneemt (6%). De toename van het aantal huishoudens in Bever steeg met 8% in de periode 2005-2014, terwijl de gemiddelde gezinsgrootte eerder stabiel bleef.

Wanneer we verder inzoomen op de huishoudenstypes in de gemeente Bever stellen we vast dat 40% van de huishoudens koppels met kinderen zijn, 26,24% zijn koppels zonder kinderen, 27,41% zijn alleenwonenden en 8,71% zijn eenoudergezinnen.⁴

Grafiek: Evolutie gemiddelde gezinsgrootte



Bron: Lokale Statistieken Vlaanderen, FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, STATBEL

Tabel: Samenstelling gezinnen in percentages - 2014

	Alleenstaanden	Koppel zonder kinderen	Koppel met kinderen	Eenoudergezinnen
Bever	27,41	26,24	37,53	8,71
Galmaarden	23,86	30,02	35,96	8,22
Gooik	23,28	30,10	36,80	8,03
Herne	23,61	30,53	35,06	8,54
Lennik	24,37	29,88	34,19	8,30
Pepingen	19,03	28,70	39,86	6,38

Bron: Provincie Vlaams Brabant – Statistische Databank – Tabellen, grafieken en kaarten

⁴ Provincie Vlaams Brabant (2014), Statistische Databank – Tabellen, grafieken en kaarten, Gezinsvormen

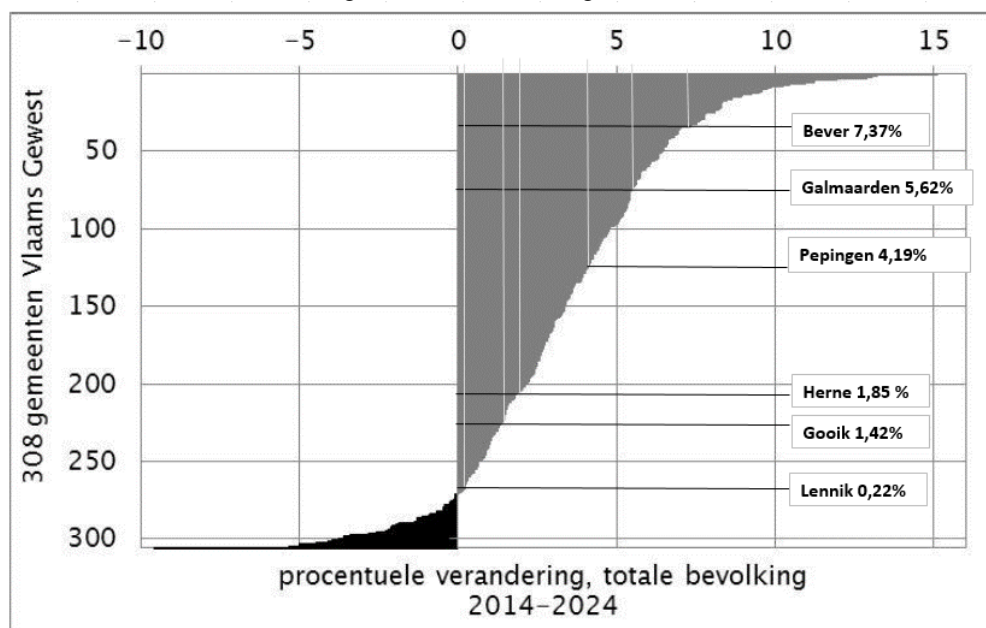
4.1.7 Projectie evolutie van de bevolking

De Vlaamse regering presenteerde in 2015 een nieuwe (5de) projectie van de bevolking en huishoudens voor de Vlaamse steden en gemeenten voor de periode 2015-2030. In het verleden werden er reeds vier gelijkaardige studies uitgevoerd (nl. 1994, 2000, 2004,2011).

4.1.7.1 Bevolkingsprojecties

In bijna 90% van de Vlaamse steden en gemeenten verwacht men een aangroei van het aantal inwoners.⁵ Wanneer wij naar de resultaten kijken van de bevolkingsprojecties voor de gemeenten uit ons samenwerkingsverband kunnen wij ook deze tendens vaststellen. Er wordt verwacht dat de bevolking in de gemeente Bever en Galmaarden het sterkst zal stijgen (nl. resp. met 7,37% en 5,62%) in vergelijking met de andere gemeenten. In de gemeente Lennik blijft het inwonersaantal eerder stabiel.

Grafiek: Procentuele verandering in de totale bevolking, 2014-2024



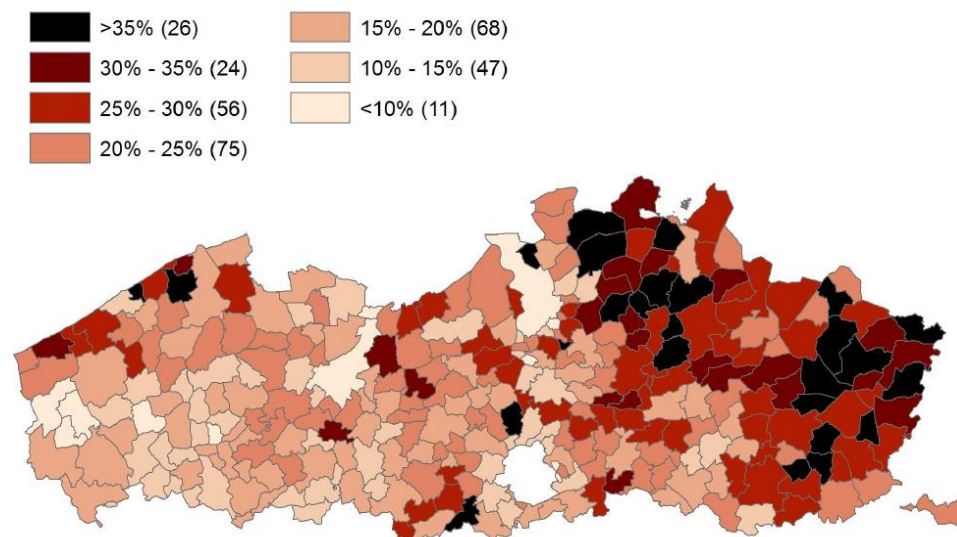
Bron: Studiedienst van de Vlaamse Regering – Eigen bewerking

⁵ E. Pelfrene, I. Schokaert, E. Lodewijckx, (2015) SVR-projecties van de bevolking en de huishoudens voor Vlaamse steden en gemeenten, 2015-2030, www4.vlaanderen.be.

4.1.7.2 Procentuele verandering in de 65-plussers (periode 2014 -2014)

Tevens verwacht Vlaanderen tussen de periode 2014 en 2024 een toename van het aantal 65-plussers in alle gemeenten. De SVR-projectie toont aan dat voor alle gemeenten uit ons samenwerkingsverband een sterke tot zeer sterke stijging wordt verwacht van het aantal 65-plussers. In de gemeente Pepingen verwacht men de sterkste stijging (nl. 38,93%). In de gemeente Bever verwacht men dat het aandeel 65-plussers zal stijgen met 27,44%.⁶

Figuur: Procentuele verandering in de 65-plussers - periode 2014-2024



Bron: Studiedienst van de Vlaamse Regering

⁶ Gemeente Bever: 2014: 347 65-plussers t.o.v. 2024: 442 65-plussers.

4.1.7.3 Huishoudensprojecties

Uit het onderzoek blijkt tevens dat het aantal huishoudens blijft toenemen in de meeste Vlaamse steden en gemeenten. Tussen 2014 en 2024 zullen bijna alle Vlaamse steden en gemeenten een toename van het aantal private huishoudens kennen. Deze groei ligt relatief hoger dan de bevolkingsgroei. Bijgevolg daalt het gemiddeld aantal personen per huishouden: de gezinsverdunding zet zich dus verder door.

Wanneer we de cijfers voor de gemeenten uit het samenwerkingsverband nader bekijken dat valt het op dat het aantal huishoudens stijgt. Bijna alle gemeenten kennen vooral een stijging bij het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens en een daling bij de grotere gezinnen. Dit is niet het geval voor de gemeente Bever en Galmaarden. In de gemeente Bever bijvoorbeeld zien we dat het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens sterk zal stijgen, terwijl de 3-, 4- en 5-persoonshuishoudens eerder een kleine stijging kennen.

BEVER 1/01/2015	2014	2024	2030
Aantal huishoudens	867	946	1006
Huishoudens (% t.o.v. 2014)		9,14%	16,01%
Aantal personen	2171	2331	2439
personen (% t.o.v.) 2014		7,37%	12,34%
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,50	2,46	2,42

grootte \ jaar	2014	2024	2030	% t.ov 2014	
1 persoon	236	259	288	9,61%	21,91%
2 personen	262	308	328	17,53%	25,35%
3 personen	155	160	163	3,00%	5,12%
4 personen	140	145	151	3,28%	7,69%
5 en meer personen	74	75	76	1,93%	2,66%
totaal	867	946	1.006		

Bron: Studiedienst van de Vlaamse Regering

Het valt op dat het aantal alleenstaanden in toekomst zal toenemen. Wanneer we de cijfers omtrent de alleenstaanden verder bekijken, dan stellen we vast dat vooral de alleenstaanden in de leeftijdscategorie 65+ in de toekomst sterk zal stijgen. De gemeente Bever beschikt vandaag over 106 alleenstaanden die ouder zijn dan 65 jaar, terwijl er verwacht wordt dat deze groep zal stijgen t.e.m. 153 personen tegen 2030.

De resultaten van de SVR-projecties geven duidelijk aan dat de gezinsverdunding en de vergrijzig ongetwijfeld zal toenemen in de toekomst. Het onderzoek toont tevens aan dat bij alle gemeenten van het samenwerkingsverband het aantal 1- en 2- persoonshuishoudens zal stijgen. Tevens toonde de onderzoekers aan dat het aantal alleenstaande 65-plussers sterk zal stijgen. Deze trends dienen zeker in rekening worden gebracht bij het uitstippelen van het woonbeleid voor de toekomst. Door een stijging van het aantal huishoudens, moeten er voldoende woongelegenheden beschikbaar zijn die aangepast zijn voor de kleinere gezinnen en ouderen (alleenstaanden). Er zal in de toekomst ongetwijfeld meer vraag zijn naar kleine en betaalbare woningen.

5 AANBOD

5.1 Algemene beschrijving van het woonaanbod

5.1.1 Aantal woningen en type woningen

De gemeente Bever beschikt over 841 gezinswoningen. Het overgrote deel van deze woningen zijn huizen in open bebouwing. Slechts 52 woningen zijn woningen in gesloten bebouwing, dewelke vooral terug te vinden zijn in de dorpskern.

	Huizen in open bebouwing	Huizen in halfopen bebouwing	Huizen in gesloten bebouwing	Totaal eengezinswoningen	% eengezinswoningen
Vlaams Gewest	889.764	571.487	693.409	2.154.660	70,18
prov. Vlaams-Brabant	175.427	100.249	102.447	378.123	76,73
arr. Halle-Vilvoorde	81.622	58.591	63.185	203.398	77,75
arr. Leuven	93.805	41.658	39.262	174.725	75,58
Bever	627	162	52	841	91,02
Galmaarden	1.598	1.062	748	3.408	91,56
Gooik	1.919	995	507	3.421	89,00
Herne	1.347	592	607	2.546	91,22
Lennik	2.080	735	351	3.166	83,36
Pepingen	1.015	324	270	1.609	95,66

Bron: Provincie Vlaams-Brabant – Tabellen, grafieken, kaarten - Wonen (2014)

Naast het aantal gezinswoningen, geeft onderstaande tabel ook de aard van de woningen weer. Hierbij maakt men een onderscheid tussen flatgebouwen, handelshuizen of gesloten-, halfopen en open bebouwing. In alle gemeenten vormt het percentage open bebouwing het grootste aandeel van het woonpatrimonium, terwijl building en flatgebouwen slechts in zeer geringe mate voorkomen in het pajottenland. De maximale bouwhoogte (2 lagen) verklaart deze vaststelling.

