

# VISIE SOCIAAL WONEN KLUISBERGEN

## Actuele toestand sociale verhuur

Kluisbergen telt 99 sociale woningen (3,17% van het totale woonpatrimonium). De SHMVLA beschikt over 80 woonentiteiten en de Nieuwe Haard 17 woonentiteiten. Op het ogenblik zijn er zes inhuurnames via het SVK Zuid-Oost-Vlaanderen. Sinds 30 september 2021 zijn SMH Vlaamse Ardennen en Nieuwe haard gefusioneerd tot SHM Vlaamse Ardennen.

Woningtype	Totaal	In %	SHMVLA	Nieuwe Haard	SVKZOV
<b>Appartement (incl. kamers en studio's)</b>	32	32,32%	15	17	
<b>Eengezinswoning</b>	67	67,68%	65		2
<b>Totaal</b>	<b>99</b>	<b>100%</b>	<b>80</b>	<b>17</b>	<b>2</b>

Bron: rapport met kerncijfers over sociale huur in Kluisbergen

Gezinstype SHM	Totaal	In %	0 tot 18 j	18-25 j	26 tem 40 j	41 tem 55 j	56 tot 65 j	65+ j
<b>Alleenstaande zonder minderjarige</b>	57	36,54%		3	4	18	12	20
<b>Alleenstaande met 1 minderjarige</b>	14	8,97%	7	1	2	3		1
<b>Alleenstaande met 4 of meer minderjarige</b>	8	5,13%	7			1		
<b>Samenwonenden zonder minderjarige</b>	44	28,21%		16	6	8	7	7
<b>Samenwonenden met 2 minderjarige</b>	14	8,97%	6	4	1	2	1	
<b>Samenwonenden met 3 minderjarige</b>	5	3,21%	3		2			
<b>Samenwonenden met 4 of meer minderjarige</b>	14	8,97%	9	1	3	1		
<b>Totaal</b>	<b>156</b>	<b>100%</b>	<b>32</b>	<b>25</b>	<b>18</b>	<b>33</b>	<b>20</b>	<b>28</b>

Bron: rapport met kerncijfers over sociale huur in Kluisbergen.

Aantal slaapkamers	Totaal	In %	SHMVLA	Nieuwe Haard	SVKZOV
1	16	16,16%	2	12	2
2	76	76,77%	74	2	
3	3	3,03%		3	
>=5	4	4,04%	4		
<b>Totaal</b>	<b>99</b>	<b>100%</b>	<b>80</b>	<b>17</b>	<b>2</b>

Bron: rapport met kerncijfers over sociale huur in Kluisbergen

Het patrimonium bestaat voor ruim 75% uit eengezinswoningen waarvan het merendeel met 2 slaapkamers. Naar gebruik toe zien we dat 64% van de huurders alleenstaand zonder kinderen of samenwonend zonder kinderen zijn.

## Vraagzijde sociale huisvesting

In 2020 waren er 88 unieke kandidaat-huurders<sup>1</sup> die reeds in Kluisbergen wonen. 50 hiervan hebben reeds aangegeven te willen blijven wonen in Kluisbergen. Het aantal unieke kandidaat-huurders die een voorkeur hebben voor Kluisbergen is 774. Er zijn 872 niet unieke kandidaat-huurders die aangegeven hebben om een sociale woning te huren in Kluisbergen.<sup>2</sup>

Woonactor Code	Aantal
SHMVLA	462
Nieuwe Haard	46
SVK	376
<b>Totaal</b>	<b>872</b>

Bron: rapport met kerncijfers over sociale huur in Kluisbergen.

Bij SHM Vlaamse Ardennen zijn er de grootste groepen bij de kandidaat-huurders alleenstaanden zonder kinderen (52%) en alleenstaande met één kind (13,8%). De leeftijdsgroep tussen 30 en 54 jaar is meest dominante groep (57%). 7,7% van de unieke kandidaat-huurders wacht al meer dan 5 jaar.

Bij SHM De Nieuwe Haard zijn ook de alleenstaanden zonder kinderen (72,73%) en alleenstaande met één kind (9,09%) veruit de grootste groepen bij de kandidaat-huurders voor Kluisbergen.

Bij het SVK Zuid-Oost-Vlaanderen zijn 376 niet unieke kandidaat-huurders waarvan ruim 52,66% alleenstaande zonder kinderen. De leeftijdsgroep tussen 26 t.e.m. 40 jaar is bij het SVK eveneens een dominante groep, namelijk 45%. 3,45% van de unieke kandidaat-huurders wacht al meer dan 5 jaar.