5.1.2 Verhouding eigenaar/ huurder

Cijfers over de eigendomsstructuur in de Pajotse gemeenten vinden we terug in de sociaal-economische enquête van 2001 (SEE 2001). Recentere cijfers op gemeentelijk niveau zijn momenteel nog niet beschikbaar. Nietemin kunnen deze cijfers ons een goed beeld van de huidige toestand geven, rekening houdende met de stabiliteit van de huisvestingsmarkt. Het cijfermateriaal van SEE 2001 leert ons dat een zeer hoog aandeel eigenaars terug te vinden zijn in onze landelijke gemeenten. We zien dat in de gemeenten Bever, Galmaarden, Herne, Pepingen 86% tot 90% eigenaar is van een woning. In de gemeente Gooik en Lennik schommelt dit percentage tussen de 80% en 86%.

Uit het groot woononderzoek 2013 blijkt dat na een decennialang aanhoudende groei van het aandeel eigenaars er niet langer meer sprake is van een stijging. Tussen 2005 en 2013 is de trend gekeerd. In 2013 bewoonde 70,5% van de Vlaamse huishoudens een eigen woning. In 2005 was dit nog 74,4%. Tevens stelden de onderzoekers vast dat het aandeel eigenaars hoger is in gemeenten niet behorend tot de centrumsteden.

5.2 Kwaliteit van het woningaanbod

5.2.1 Comfortindicatoren

Onderstaande tabel geeft een indicatie over de ouderdom van de woningen in de Pajotse gemeenten. De gemeente Bever beschikt over een verouderd woonpatrimonium. Zestig procent van de woningen zijn immers vóór 1946 gebouwd. In welke mate deze woningen aangepast zijn aan de huidige normen, is een groot vraagteken. Deze cijfers geven ons immers geen beeld of de woningen ondertussen reeds werden gerenoveerd of niet.

	Totaal aantal huizen	opgericht voor 1900		opgericht van 1900 tot 1918		opgericht van 1919 tot 1945		opgericht van 1946 tot 1961	
		aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
<i>Vlaams Gewest</i>	2.096.501	173.548	8,28	117.920	5,62	331.779	15,83	332.152	15,84
<i>Vlaams-Brabant</i>	372.163	28.672	7,70	23.552	6,33	54.092	14,53	62.990	16,93
Bever	833	283	33,97	116	13,93	103	12,36	47	5,64
Galmaarden	3.379	473	14,00	316	9,35	462	13,67	337	9,97
Gooik	3.400	480	14,12	206	6,06	362	10,65	420	12,35
Herne	2.528	607	24,01	309	12,22	303	11,99	222	8,78
Lennik	3.128	303	9,69	194	6,20	346	11,06	395	12,63
Pepingen	1.596	326	20,43	157	9,84	181	11,34	107	6,70

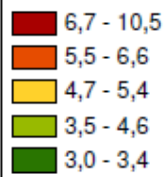
	Totaal aantal huizen	opgericht van 1962 tot 1970		opgericht van 1971 tot 1981		opgericht van 1982 tot 1994*		opgericht na 1994*	
		aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
<i>Vlaams Gewest</i>	2.096.501	239.569	11,43	318.277	15,18	264.288	12,61	318.968	15,21
<i>Vlaams-Brabant</i>	372.163	43.649	11,73	59.324	15,94	46.635	12,53	53.249	14,31
Bever	833	28	3,36	81	9,72	55	6,60	120	14,41
Galmaarden	3.379	294	8,70	480	14,21	416	12,31	601	17,79
Gooik	3.400	403	11,85	480	14,12	459	13,50	590	17,35
Herne	2.528	220	8,70	299	11,83	277	10,96	291	11,51
Lennik	3.128	418	13,36	507	16,21	477	15,25	488	15,60
Pepingen	1.596	124	7,77	198	12,41	259	16,23	244	15,29

Bron: Lokale Statistieken Vlaanderen, FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, STATBEL

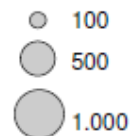
De laatste studie inzake comfort van de woningen dateert van 2001. Uit deze studie (SEE 2001) bleek dat bijna 54 procent van de woningen een groot comfort had, terwijl bijna 40 procent van de woningen enkel klein of zelfs geen comfort had. Deze tendens kenmerkt het hele Pajottenland, toch heeft Bever inzake klein en geen comfort veruit de hoogste percentages. Dit toont aan dat Bever beschikt over een verouderd woonpatrimonium. We staan niet verder stil bij dit cijfermateriaal aangezien deze resultaten ondertussen meer dan 10 jaar oud zijn. Zowel de lokale-, als hogere overheden hebben intussen jaarlang burgers aangemoedigd om te investeren in energiebesparende maatregelen om hun woning aan te passen aan de hedendaagse normen. Deze maatregelen zullen ongetwijfeld effect hebben op het comfort van de woningen.

Woningen zonder klein comfort (2001)

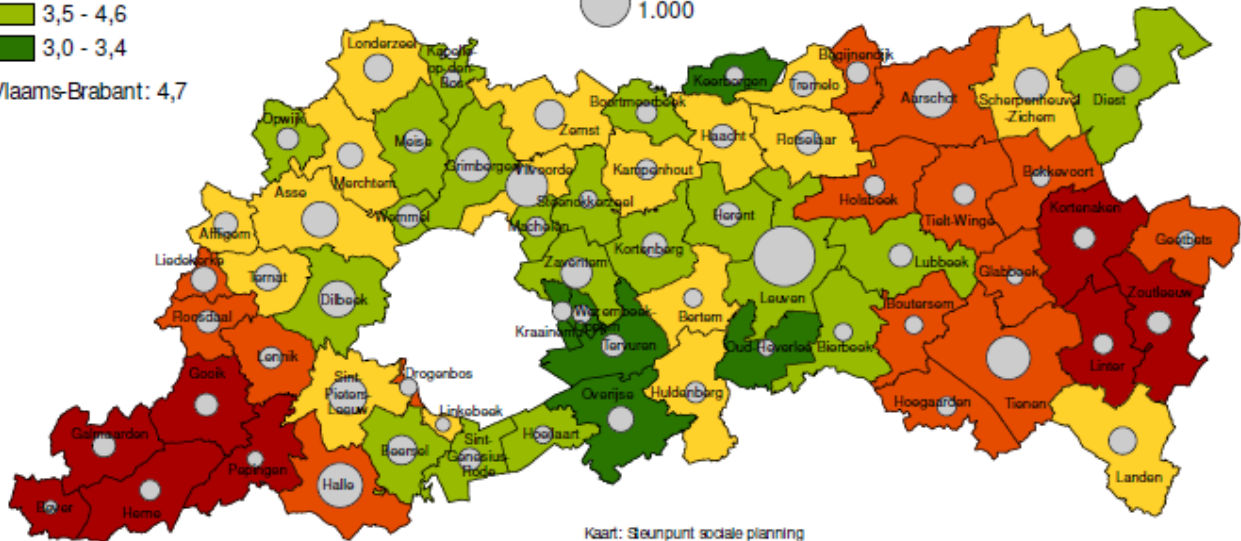
% van de woningen waarvan comfort bekend



Aantal



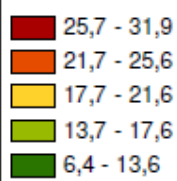
Vlaams-Brabant: 4,7



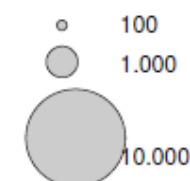
Kaart: Steunpunt sociale planning
Bron data: ADSEI, FOD Economie
Grenzen: Voorlopig rb gemeentegrenzen, toestand 22/05/2003 (AGN-product)

woningen met enkel klein comfort (2001)

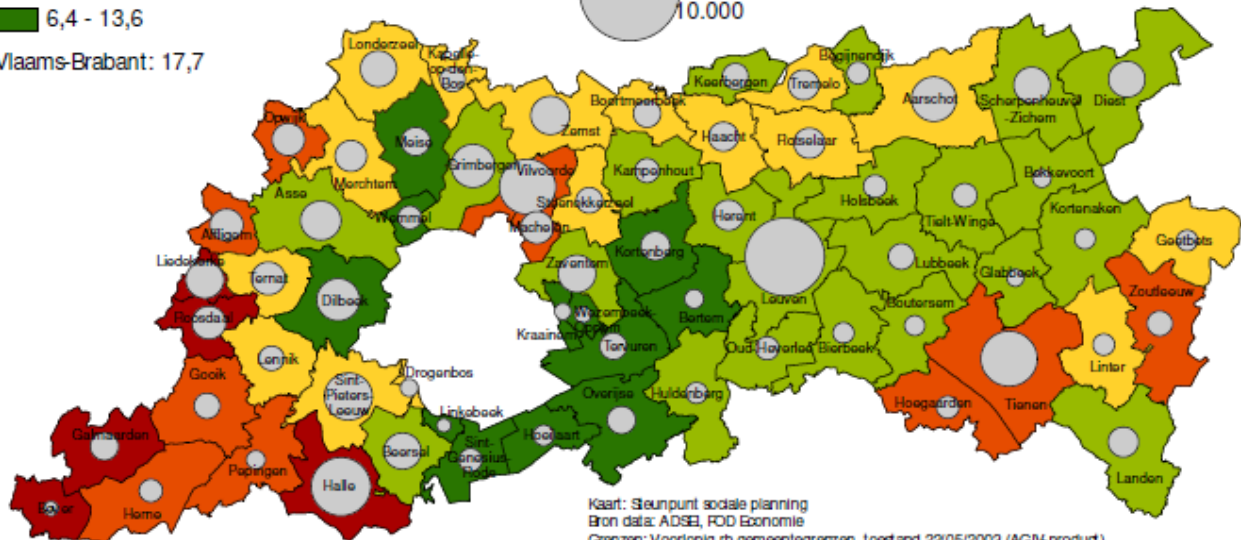
% van de woningen waarvan comfort bekend



Aantal



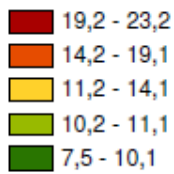
Vlaams-Brabant: 17,7



Kaart: Steunpunt sociale planning
Bron data: ADSEI, FOD Economie
Grenzen: Voorlopig rb gemeentegrenzen, toestand 22/05/2003 (AGN-product)

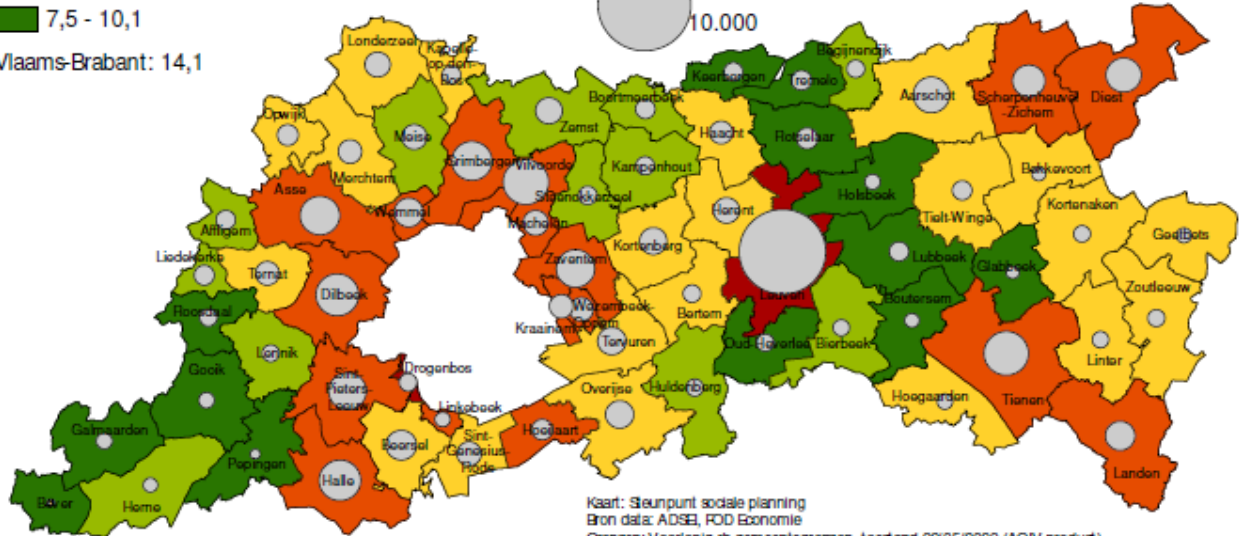
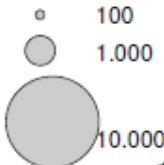
Woningen met enkel middelmatig comfort (2001)

% van de woningen waarvan comfort bekend



Vlaams-Brabant: 14,1

Aantal

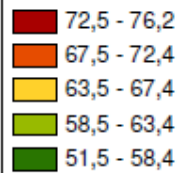


Kaart: Steunpunt sociale planning
Bron data: ADSEI, FOD Economie
Grenzen: Voorlopig rb gemeentegrenzen, toestand 22/05/2003 (AGIV-product)



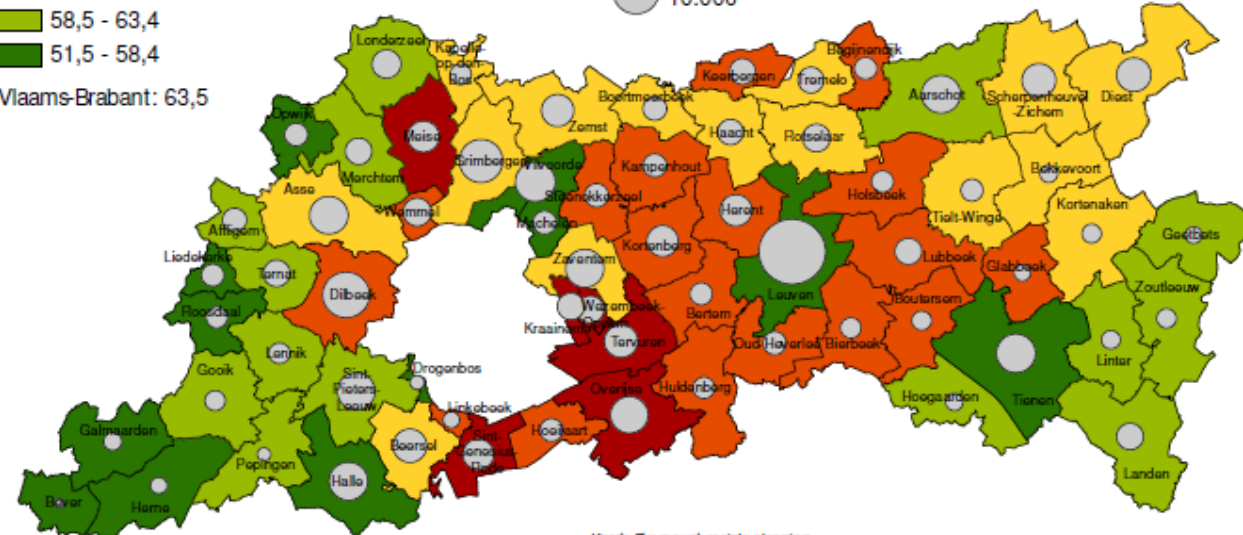
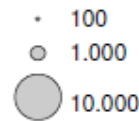
Woningen met groot comfort (2001)

% van de woningen waarvan comfort bekend



Vlaams-Brabant: 63,5

Aantal

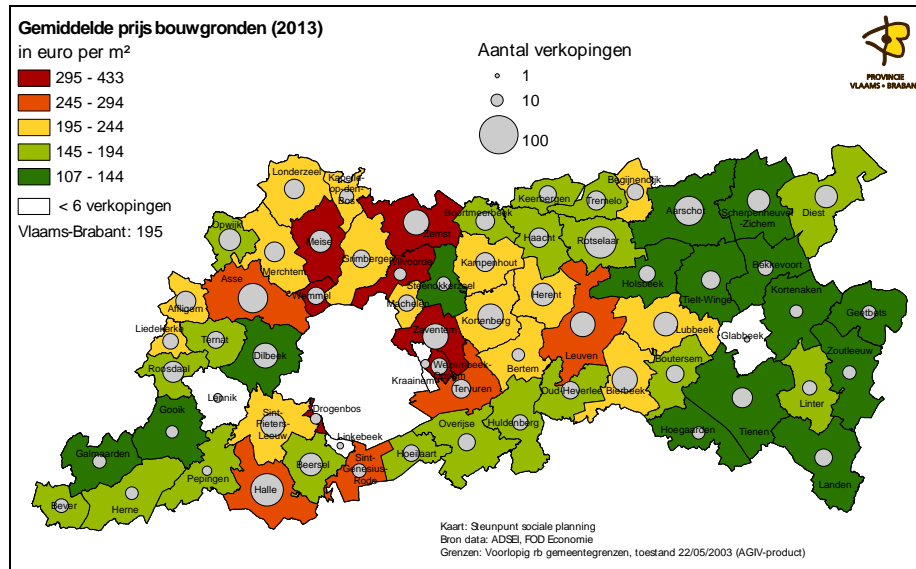


Kaart: Steunpunt sociale planning
Bron data: ADSEI, FOD Economie
Grenzen: Voorlopig rb gemeentegrenzen, toestand 22/05/2003 (AGIV-product)



5.3 Vastgoedprijzen

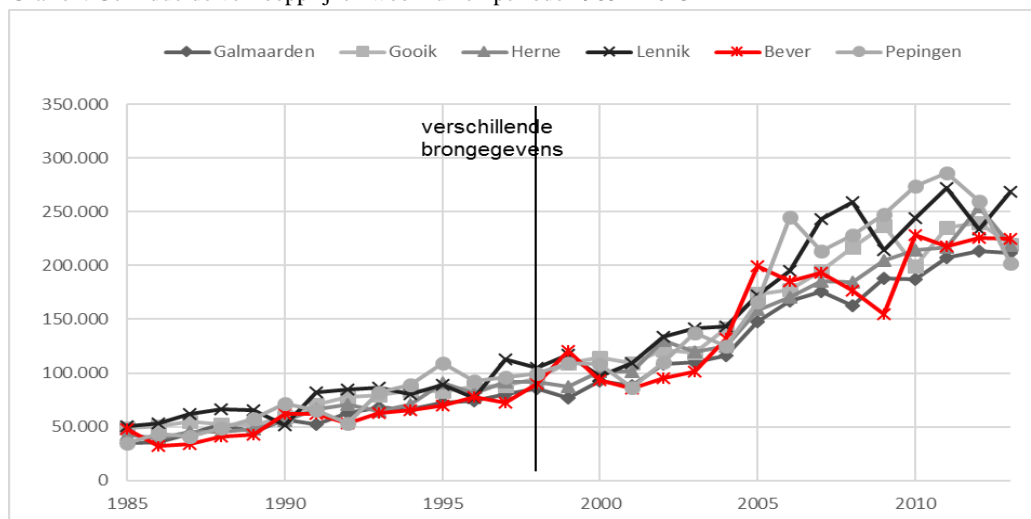
Onderstaande kaart geeft een globaal beeld van de verkoopprijzen van de verkochte bouwgronden in 2013 voor de regio Vlaams-Brabant.⁷ Wanneer we inzoomen op de gemeenten uit ons samenwerkingsverband, stellen we vast dat de gemiddelde verkoopprijzen in Galmaarden en Gooik lager liggen dan in andere gemeenten (nl. resp. 126 en 109 euro/m²). In Bever betaalde men gemiddeld 167 euro per m² voor een bouwgrond. Wanneer we het cijfermateriaal nader bekijken valt het op dat de gemiddelde oppervlakte van de verkochte bouwgronden het grootst is in Gooik en Pepingen (resp. 1966m² en 1180m²). In Bever bedroeg de gemiddelde oppervlakte van een (verkochte) bouwgrond 626 m².



Bron: Provincie Vlaams-Brabant – Tabellen, grafieken, kaarten - Wonen (2014)

Wanneer we nader inzoomen op de gemiddelde verkoopprijzen van woonhuizen, dan stellen we vast dat de prijzen over een periode van 10 jaar zeer sterk gestegen zijn in het Pajottenland. Tussen de periode 2003 en 2013 stegen de prijzen het sterkst. In 2003 betaalde je in de gemeente Bever nog gemiddeld 101.048 euro voor een woonhuis, terwijl de gemiddelde verkoopprijs in 2013 225.125 euro bedroeg. In 2013 was de gemiddelde verkoopprijs het hoogst in de gemeente Lennik (nl.: 268.273 euro).

Grafiek: Gemiddelde verkoopprijzen woonhuizen periode 1985 – 2013



Bron: Provincie Vlaams-Brabant – Tabellen, grafieken, kaarten - Wonen

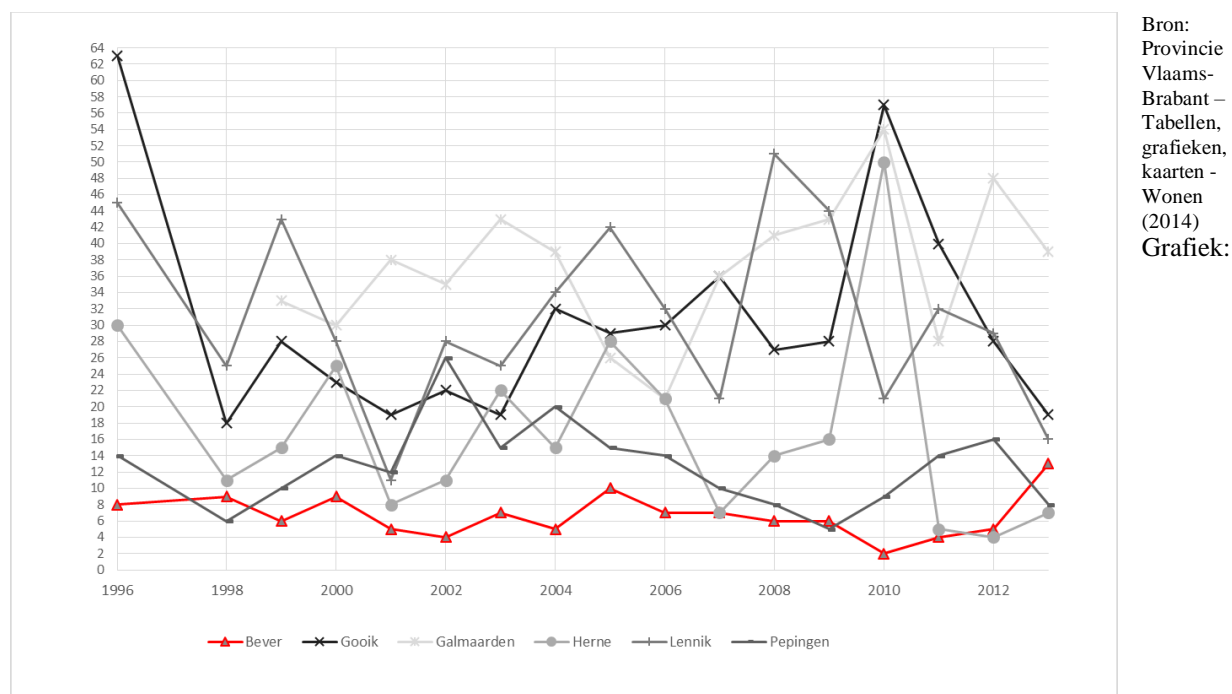
⁷ Voor de gemeente Lennik zijn er geen data beschikbaar.