De gemiddelde wachttijd in Kluisbergen is 1240 dagen voor een appartement en 574 dagen voor een eengezinswoning. De afgelopen 5 jaar waren er per jaar gemiddeld 8 toewijzingen voor een sociale huurwoning. Tussen 2016 en 2020 waren er 43 toewijzingen en in 2020 alleen zijn er 28 toewijzingen.<sup>3</sup>

**Het huidig sociaal woonpatrimonium is eerder afgestemd op de huidige vraag. De grootste groepen wachtenden zijn alleenstaanden zonder kinderen en samenwonenden zonder kinderen. Het huidig aanbod is vooral gericht naar gezinnen met één kind.**

<sup>1</sup> Unieke kandidaat-huurders: Kandidaat-huurders die bij meerdere SHM's en/of een SHM en het SVK zijn ingeschreven, worden maar één keer meegeteld.

<sup>2</sup> Bron: rapport met kerncijfers over sociale huur in Kluisbergen.

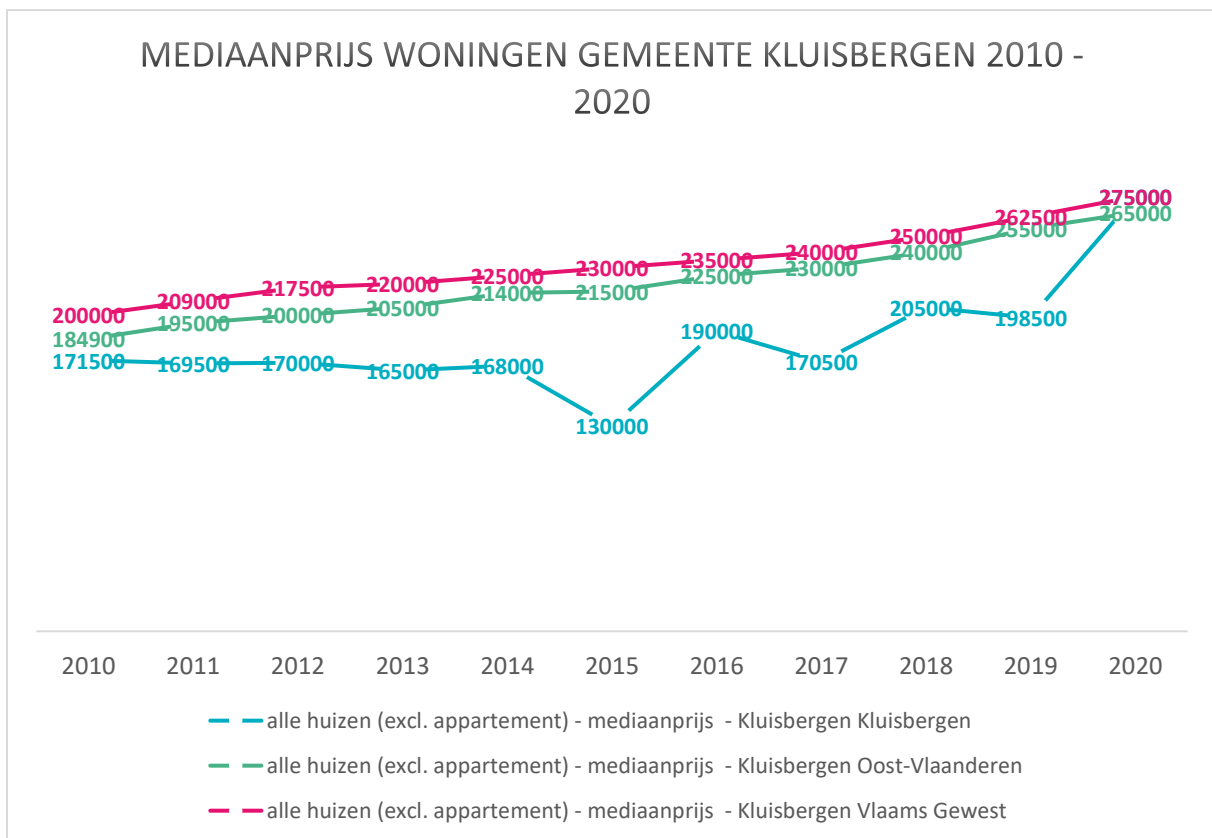
<sup>3</sup> Bron: rapport met kerncijfers over sociale huur in Kluisbergen.

**De extra kamer kan gebruikt worden als berging of bureau. De sociale woonactoren maken ieder jaar behoefteanalyses. Toekomstige projecten van de sociale woonactoren worden dan ook telkens afgestemd op deze analyses.**

## Actuele woningmarkt

Kluisbergen heeft een klein (3.175 woonentiteiten) maar ouder woonpatrimonium met grootschalige woningen. Ruim 40,2% van het woonpatrimonium is ouder dan 1946. 44% van de eengezinswoningen zijn open bebouwingen, 29,6% zijn halfopen bebouwingen, 24,7% zijn gesloten bebouwingen. De vastgoedprijzen liggen in lijn van het Vlaams gewest. De vastgoedprijzen zijn sinds 2010 met 62% gestegen tegenover 37.5% in Vlaams gewest. De prijzen in Kluisbergen tot 2019 lagen een stuk lager dan de prijzen t.o.v. de provincie Oost-Vlaanderen en Vlaams gewest. De prijzen zijn sinds 2019 sterk gestegen.