5.4 Bouwvergunningen

In 2013 werden er 4782 bouwvergunningen verleend voor de nieuwbouw van woongelegenheden in Vlaams-Brabant. Een behoorlijke stijging van het aantal, rekening houdende met het feit dat er jarenlang een daling vast te stellen was van de afgeleverde bouwvergunningen voor nieuwbouw. Het aantal bouwvergunningen voor nieuwbouw flats zijn bijna verdubbeld in de regio Halle-Vilvoorde (2003-2013). De wijziging in de gezinssamenstelling kan hiervoor een verklaring geven. Een andere vaststelling is dat het aantal bouwvergunningen voor renovatie van woongebouwen in de periode 1996 t.e.m. 2007 verdubbelde. De laatste jaren zien we dat de cijfers eerder stabiel blijven.

Voor de gemeente Bever bleef het afleveren van het aantal bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen constant voor de gemeente Bever. In 2013 leverde de gemeente Bever 13 bouwvergunningen af voor nieuwbouwwoningen. Daarnaast is er een stijgende trend vast te stellen in het aantal bouwvergunningen voor renovatie van woongebouwen dewelke werden afgeleverd in de periode 1996 tem 2013. De laatste 10 jaar werden er gemiddeld 8 bouwvergunningen afgeleverd voor de renovatie van een woning.

Grafiek: Bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen



Tabel: Bouwvergunningen voor renovatie van woongebouwen – gemeente Bever

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
2	2	4	1	1	1	1	5	5	11	9	16	12	7	4	4	10	5

Provincie Vlaams-Brabant – Tabellen, grafieken, kaarten - Wonen (2014)

5.5 Gebruik instrumenten ter verbetering van de woningkwaliteit

5.5.1 Leegstand & verwaarlozing

In het Decreet Grond- en Pandenbeleid wordt voorzien dat elke gemeente verplicht een leegstandsregister moet bijhouden.⁸ De gemeenteraden zijn bovendien gemachtigd tot het heffen van een leegstandsheffing op gebouwen en woningen die opgenomen zijn in dat leegstandsregister. Het Vlaams Gewest beschouwt een woning als leegstaand wanneer zij meer dan een jaar niet meer effectief gebruikt wordt.

De gemeente Bever maakt van de strijd tegen leegstand werk door leegstaande woningen actief op te sporen en te inventariseren. Tevens worden de zakelijk gerechtigden aangeschreven en aangemoedigd om de nodige initiatieven te nemen zodat de leegstand niet blijft aanslepen. De gemeente Bever heeft ervoor geopteerd om geen leegstandsheffing in te voeren.

Woonwinkel Pajottenland stelt de brochure “leegstand in Bever” ter beschikking zodat de inwoners goed geïnformeerd worden over de gevolgen van een opname in het leegstandsregister. Tevens informeren we de eigenaars van de leegstaande woningen over de mogelijkheden om leegstand te voorkomen en op te lossen. Wij wijzen hun op de mogelijke premies die kunnen verkregen worden bij renovatie en de mogelijkheid om de woning te verhuren via een sociaal verhuurkantoor.

Momenteel zijn er in de gemeente Bever tien woningen opgenomen in het leegstandsregister.

Tabel: Leegstaande woningen op de gewestelijke inventaris

Leegstand	2012	2013	2014	2015
Inventaris	10	8	9	10

Bron : Gemeente Bever

5.5.2 Verwaarloosde woningen

Een woning is verwaarloosd wanneer een woning ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan bijvoorbeeld buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten.⁹ Momenteel staat er één woning op de inventaris van verwaarloosde woningen.

5.5.3 Ongeschikt en onbewoonbaarverklaring

De Gemeente Bever streeft ernaar om de woonkwaliteit van panden op hun grondgebied te bewaken. Een aantal instrumenten zijn voorhanden om de woonkwaliteit te bevorderen. Eerst en vooral kan de gemeente en de Woonwinkel preventief optreden door inwoners te informeren (bijv.: informatiesessie energiebesparende maatregelen, infosessie SVK-werking, technisch advies in de woning,...).

Daarnaast kan een verklaring tot ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid gehanteerd worden als instrument om de woonkwaliteit te bevorderen. Deze procedure is ingeschreven in de Vlaamse Wooncode.¹⁰ Bij de administratieve procedure verzorgt Woonwinkel Pajottenland het vooronderzoek. Dit wil zeggen dat de Woonwinkel instaat voor de voorcontroles en de bemiddeling tussen huurder en

⁸ Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, B.S. 15/05/2009.

⁹ Art. 29, Decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, B.S. 30/12/1995.

¹⁰ Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, B.S. 19/08/1997

verhuurder. Indien de Woonwinkel vaststelt dat er geen gevolg gegeven wordt aan het advies wordt het dossier doorgestuurd naar Wonen Vlaanderen, waarna een gewestelijk ambtenaar de woning inspecteert en een technisch verslag opmaakt. Tevens formuleert Wonen Vlaanderen een advies aan de burgemeester om de woning al dan niet ongeschikt en/of onbewoonbaar te verklaren. Vooraleer de burgemeester een uiteindelijke beslissing neemt dienen de zakelijk gerechtigden door de burgemeester gehoord te worden. De Woonwinkel volgt de procedure nauwgezet op, zodat er tijdig een beslissingen genomen wordt door de burgemeester.

Naast de administratieve procedure, kan de gemeente ook opteren om de strafrechtelijke procedure of om artikel 135 van de Nieuwe Gemeente wet te hanteren om het hoofd te bieden aan de kwaliteitsproblemen.

In de gemeente Bever staan er vandaag geen woningen op de inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbare panden. Echter heeft de technisch adviseur van de Woonwinkel in het verleden wel een aantal woningen onderworpen aan een kwaliteitsonderzoek.

Tabel: Kwaliteitsonderzoek woningen Bever

	2012	2013	2014	2015*
Kwaliteitsonderzoek	3	0	0	5

Bron : Gemeente Bever (*Cijfers tem 31/05/2015)

5.5.4 Conformiteitsattesten

Een conformiteitsattest bevestigt dat een woning voldoet aan de Vlaamse kwaliteitsnormen, waardoor je als verhuurder kunt aantonen dat de woning voldoet aan de normen van veiligheid, gezondheid en kwaliteit. De aanvraag van een conformiteitsattest is niet verplicht. De verhuurder kan een conformiteitsattest aanvragen door zich te wenden tot de gemeente of de Woonwinkel. De technisch adviseur van de Woonwinkel zal de woning onderwerpen aan een technisch onderzoek en maakt vervolgens een technisch verslag op. Indien uit het onderzoek blijkt dat de woning voldoet aan de Vlaamse kwaliteitsnormen, dan vraagt de Woonwinkel aan de gemeente om een conformiteitsattest af te leveren. Dit attest zal pas afgeleverd worden indien de woning minder dan 15 strafpunten scoort op het technisch verslag, de woning geen acute veiligheids- of gezondheidsrisico's omvat én indien de woning voldoet aan de rookmeldersverplichtingen. Het conformiteitsattest is 10 jaar geldig. De gemeente Bever heeft in het verleden nog geen conformiteitsattesten afgeleverd.

5.6 Sociale huurwoningen

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de aantal sociale huur- en koopwoningen op het moment van de nulmeting (d.d. 31/12/2007).

Tabel: BSO: aanbod sociale huurwoningen – nulmeting 31/12/2007

Gemeente	Sociale huurwoningen (SHM)	Sociale huurwoningen (SVK)	Sociale huurwoningen totaal	Aandeel sociale huur
Bever	5	4	9	1,10 %

Tabel: BSO: aanbod sociale koopwoningen – nulmeting 31/12/2007

Gemeente	Sociale koopwoningen	Sociale kavels	Aandeel sociale koop / kavels
Bever	0	2	0,24 %

Het decreet grond- en pandenbeleid voorziet in een bindend sociaal objectief per gemeente. Dit objectief legt een aantal te realiseren sociale woningen op per gemeente voor de periode 2009-2020. Voor sommige gemeenten geldt een bijkomende inspanning tegen 2025. Het sociaal objectief bestaat uit sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels. De drie categorieën samen vormen het sociaal objectief.

Voor Bever komt dit objectief neer op **14 sociale huurwoningen**, te verwezenlijken tegen 2020 en een inhaalbeweging van **4 sociale huurwoningen** tegen 2025.

De provincie Vlaams-Brabant legt aan de gemeente een “bindend sociaal objectief” voor sociale koopwoningen en een “bindend sociaal objectief” voor sociale kavels op. Deze objectieven moeten verwezenlijkt worden tegen 2020. Concreet dient Bever **7 sociale koopwoningen** te realiseren en geen sociale kavels.

Huidige toestand: Aandeel sociale huur- en koopwoningen

Het OCMW en de gemeente beschikte over tien woongelegenheden dewelke ze aan de inwoners van de gemeente Bever verhuurde tegen een sociaal tarief. Vanaf 2015 werden deze woningen verhuurd volgens het kaderbesluit sociale huur. Tevens heeft de gemeente Bever het initiatief genomen om het oude klooster te renoveren. De renovatie zal verricht worden door de gemeentelijke diensten. Na oplevering, zullen de drie woongelegenheden verhuurd worden volgens het Kaderbesluit sociale huur.

Het sociaal verhuurkantoor Webra (SVK Webra) verhuurt één woning op het grondgebied van de gemeente Bever. Momenteel zijn er 7 inwoners uit de gemeente Bever kandidaat om een sociale woning te huren via SVK Webra. Daarnaast hebben 83 kandidaten uit andere gemeenten zich ingeschreven op de wachtlijst van SVK Webra om een woning te huren in Bever.

Tabel: Overzicht realisatie BSO – Bever (2015)

	Huurwoningen	Koopwoningen	Kavels
Gerealiseerd	10	-	-
In behandeling	3	-	-
Totaal	13	-	-

Bron: cijfers gemeente Bever

5.7 Steunmaatregelen

Wanneer je verbeteringswerken uitvoert aan een woning kan je genieten van verschillende steunmaatregelen vanuit de Vlaamse overheid. Je kan als particulier de aanpassingspremie, de verbeteringspremie en de renovatiepremie aanvragen bij Wonen Vlaanderen en een aantal andere premies bij de netbeheerder (infrac). Inwoners uit de gemeenten uit het samenwerkingsverband kunnen bij de sociaal adviseur van de Woonwinkel terecht met al hun vragen rond premies. Dit kan telefonisch, per mail of tijdens één van de permanenties. Tevens biedt de sociaal adviseur de nodige ondersteuning bij het versturen van de aanvragen (bijv. correcte samenstelling dossier).

5.7.1 Premies Vlaamse overheid

De Vlaamse renovatiepremie is een premie die eigenaars ondersteunt om de eigen woning te renoveren. Naargelang het inkomen bedraagt de premie 20% of 30% van de aanvaarde kostprijs met een maximum van 10 000 euro. Vanaf 01 december 2014 kon de renovatiepremie tijdelijk niet meer aangevraagd worden met het oog op een hervorming van het stelsel. We verwachten dat de premie opnieuw zal kunnen aangevraagd worden vanaf 01 november 2015 volgens de nieuwe regels. In 2014 werden er 165 aanvragen ingediend in het werkingsgebied waarvan zeven dossiers voor de gemeente Bever.

Wanneer we de cijfers omtrent de renovatiepremie op het niveau van ons werkingsgebied nader bekijken valt het op dat slecht de helft van de aanvragen werden goedgekeurd. 12 % van alle aanvragen werden geweigerd. We kunnen hieruit concluderen dat het belangrijk is dat de inwoners uit ons werkingsgebied tijdig zich laten informeren en/of zich laten begeleiden bij de aanvraag van deze premie.

De Vlaamse verbeteringspremie is een premie dewelke kan aangevraagd worden voor verbeteringswerken aan een woning. Het maximum gezamenlijk belastbaar inkomen van de aanvrager mag niet meer bedragen dan 29 030 euro. Het premiebedrag ligt vast per bouwonderdeel. Om een premie te krijgen moet u facturen kunnen voorleggen voor een bedrag (inclusief btw) dat minstens het dubbele is van de premie. De Vlaamse aanpassingspremie wordt verleend aan mensen die ouder zijn dan 65 jaar of erkend zijn als persoon met een handicap. De premie bedraagt 50% van de kostprijs van de werken met een maximum van 1250 euro. In 2014 werden er 56 aanvragen ingediend voor de Vlaamse verbeterings- en aanpassingspremie, waarvan drie dossiers voor de gemeente Bever.

Vlaamse verbeterings –en aanpassingspremie						
	2014 Aangevraagd	2014 Goedgekeurd	2014 Geweigerd	2014 Geen beslissing	2014 Gemiddeld uitbetaald bedrag	2014 Totaal uitbetaald bedrag
Bever	3	2	0	1	€ 1250,000	€ 2500,000
Galmaarden	18	11	5	2	€ 1036,000	€ 10360,000
Gooik	10	8	2	–	€ 1458,33330	€ 8750,000
Herne	10	9	3	–	€ 1022,22220	€ 9200,000
Lennik	9	7	0	2	€ 875,000	€ 7000,000
Pepingen	6	3	1	2	€ 1250,000	€ 5000,000
Totaal	56	40	12	7		
Renovatiepremie						
Bever	7	5	0	2	€ 4.820,00	€ 19.280,00
Galmaarden	47	24	5	18	€ 6.092,63	€ 115.760,00
Gooik	32	16	4	12	€ 6.776,88	€ 108.430,00
Herne	28	18	5	5	€ 6.277,78	€ 113.000,00
Lennik	32	17	3	12	€ 5.968,00	€ 89.520,00
Pepingen	19	8	2	9	€ 5.563,75	€ 44.510,00
	165	88	19	58		

Tabel: Cijfers premies wonen (2014) – Wonen Vlaanderen

5.7.2 Premies netbeheerder

Naast de premies van de Vlaamse overheid kunnen particulieren terecht bij hun netbeheerder om verschillende premies aan te vragen. Voor woningen gelegen te Bever, Lennik is Eandis verantwoordelijk. Voor woningen gelegen te Galmaarden, Gooik, Herne en Pepingen is Infrac verantwoordelijk. In de gemeente Bever werden er in 2014 35 premies-uitbetaald waarvan 15 dossiers voor het plaatsen van hoog rendementsbeglazing.

Premie isolatie	
Dakisolatie of zoldervloerisolatie	1. €6/m ² of €3/m ² indien zelf geplaatst 2. Het bedrag wordt verhoogd met €1/m ² vanaf een R-waarde hoger dan 4m ² K/W en met €2/m ² vanaf 4,5m ² K/W 3. Indien zelf geplaatst, dan geldt de helft van deze bedragen.
Buitenmuur-of spouwisolatie	4. Spouwmuurisolatie: €6/m ² 5. Muurisolatie aan buitenzijde: €15/m ²
Vloerisolatie	6. €6/m ²
Hoog Rendementsbeglazing	Ter vervanging van enkel glas: €12/m ² voor een U-waarde van ≤ 1,1W/m ² K Ter vervanging van enkel of dubbel glas: €15/m ² voor een U-waarde van ≤ 0,8W/m ² K
Combipremie: buitenmuur-of spouwisolatie + raamvervanging	Muurisolatie €6-€15/m ² Raamvervanging met HR-beglazing: €48-€60/m ²
Premies verwarming en warm water	
Warmtepomp	Max. €1700
Zonneboiler	€550/m ² (50% van factuur tot maximum €2750)
Condensatieketel	Enkel voor beschermde afnemers: €800

Uitbetaalde Premies 2013		
	Aantal dossiers	Uitbetaald bedrag
Beschermde klant dak-of zoldervloerisolatie	1	€ 504
Dak- of zoldervloerisolatie	12	€ 7 691
Energieprestatieregeling	1	€ 520
Na-isolatie spouw- of buitenmuren	2	€ 1 292
Superisolerende beglazing	14	€ 2 431
Vloer-of kelderisolatie	1	€ 300
Zonneboiler	5	€ 17 298
Totaal	36	€ 30 036

Uitbetaalde Premies 2014		
	Aantal dossiers	Uitbetaald bedrag
Beschermde klant dak-of zoldervloerisolatie	0	€ 0
Dak- of zoldervloerisolatie	6	€ 2 528
Energieprestatieregeling	2	€ 4 500
Energieprestatieregeling met zonneboiler	1	€ 4 300
Na-isolatie spouw- of buitenmuren	6	€ 3 797
Superisolerende beglazing	15	€ 2 607
Vloer-of kelderisolatie	3	€ 1 148
Zonneboiler	1	€ 2 200
Na-isolatie van spouw	1	€ 800
Totaal	35	€ 21 880

5.7.3 De Vlaamse energie lening

3Wplus Energie VZW vervult sinds 1 maart 2011 de taak als “lokale entiteit” (LE) voor het Federale Fonds ter Reductie van de Globale Energiekost (FRGE). De gemeente Bever en het OCMW van Bever sloten een samenwerkingsovereenkomst met de “3Wplus Energie VZW”. Deze instelling fungeert als ‘lokale entiteit’ en verstrekt goedkope energieleningen voor energiebesparende maatregelen aan woningen. De doelstelling is de vermindering van de globale energiekost, in particuliere woningen bewoond door privépersonen en dienstig als hoofdverblijfplaats in Vlaanderen. Deze doelstelling wordt geconcretiseerd door het verstrekken van goedkope leningen (met een rentevoet van maximaal 2%) bestemd voor structurele energiebesparende maatregelen aan particulieren. De sociaal zwakkeren vormen een bijzondere doelgroep die kunnen rekenen op extra begeleiding en kunnen de lening renteloos afsluiten.

Deze Vlaamse energielening vervangt sinds 1 januari 2015 de vroegere FRGE-lening aangezien “energie” een regionale bevoegdheid is geworden. In 2014 werd er in de gemeente Bever één dossier opgestart om een energielening af te sluiten.

5.8 Aanbod t.a.v. specifieke doelgroepen

5.8.1 Woonzorgcentra

Bever beschikt over geen enkele erkende plaats in een woonzorgcentra, evenmin over een erkende plaats in assistentiewoningen (voorheen serviceflats). Voorlopig wordt dan ook beroep gedaan op de rusthuisfaciliteiten van de omliggende gemeenten. Tevens komt het nog vaak voor dat de ouders bij de kinderen gaan inwonen.

Sinds 1998 geldt in Vlaanderen een programmatiernorm betreffende assistentiewoningen en erkende plaatsen in woonzorgcentra. De programmacijfers zijn gebaseerd op een schatting van hoe de bevolking in Vlaanderen de komende jaren zal aangroeien of verminderen (de bevolkingsprognose). We kijken daarvoor vijf jaar vooruit. Het programmacijfer zegt dus hoeveel voorzieningen er nodig zijn over vijf jaar.

Tabel: aantal plaatsen woonzorgcentra – programmacijfer totaal aantal woongelegenheden 2014

	Aantal plaatsen: erkenningen	Aantal inwoners > 65jaar	Ratio: aantal plaatsen (erkenningen) per 100 inwoners > 65 jaar	Programmacijfer totaal aantal woongelegenheden
Pepingen	211	759	27,80	95
Galmaarden	88	1490	5,91	124
Gooik	85	1745	4,87	143
Herne	60	1309	4,58	102
Bever	0	347	0,00	23
Lennik	0	1773	0,00	124

Tabel: aantal plaatsen assistentiewoningen - 2014

	aantal plaatsen: erkenningen	aantal inwoners > 65 jaar	Ratio: aantal plaatsen (erkenningen) per 1000 inwoners > 65 jaar
Gooik	78	1745	44,70
Lennik	31	1773	17,48
Herne	13	1309	9,93
Galmaarden	12	1490	8,05
Pepingen	1	759	1,32
Bever	0	347	0,00

De behoefte aan een rusthuis of een assistentiewoning ligt nog veel te laag om een rendabel woonzorgcentrum te kunnen opstarten.

5.8.2 Doorgangswoningen

De plaatsen voor noodopvang (doorgangswoningen) zijn bedoeld voor crisissituaties waarbij mensen tijdelijk onderdak nodig hebben. Wanneer een inwoner uit de gemeente Bever tijdelijk dakloos is, bijvoorbeeld door een beslissing onbewoonbaarheid of door brand- en/of waterschade, dan kunnen inwoners terecht bij het OCMW zodat de noodwoning tijdelijk ter beschikking wordt gesteld. De sociale dienst van het OCMW zoekt actief mee naar een andere oplossing indien de noodopvang bezet is.

5.8.3 Lokaal Opvanginitiatief (LOI)

De opvangwet van 12 januari 2007 organiseert de opvang van asielzoekers in twee stappen.¹¹ In een eerste fase worden de asielzoekers binnen een collectieve structuur opgevangen (centrum Fedasil of bij partners). Na vier maanden, kan de bewoner een aanvraag indienen voor een transfer naar een individuele opvangstructuur georganiseerd door een OCMW (lokaal opvang initiatief). Het OCMW Bever heeft geen Lokaal Opvanginitiatief.

5.8.4 Woonentiteiten in het beheer van het OCMW

Het OCMW heeft een aantal panden in eigendom en beheer:

Sociale : Plaats 60/1, Plaats 60/2, Plaats 24/1, Plaats 24/2, Plaats 23, Plaats 22, Plaats 14B, Plaats 6B
Niet-sociaal : Plaats 14A, Plaats 6C

De gemeente heeft onderstaande panden in eigendom en beheer:

Sociale : Plaats 21A, Plaats 21B
Nog in aanbouw : Akrenbos 72 A-B-C

¹¹ Wet van 12 januari 2007 betreffende de opvang van asielzoekers en van bepaalde andere categorieën van vreemdelingen, B.S. 07/05/2007.

6 SAMENVATTING OMGEVINGSANALYSE

Woningaanbod en kwaliteit van het woningaanbod

Bever is een uitgesproken landelijke gemeente. De gemeente heeft twee kernen met langs de verbindingswegen woonlinten. Daarnaast wordt de gemeente gekenmerkt door verspreide bebouwing en zonevreemde woningen. De meeste huizen zijn een open bebouwing en er is een zeer hoog aandeel eigenaars. Het grootste deel van de woningen dateert van voor 1946, hetgeen vragen kan stellen bij het comfort van de woningen. De laatste comfortstudie dateert wel van 2001.

Sociale huisvesting

Het Bindend Sociaal Objectief voorziet tegen 2025 18 extra huurwoningen, 7 sociale koopwoningen, maar geen sociale kavel. Om het objectief inzake sociale huurwoningen te halen dient Bever nog één sociale huurwoningen te realiseren. Om het sociaal woonaanbod inzake koopwoningen in de gemeente te verhogen, dient de gemeente nog de nodige initiatieven te nemen zodoende dat de 7 sociale koopwoningen gerealiseerd worden. Het RUP Freest zal dit in de toekomst in de hand werken.

Betaalbaarheid

De gemiddelde prijs van gewone woonhuizen, villa's en landhuizen in Bever is sterk afhankelijk van de grootte van het perceel. Vergeleken met de regio scoort Bever gemiddeld.

Demografie

Bever kent de laatste jaren een zeer sterke bevolkingsgroei, die vooral veroorzaakt wordt door de instroombewegingen. De bevolkingsdichtheid ligt met ongeveer 110 inwoners per m², zoals overal in het Pajottenland, enorm laag.

Visie op woonbeleid

Het lokale bestuur streeft ernaar dat elke inwoner van Bever over een aangepaste woning van goede kwaliteit tegen een betaalbare prijs beschikt in een aangename en kwaliteitsvolle leefomgeving.

Daartoe zullen de nodige initiatieven ontwikkeld worden voor het verbeteren van de kwaliteit van het woonpatrimonium en zal er een betaalbaar woningpatrimonium ontwikkeld worden door een algemene taakstelling voor bijkomende sociale huisvesting en het ontwikkelen van gemeentelijke initiatieven.

Verder zal de gemeente enerzijds het nodige doen om langer thuis wonen in de gemeente te stimuleren en aangepaste huisvesting voor ouderen trachten te bevorderen, anderzijds zal de gemeente ernaar streven om jonge mensen in de gemeente te houden.

SWOT-analyse

<p><u>Sterkten</u></p> <p>LIGGING/UITSTRALING</p> <ul style="list-style-type: none">• Sterk groen en landelijk karakter• Veel open ruimte• De landbouw is de belangrijkste beheerder van de open ruimte• Het historisch gegroeide patroon van gehuchten is nog duidelijk zichtbaar• Goede ontsluiting (richting A8)• Zeer lage bevolkingsdichtheid• Geen grootschalige industriële activiteiten <p>WELVAART</p> <ul style="list-style-type: none">• Zeer hoog percentage eigenaars• Verouderd woonpatrimonium• Relatief grote woningen• Stijgende trend renovatie• Geen leefbaarheidsproblemen• Voldoende woonaanbod• Aanbod kwaliteitsvolle kinderopvang• Aanwezigheid scholen• Recreatie en toerisme <p>BELEID</p> <ul style="list-style-type: none">• SBO: Objectief inzake sociale huurwoningen bijna behaald• Bestaan lokaal toewijzingsreglement• Goede samenwerking gemeente/OCMW• Samenwerking Vlaamse energielening• Bewust bezig met sociale en betaalbare woningbouw• Aanwezigheid Woonwinkel / intergemeentelijke samenwerking met algemene ondersteuning van de gemeente en technisch-en sociaal advies t.a.v. de inwoners.• Bestaand aanbod van informatiegerichte communicatie• Bestaand leegstandsreglement en opmaak van leegstandsregister• Lokaal woonoverleg: goede contacten met SVK en SHM	<p><u>Zwakten</u></p> <p>WOONPATRIMONIUM</p> <ul style="list-style-type: none">• Verouderd woonpatrimonium (wooncomfort)• Tekort aan sociale koopwoningen• Weinig aangepaste woningen voor senioren en andersvaliden• Weinig huurwoningen op private markt• Weinig woningtypedifferentiatie• Hoge grondprijzen• Zonevreemde woningen• Geen bedrijventerreinen <p>LIGGING</p> <ul style="list-style-type: none">• Uitgestrekt gebied• Zonevreemdheid• Geen woonuitbreidingsgebieden• Geen flatgebouwen• Geen (buitengehuchten/buiten hoofddorp Bever) of weinig openbaar vervoer <p>BEPERKINGEN GEMEENTEBESTUUR</p> <ul style="list-style-type: none">• Gemeentelijke regie weinig tot geen invloed op de grondprijzen• Beperkt aantal eigendommen en beperkte financiële middelen om doordacht grond-en pandenbeleid te voeren.
<p><u>Kansen</u></p> <p>ORGANISATORISCHE OPPORTUNITEITEN</p> <ul style="list-style-type: none">• Samenwerking met SVK Webra• Visie op wonen van gemeente en OCMW• Goede contacten middenveldorganisaties en andere gemeentebesturen <p>WONEN</p> <ul style="list-style-type: none">• Lopende initiatieven sociale woningbouw• Decreet G&P – wonen in eigen streek / SBO• Stimulerende maatregelen voor energiebesparende maatregelen en renovatie (Vlaamse Overheid, Eandis, Vlaamse Energielening,...)	<p><u>Bedreigingen</u></p> <p>DEMOGRAFIE</p> <ul style="list-style-type: none">• Toenemende vergrijzing• Toenemend aantal alleenstaande (ouderen)• Gezinsverdunding: toename aantal 1 en 2-persoonshuishoudens.• 2024: stijging aantal inwoners met 7,37%• 2024: Stijging aantal 65+ met 27,44% <p>WONEN</p> <ul style="list-style-type: none">• Betaalbaarheid: Door de globale stijging van de prijzen op de vastgoedmarkt enerzijds en de demografische ontwikkelingen anderzijds wordt verwacht dat het bekostigen van een eigen woning voor steeds meer gezinnen een probleem zal gaan vormen.• Verdringing van de jonge autochtone bevolking door het beperkte aanbod van en de te hoge huis-en huurprijzen.• Relatief slechte woonkwaliteit <p>RUIMTELIJKE BEDREIGING</p> <ul style="list-style-type: none">• Grote inwijking, o.a. vanuit Brussel en de Rand• Toekomst en invulling van grote hoeses en landbouwbedrijven• Zeer beperkte mogelijkheden bijkomende verkavelingen• Complexe reglementering m.b.t. wonen• De open ruimte staat sterk onder druk door de verspreide zonevreemde woningen, die zich aan de agrarische bedrijven gekoppeld hebben.

7 BELEIDSDOELSTELLINGEN

1 Strategische Doelstelling: Verbetering van de kwaliteit en (energiezuinig) van het woonpatrimonium

Als buitengebiedgemeente is het van belang de resterende kwaliteiten van de open ruimte te bewaren en waar mogelijk te versterken. Deze kwaliteiten zijn in de eerste plaats de open ruimte, het groen, het landschap, de rust.... Kwaliteiten die door de toenemende bebouwingsdruk (lintbebouwing) dreigen verloren te gaan, tezamen met het functioneren van de landbouw en het ecologisch functioneren. Grootschalige ontwikkelingen inzake bijkomende woningen worden niet nagestreefd. Dit zou immers de kwaliteit als buitengebiedgemeente nog meer in het gedrang brengen. Als buitengebiedgemeente dienen we ons te focussen op de renovatie en de woonkwaliteit van de bestaande woningen. De gemeente Bever beschikt over een verouderd woonpatrimonium dewelke niet altijd is aangepast aan de huidige kwaliteitsnormen. Kortom, in de toekomst zal de nadruk dan ook veel meer op kwaliteit gelegd worden i.p.v. op kwantiteit. Enkel zo kan de rol als buitengebiedgemeente, waar het aangenaam is om te wonen, worden behouden.

1.1 Operationele Doelstelling: Nemen van maatregelen ter verbetering van de kwaliteit van het woningpatrimonium

De voorbije periode werd veel aandacht besteed aan het opvolgen en uitwerken van initiatieven in het kader van grond- en pandendecreet. De gemeente en Woonwinkel Pajottenland hebben zich de voorbije jaren o.a. ingezet om verwaarloosde en leegstaande panden op te sporen en te inventariseren.

Leegstand wordt opgevolgd door de Woonwinkel i.s.m. de gemeente Bever. Jaarlijks wordt het register van leegstaande woningen geactualiseerd. Eigenaars van leegstaande woningen worden via een aangetekend schrijven in kennis gesteld dat hun woning mogelijks wordt opgenomen in het leegstandsregister. Recent (2015) voorziet de Woonwinkel een brochure “leegstand in Bever” om de burger optimaal te informeren over de procedures en de mogelijkheden om hun woning te activeren. De gemeente Bever beschikt niet over een gemeentelijke leegstandsheffing. Het reglement rond leegstand werd recent (2015) gewijzigd. Momenteel (2015) zijn er 10 woningen opgenomen in het leegstandsregister.

De gemeente Bever en Woonwinkel Pajottenland engageren zich om de nodige maatregelen te nemen ter verbetering van de **kwaliteit van het woonpatrimonium**. De Woonwinkel beschikt over een technisch adviseur om kwaliteitscontroles uit te voeren in woningen die niet voldoen aan de Vlaamse kwaliteitsnormen. Tevens volgt de Woonwinkel de procedure nauwgezet op en adviseert men de gemeente en het OCMW. Recent (2015) werd de procedure binnen de Woonwinkel herbekeken en geoptimaliseerd. Deze (herwerkte) procedure stelde we voor aan de gemeente en het OCMW tijdens een “roadshow woonkwaliteit” waar de volledige procedure rond ongeschikt- en onbewoonbaarheid (procedure Vlaamse Wooncode en art. 135 NGW) werd besproken. Tevens was dit een uitstekend moment om verdere afspraken te maken i.k.v. de samenwerking tussen het OCMW, de gemeente en de Woonwinkel tijdens deze procedure. Tot slot voorziet de Woonwinkel een folder rond woonkwaliteit waar de procedure overzichtelijk wordt voorgesteld.

In de gemeente Bever staan er vandaag geen woningen op de inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbare panden. Echter heeft de technisch adviseur van de Woonwinkel in het verleden wel een aantal woningen onderworpen aan een kwaliteitsonderzoek.¹²

¹² Zie pag. 10 – 5.6.3. Ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

Acties

- Continue waakzaam zijn voor woonkwaliteit in de gemeente door aandacht te besteden aan verwaarlozing, leegstand en kwaliteitsproblemen.
 - De gemeente en de Woonwinkel engageren zich om verwaarlozing en kwaliteitsproblemen op te sporen en om deze dossiers op te volgen.
 - De Woonwinkel engageert zich om de procedures rond woonkwaliteit te optimaliseren en om het gemeentebestuur te adviseren.
 - De Woonwinkel zal permanent het leegstandsregister bijhouden en actualiseren.
 - De Woonwinkel engageert zich om eigenaars van leegstaande woningen te motiveren om hun woning te activeren door informatie te verlenen en uit te nodigen op informatiesessies.
- De gemeente engageert zich om de nodige initiatieven te nemen ter verbetering van het gemeentelijk woonpatrimonium (bijv.: blok café, blok beenhouwerij).

Timing: continue proces (oktober 2015 t.e.m. oktober 2018)

Budget: valt onder de werking van Woonwinkel + gemeentelijke administratie

1.2 Operationele Doelstelling: De inwoners blijvend stimuleren om energiebesparende en kwaliteitsverbeterende maatregelen te nemen

Woonwinkel Pajottenland verstrekt basisinformatie over premies, energiebesparende maatregelen, woonkwaliteit, actuele beleidsmaatregelen inzake huisvesting, sociaal lenen en (sociale) huur en koop. Inwoners van de gemeente Bever kunnen terecht bij de sociaal adviseur voor informatie over de **energiebesparende maatregelen** tijdens de permanentie in de gemeente of op afspraak. Tevens biedt de sociale adviseur de nodige ondersteuning om premies aan te vragen. Naast de permanenties heeft Woonwinkel Pajottenland in het verleden verschillende infosessies georganiseerd rond premies, levenslang wonen, (ver)huren, vochtproblemen,...

De gemeente Bever neemt deel aan het intergemeentelijk project FRGE-project (Fonds ter Reductie van de Globale Energiekost). Sinds 01 januari 2015 werd het domein energie een regionale bevoegdheid waardoor de FRGE-lening vervangen is door de **Vlaamse energielening**. Inwoners van de gemeente Bever kunnen op deze manier energiebesparende werken (bijv. plaatsen isolatie, plaatsen hoogrendementsglas, vervangen stookketel) aan hun woning met deze lening financieren

Acties:

- Woonwinkel Pajottenland zal blijvend de premies, subsidies, en de Vlaamse energielening promoten.
- Woonwinkel Pajottenland zal blijvend de thematische infosessies organiseren.
- Het gemeentebestuur zal verder deelnemen aan het intergemeentelijk project in het kader van de Vlaamse energielening.
- Woonwinkel Pajottenland engageert zich om meer energiescans uit te voeren i.s.m. 3Wplus vzw.
- Woonwinkel Pajottenland engageert zich samen met het OCMW en de gemeente om het sociaal dakisolatieproject sterker te promoten.

Timing: continue proces (oktober 2015 t.e.m. oktober 2018)

Budget: valt onder de werking van Woonwinkel

1.3 Operationele Doelstelling: Aandacht voor specifieke noden voor doelgroepen

De doelgroepen kunnen rekenen op **bijkomende financiële stimulansen** voor het nemen van energiebesparende maatregelen. Om doelgroepen hun weg te laten vinden in het bestaande premiestelsel, biedt de sociaal adviseur de nodige ondersteuning.

Daarnaast kunnen bepaalde doelgroepen via het aanvragen van de **Vlaamse Energielening** een renteloze lening verkrijgen voor het uitvoeren van energiebesparende werken in hun woning. Doelgroepen kunnen bij het aanvragen van de Vlaamse energielening rekenen op gratis ondersteuning om te bepalen welke werken moeten worden uitgevoerd, prijsoffertes aan te vragen, een aannemer te kiezen, de werken op te volgen, en premies of subsidies aan te vragen.

Tevens kunnen doelgroepen deelnemen aan het **sociaal dakisolatieproject**. De Vlaamse overheid zorgt samen met de netbeheerders immers voor een bijkomende premie wanneer men het dak- of zoldervloer van de woning laat isoleren door een projectpromotor (3Wplus VZW).

Tot slot biedt Woonwinkel Pajottenland en de gemeente de nodige aandacht aan senioren. Enerzijds organiseert Woonwinkel Pajottenland jaarlijks een infosessie “levenslang wonen” voor oudere inwoners van de gemeente (overzicht premies, aandachtspunten levenslang wonen,...). Anderzijds is de gemeente er zich van bewust dat men in de directe toekomst de nodige aandacht dient te besteden aan seniorenhuisvesting.

Acties:

- Woonwinkel en OCMW engageert zich om blijvend premies en subsidies te promoten bij de doelgroepen.
- Woonwinkel Pajottenland engageert zich samen met het OCMW om het sociaal dakisolatieproject sterker te promoten.
- De gemeente biedt aandacht voor het tekort aan seniorenhuisvesting in de gemeente.
- De Gemeente maakt gebruik van de dienstverlening van de Vlaamse overheid ter bevordering van de toegankelijkheid van gebouwen en/of buiteninfrastructuur (bijv. toegankelijkheidsonderzoek, ondersteuning bij het beoordelen van bouwaanvragen op het gebied van toegankelijkheid,...)

Timing: continue proces (oktober 2015 t.e.m. oktober 2018)

Budget: valt onder de werking van Woonwinkel

2 Strategische Doelstelling: Ondersteuning en uitbouw van duurzaam wonen in de gemeente, continuïteit van het lokaal woonbeleid

De gemeente Bever werkt aan een nieuwe denkrichting waar er een langetermijnvisie wordt bepaald voor ruimtelijke evolutie zodat duurzaam wonen in de gemeente in de hand wordt gewerkt. Enerzijds wordt de langetermijnvisie van de gemeente vastgelegd in het ruimtelijk structuurplan waar de ruimtelijke visie, de gewenste structuur, de beleidsdoelstellingen en de maatregelen om ze te verwezenlijken uitvoerig worden opgelijst waardoor een doelgericht lokaal beleid kan gevoerd worden. Anderzijds schrijft de Vlaamse Wooncode de gemeente de rol van coördinator van alle huisvestingsinitiatieven toe.

2.1 Operationele Doelstelling : Organiseren van permanent overleg met huisvestingsactoren

Jaarlijks organiseert Woonwinkel Pajottenland een lokaal woonoverleg over actuele woonthema's met de lokale woonactoren (nl. Wonen Vlaanderen, Providentia, SVK Webra). Tijdens deze overlegmomenten komen verschillende thema's aanbod zoals: de afstemming en de bekendmaking van verschillende projecten, het opvolgen van de invulling van het intergemeentelijk toewijzingsreglement, het delen van informatie,...Tevens heeft Woonwinkel Pajottenland in het verleden verschillende acties genomen om de samenwerking en de communicatie tussen de verschillende actoren te optimaliseren (bij.: organisatie beheerscomité en de organisatie van adhoc overlegmomenten ter bevordering van de samenwerking, taakafstemming en de afhandeling van specifieke dossiers.

Acties:

- Woonwinkel Pajottenland organiseert jaarlijks minimum één overlegmoment met het oog op de afstemming van de diverse huisvestingsinitiatieven op het grondgebied van Bever.
- Woonwinkel werkt een duidelijke taakafstemming uit tussen de verschillende woonactoren
- Woonwinkel Pajottenland, het OCMW en de gemeente zorgen voor een goede afstemming tussen huisvestings- en welzijnsbeleid

Timing: continue proces (oktober 2015 t.e.m. oktober 2018)

Budget: valt onder de werking van Woonwinkel

3 Strategische Doelstelling: betaalbaar wonen als prioriteit, zorgen voor gedifferentieerd woonaanbod

3.1 Operationele Doelstelling: Verhogen van het sociaal woonaanbod

Het decreet grond- en pandenbeleid voorziet in een bindend sociaal objectief per gemeente. Dit objectief legt een aantal te realiseren sociale woningen op per gemeente voor de periode 2009-2020. Voor sommige gemeenten geldt een bijkomende inspanning tegen 2025. Voor Bever komt dit objectief neer op **14 sociale huurwoningen en 7 sociale koopwoningen**, te verwezenlijken tegen 2020 en een inhaalbeweging van **4 sociale huurwoningen tegen 2025**.

Jaarlijks wordt er door Woonwinkel Pajottenland een lokaal woonoverleg georganiseerd waar nieuwe sociale woonprojecten worden besproken. Het laatste woonoverleg heeft plaatsgevonden op 11 juni 2015. In het verslag is een volledig overzicht terug te vinden van de aangemelde, uit te voeren en reeds uitgevoerde sociale woonprojecten.

Stand van zaken sociale woonprojecten

Het OCMW en de gemeente beschikte over 10 woongelegenheden dewelke ze aan de inwoners van de gemeente Bever verhuurde tegen een sociaal tarief. In 2015 werden deze woningen verhuurd volgens het kaderbesluit sociale huur. Tevens heeft de gemeente Bever het initiatief genomen om het oude klooster te renoveren. De renovatie zal verricht worden door de gemeentelijke diensten. Na oplevering, zullen de drie woongelegenheden verhuurd worden volgens het Kaderbesluit sociale huur.

Het sociaal verhuurkantoor Webra (SVK Webra) verhuurt één woning op het grondgebied van de gemeente Bever. Momenteel zijn er 7 inwoners uit de gemeente Bever kandidaat om een sociale woning te huren via SVK Webra. Daarnaast hebben 83 kandidaten uit andere gemeenten zich ingeschreven op de wachtlijst van SVK Webra om een woning te huren in Bever. Het woonreservegebied Freest, dewelke 100% voorbehouden is voor sociale woonprojecten biedt in de toekomst nog mogelijkheden om het bindend sociaal objectief te behalen (nl. sociale koopwoningen).

Tabel: Overzicht realisatie BSO – Bever (2015)

	Huurwoningen	Koopwoningen	Kavels
Gerealiseerd	10	-	-
In behandeling	3	-	-
Totaal	13	-	-

Bron: cijfers gemeente Bever

Acties:

- Woonwinkel Pajottenland, de gemeente en het OCMW nemen de nodige initiatieven om het aantal sociale huur- en koopwoningen te verhogen i.k.v. het bindend sociaal objectief, o.a. door het stimuleren van SHM en het uitwerken van RUP Freest, evenals de samenwerking met SVK Webra en Providentia.
- Woonwinkel Pajottenland neemt het initiatief om het bestaand toewijzingsreglement te evalueren.

Timing: behalen van het Bindend Sociaal Objectief tegen 2020

Budget: gemeentelijke administratie en OCMW i.s.m. Woonwinkel Pajottenland

3.2 Operationele Doelstelling: Verder uitbouwen van het aanbod van SVK

Woonwinkel Pajottenland heeft gedurende de dagelijkse werking nauw contact met SVK Webra (bijv. inschrijvingen SVK, afgifte conformiteitsattest,...). Tijdens de permanenties geeft de sociaaladviseur informatie over de dienstverlening van SVK Webra en verzorgt de sociaal adviseur de inschrijvingen voor een sociale woning. Tevens worden eigenaars van leegstaande woningen ingelicht over de werking van een sociaal verhuurkantoor. Jaarlijks wordt er een informatiesessie georganiseerd “verhuren zonder zorgen” waar de werking van SVK Webra uitgebreid wordt toegelicht.

Acties:

- Woonwinkel Pajottenland, de gemeente en het OCMW engageren zich om blijvend samen te werken met SVK Webra.
- Woonwinkel Pajottenland sensibiliseert en informeert eigenaars om woningen in beheer van een sociaal verhuurkantoor te geven via infosessies, brochures,...

Timing: continue proces (oktober 2015 t.e.m. oktober 2017)

Budget: valt onder de werking van Woonwinkel

3.3 Operationele Doelstelling: Verhoging van het woningaanbod voor prioritaire doelgroepen

De gemeente Bever en Woonwinkel Pajottenland wil een gedifferentieerd woonaanbod stimuleren voor senioren, personen met een handicap, jongeren en alleenstaanden. Eerst en vooral wordt hierop ingezet door voldoende aandacht te besteden aan het behalen van het bindend sociaal objectief. Daarnaast keurde de gemeenteraad het toewijzingsreglement goed (2010) waardoor er belang kan gehecht worden aan de lokale binding van kandidaat-huurders bij de toewijzing van een sociale huurwoning. Tot slot biedt Woonwinkel Pajottenland tijdens zijn werking de nodige aandacht aan de prioritaire doelgroepen (bijv.: permanenties, informatiesessies,...).

Acties:

- Woonwinkel Pajottenland engageert zich om de bevolking te informeren rond zorgwonen.
- De gemeente Bever en het OCMW engageert zich om projecten die de mogelijkheid bieden aan ouderen om zo lang mogelijk in hun vertrouwde omgeving te blijven wonen te ondersteunen.
- De gemeenten en Woonwinkel Pajottenland engageren zich om op regelmatige basis het lokaal toewijzingsreglement te evalueren.
- De gemeente, het OCMW, de Woonwinkel engageren zich om het aantal sociale koopwoningen te verhogen.

Timing: Permanente Acties

Budget: Valt onder de werking van Woonwinkel, de gemeente en het OCMW

3.4 Operationele Doelstelling: Aanmoedigen van het creëren van nieuwe woonvormen

Actie:

- Woonwinkel Pajottenland voert onderzoek naar welke alternatieve woonvormen mogelijk zijn in Bever, hieronder verstaan we zorgwonen, groepswonen, clusterwonen, aanleunwoningen, assistentiewoningen en cohousingprojecten.
- Woonwinkel Pajottenland voert onderzoek naar de mogelijkheden op vlak van leegstaande boerderijen.
- Woonwinkel Pajottenland voert onderzoek naar welke stimuleringsvormen mogelijk zijn.

Timing: continue proces (oktober 2015 t.e.m. oktober 2018)

Budget: valt onder de werking van Woonwinkel + gemeentelijke administratie

4 Strategische Doelstelling : Ruimtelijk doordacht grond-, woon- en pandenbeleid

4.1 Operationele Doelstelling: Voeren van een doordacht grondbeleid

De gemeente Bever werkt aan een nieuwe denkrichting waar er een langetermijnvisie wordt bepaald voor ruimtelijke evolutie zodat duurzaam wonen in de gemeente in de hand wordt gewerkt. De langetermijnvisie van de gemeente werd vastgelegd in het ruimtelijk structuurplan waar de ruimtelijke visie, de gewenste structuur, de beleidsdoelstellingen en de maatregelen om ze te verwezenlijken uitvoerig worden opgelijst waardoor een doelgericht lokaal beleid kan gevoerd worden. Het is voor de gemeente Bever van essentieel belang dat de resterende kwaliteiten van de open ruimte bewaard en waar mogelijk versterkt worden. Bijkomende ontwikkelingen zullen worden geconcentreerd in de kern van de gemeente. De gemeente Bever benadrukt dat grootschalige ontwikkelingen inzake bijkomende woningen niet nagestreefd worden.

De gemeente Bever werkte in 2014 aan een oplossing in samenwerking met Woonwinkel Pajottenland en de Provincie Vlaams-Brabant om de permanente bewoning in een verblijfsrecreatief gebied Akrenbos gebied te regulariseren. Door het opstellen van een Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan werd het recreatiegebied omgezet naar woonzone voor kleinschalig wonen.

Tevens maakte Woonwinkel Pajottenland een inventaris op van de onbebouwde percelen en de gronden in handen van Vlaamse besturen of semi-publieke rechtspersonen, evenals reservegebieden.

Acties:

- De gemeente en het OCMW streven ernaar om zuinig om te gaan met onbebouwde ruimte en het behoud van groene ruimtes.
- De gemeente engageert zich om telkens bij stedenbouwkundige vergunningsaanvraag af te toetsen wat het spanningsveld is tussen bebouwde en onbebouwde ruimte.

Timing: continue proces (oktober 2015 t.e.m. oktober 2018)

Budget: gemeentepersoneel

4.2 Operationele Doelstelling: onderzoek voeren naar gemeentelijke reglementering rond wonen

Via gemeentelijke reglementen kunnen een aantal facetten van het woonbeleid gestuurd worden. Eerst en vooral bestaat er sinds enkele jaren een intergemeentelijk leegstandsreglement dewelke de procedure omschrijft dewelke gehanteerd wordt bij leegstaande woningen. De gemeente Bever beschikt tot op heden nog niet over een reglement dewelke een leegstandsheffing invoert.

Het intergemeentelijk toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen werd goedgekeurd door het college op 23 juni 2010 en schrijft een aantal richtlijnen voor dewelke dienen gehanteerd te worden bij toewijzing van een sociale huurwoning. Uit het reglement kunnen we afleiden dat het gemeentebestuur in dit verband veel belang hecht aan de lokale binding met de gemeente of de streek.

Het register onbebouwde percelen wordt jaarlijks geactualiseerd in samenwerking met de gemeente. Op 20 mei 2015 beschikte de gemeente Bever over 183 onbebouwde percelen.

Acties:

- Woonwinkel Pajottenland en de gemeente voeren onderzoek naar de haalbaarheid van een gemeentelijke belasting op onbebouwde percelen binnen/buiten goedgekeurde verkavelingen.
- Woonwinkel Pajottenland en de gemeente voeren onderzoek naar de haalbaarheid van een gemeentelijke leegstandsheffing.
- De gemeente, het OCMW en Woonwinkel Pajottenland passen het intergemeentelijk toewijzingsreglement toe.
- De gemeente en Woonwinkel actualiseren jaarlijks de inventaris van onbebouwde percelen.

Timing: permanente acties, voorzetting project Woonwinkel Pajottenland

Budget: valt onder de werking van Woonwinkel + gemeentelijke administratie

4.3 Operationele Doelstelling: Blijvend verbeteren van de algemene kwaliteit van de woonomgeving

Woonwinkel Pajottenland heeft de voorbije jaren ingezet op woonkwaliteit. De technisch adviseur staat dagelijks klaar om technisch advies te bezorgen aan de inwoners van de gemeente. Tevens onderwerpt de technisch adviseur een woning aan een kwaliteitsonderzoek nadat een belanghebbende klaagde over de toestand van de woning. Woonwinkel Pajottenland streeft ernaar om de verschillende belanghebbende partijen uitgebreid te informeren, te adviseren en te begeleiden tijdens deze procedure (nl. huurder, verhuurder, gemeente, OCMW). Tevens probeert de Woonwinkel om een aantal facetten rond woonkwaliteit bespreekbaar te maken door dit te bespreken in een artikel of door dit onder de aandacht te brengen tijdens één van onze infosessies (bijv.: plaatsen dakisolatie, vochtproblemen, verluchten,...).

De gemeente heeft de voorbije jaren de nodige initiatieven genomen om de kwaliteit van de woonomgeving te versterken (bijv.: zwerfvuilactie, infoavonden,...) In de toekomst streeft de gemeente ernaar om bijkomende ontwikkelingen te concentreren in de kern van de gemeente. Het kerngevoel in Bever zal versterkt worden door de gewenste ontwikkelingen zoals de aanleg een gemeentelijk containerpark, het voorzien van bijkomende ruimte voor lokale bedrijven, voorzieningen en woningen te concentreren in de kern. Tevens zal het kerngevoel versterkt worden door het openbaar domein aan het kerkplein en de sporthal herin te richten zodat de aantrekkelijkheid en de verkeersveiligheid van het centrum verhoogd wordt.

Acties

- Woonwinkel Pajottenland, het OCMW en de gemeente streeft ernaar om blijvend aandacht te besteden aan woonkwaliteit in de gemeente.
- Woonwinkel Pajottenland, het OCMW en de gemeente sensibiliseert de bewoners rond verschillende thema's ter bevordering van de algemene kwaliteit van de woonomgeving (bijv. sensibiliseringsactie zwerfvuil).
- De gemeente streeft ernaar om de kern van de gemeente Bever te versterken
- De gemeente streeft ernaar om het gemeentelijk woonpatrimonium te verbeteren (café, beenhouwerij).

Timing: verderzetten van acties door gemeente/ continue proces (oktober 2015 t.e.m. oktober 2018)

Budget: sensibilisering per project en per dienst (milieu, politie,...)

5 Strategische Doelstelling: De uitbouw van de kwaliteitsvolle dienstverlening in verband met wonen / seniorenbeleid

5.1 Operationele Doelstelling: De continuïteit verzekeren van sociaal en technisch advies voor de inwoners in samenwerking met Woonwinkel Pajottenland

Woonwinkel Pajottenland verstrekt basisinformatie over premies, energiebesparende maatregelen, woonkwaliteit, actuele beleidsmaatregelen inzake huisvesting, sociaal lenen en (sociale) huur en koop. Inwoners van de gemeente Bever kunnen terecht bij de sociaal adviseur op afspraak of tijdens de permanenties in de gemeente Bever (nl. dinsdag 14u00 – 16u00). Tevens organiseert Woonwinkel Pajottenland verschillende infosessies rond verschillende thema's zoals: premies, levenslang wonen, (ver)huren, vochtproblemen, samenaankoop actie om zo een breed mogelijk publiek te informeren over een specifiek thema. Recent (2015) heeft de Woonwinkel verschillende folders opgemaakt rond de thema's premies, verhuren en woonkwaliteit om de inwoners nog beter te kunnen informeren. Tevens worden er op regelmatige basis artikels opgemaakt dewelke ter beschikking worden gesteld via de facebook-pagina of het gemeentelijk infoblad.

Naast sociaal advies biedt de Woonwinkel ook technisch advies aan. Onze technisch adviseur biedt antwoorden op technische vragen van inwoners van de gemeente Bever (bijv. Hoe pas ik mijn badkamer het best aan? Welke materialen dien ik te gebruiken? Welke energiebesparende maatregelen dien ik te nemen? Hoe dien ik mijn dak te isoleren?...). Naast het puur technisch advies, treedt de technisch adviseur op wanneer er bij de Woonwinkel, de gemeente of het OCMW een klacht ingediend wordt rond de woonkwaliteit van een (huur)woning. De Woonwinkel volgt de procedures rond woonkwaliteit (procedure Vlaamse Wooncode of art 135 NGW) nauwgezet op en adviseert de burgemeester. Er wordt promotie gemaakt voor de dienstverlening van de Woonwinkel in het gemeentelijk infoblad, de gemeentelijke website, de website van 3Wplus VZW en de facebook-pagina van de Woonwinkel. Promotie blijft essentieel om de werking bij de inwoners van de gemeente Bever bekend te maken. De huidige subsidiëring van het IGS-project loopt nog tot oktober 2018.

Acties:

- Woonwinkel Pajottenland zal overzichtelijke en actuele folders opstellen om de inwoners duidelijk te informeren over de mogelijke premies.
- Woonwinkel Pajottenland zal de folders op een toegankelijke manier ter beschikking stellen van de inwoners en regelmatig actualiseren
- Woonwinkel Pajottenland zal artikels opmaken over nieuwigheden inzake wonen voor het gemeentelijk infoblad
- Woonwinkel Pajottenland zal thematische infocampagnes voor de bewoners organiseren
- Woonwinkel Pajottenland zal permanent promotie maken voor de Woonwinkel via de gemeentelijke website, het infoblad, de facebookpagina, ...
- Woonwinkel Pajottenland zal blijvend de woonvragen registreren via een registratiesysteem.
- De gemeente denkt na over de toekomst van de intergemeentelijke samenwerking (IGS-project loopt nog tot oktober 2018).

Timing: continue proces (oktober 2015 t.e.m. oktober 2018)

Budget: valt onder de werking van Woonwinkel

5.2 Operationele Doelstelling: verbreden van informatie omtrent Woonwinkel en dienstverlening

Acties:

- Woonwinkel Pajottenland, de gemeente en het OCMW doen het nodige om de informatie omtrent de Woonwinkel en diens dienstverlening goed te verspreiden.
- Woonwinkel Pajottenland, de gemeente en het OCMW streven ernaar om de Woonwinkel betere te integreren, zowel naar burgers als naar sociale dienst

Timing: continue proces (oktober 2015 t.e.m. oktober 2018)

Budget: valt onder de werking van Woonwinkel

Bijlage: Premies netbeheerder

Gegevens Infrax - 2013

Aantal	Gemeente								
Premie	1540	1541	1570	1670	1671	1673	1674	1755	Eindtotaal
buitenmuurisolatie	3	2	6	2			2	9	24
condensatieketel								1	1
dakisolatie zoldervloer	39	12	58	11	2	1	5	79	207
E-peil	2	1	9	2	1				15
HR-beglazing	30	9	66	16	4		5	50	180
spouwmuurisolatie	9	1	20	2		1	2	20	55
thermostaatkranen			1						1
vloerisolatie	2		7	1		1	1	10	22
warmtepomp	1		3					4	8
zonneboiler	17	4	24	13		1	4	24	87
Eindtotaal	103	29	194	47	7	4	19	197	600

Gegevens Infrax - 2013

Aantal	Gemeente								
Premie	1540	1541	1570	1670	1671	1673	1674	1755	Eindtotaal
Condensatieketel	1		2					1	4
Dakisolatie	33	8	65	14		5	8	55	188
Epeil met zonneboiler								2	2
Epeil zonder zonneboiler	5		6	2					13
Glas 0.8	6				1				7
Glas 1.1	35	7	34	9	1		6	43	135
Muurisolatie	11		16	3		1	1	9	41
Spouwmuurisolatie	1	3	17	4	1			13	39
Vloer/kelderisolatie	9		14	4	1			10	38
Warmtepomp	2		5	3	2			3	15
Zonneboiler	5	2	8	2		2	3	13	35
Eindtotaal	108	20	167	41	6	8	18	149	517