**Door stijgingen van de vastgoedprijzen de laatste jaren vinden jongere gezinnen in Vlaanderen steeds moeilijker een woning op de private woningmarkt.**



Bron: provincie incijfers.be

De huurmarkt in Kluisbergen is eerder beperkt maar stabiel. Amper 20,4%<sup>4</sup> van het totale woonpatrimonium zijn huurentiteiten. Dit is beduidend lager dan in het Vlaams Gewest (32%). De kleinere huurmarkt is mogelijks te wijten aan typologie van het patrimonium.

<sup>4</sup> Bron: provincie incijfers.be

## Vlaams Woningfonds

Het Vlaams Woningfonds heeft op het woonoverleg in kader van het Grond- en Pandendecreet van 11 februari 2019 laten weten dat er geen nieuwe sociale huurwoningen door hen zullen gerealiseerd worden, omdat er budgetmatig geen marge is.

## Bindend Sociaal Objectief (BSO)

BSO	Gerealiseerde projecten		Projecten in uitvoering		Gepland projecten	
	SHMVLA Pelikaanwijk: vervangingsbouw 8 woningen naar 9 woningen	+1	SHMVLA Kappellestraat Rosalinde fase 1: nieuwbouwproject met 5 huurwoningen, 7 koopwoningen en 24 appartementen	+ 29	SHMVLA Rosalinde Fase 2: Nieuwbouw voor minimaal 21 + 25 entiteiten (waarvan 35 huur volgens projectfiche)	+35
	SHMVLA Muziekmeesters: nieuwbouw 4 woningen en 15 appartementen	+ 19	Nieuwe Haard Groendreef: Vervangingsbouw van 17 naar 27 appartementen	+ 10		
<b>43</b>		20		39		35

Op basis van het aanbod van sociale woningen op 31 december 2007 (de nulmeting) werd het BSO (bindend sociaal objectief) bepaald voor de gemeente of stad. De gemeente Kluisbergen moet tegen 2025, 43 bijkomende sociale huurwoningen realiseren.

Sinds de nulmeting op 31 december 2007, zijn er 20 sociale huurwoningen gerealiseerd. Op heden zijn er twee sociale woningbouwprojecten in uitvoering voor in totaal 39 bijkomende sociale huurwoningen. Daarenboven zijn er nog twee geplande sociale woningbouwprojecten welke reeds opgenomen zijn in de projectlijst van de VMSW, goed voor nog eens 35 entiteiten. Tegen 2025 wordt dan ook verwacht dat er 59 bijkomende woonentiteiten zullen gerealiseerd zijn op grondgebied van de gemeente Kluisbergen. Wanneer alle projecten gerealiseerd zijn die op de projectenlijst van de VMSW staan, zal het BSO voor de gemeente Kluisbergen 94 entiteiten bedragen. In totaliteit wordt er dus een overschrijding verwacht van het BSO met 118,60% (94 entiteiten ten aanzien van de vooropgestelde 43).

Gezien bovenstaande ontwikkelingen werd de gemeente Kluisbergen bij de voortgangstoets 2020 dan ook ingedeeld onder categorie 1: gemeenten die het groeipad volgen voor het bereiken van het BSO.

De Vlaamse regering plant de invoering van een nieuw sociaal objectief voor de periode 2026 -2035. Gelet op de overschrijding van het huidige BSO en op de nog geplande projecten, verwacht de gemeente dat de reeds gerealiseerde en reeds geplande projecten zullen volstaan om ook het BSO voor 2026-2035 te behalen en dus dat er geen bijkomende inspanningen meer zullen moeten geleverd worden.

## Actieplan gronden

Om het opgelegde BSO te bereiken, moeten de gemeenten het bouwpotentieel onderzoeken van gronden in eigendom Vlaamse besturen en semipublieke rechtspersonen. De gronden van Vlaamse besturen en semipublieke rechtspersonen werden in kaart gebracht door Solva.

De gemeente Kluisbergen beschikt groot aanbod aan gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen. **Na uitzuivering van mogelijke uitsluitingsgronden zijn er geen gronden die in aanmerking komen voor sociale ontwikkeling.**

## Panden OCMW en gemeente voor sociaal wonen

Het voeren van een beleid rond de activering van panden voor sociaal wonen is een verplichte activiteit voor gemeenten en steden. De gemeente Kluisbergen heeft het eigen patrimonium inventariseert en screent in functie van de aanwending ervan voor sociaal wonen. Uit de screening blijkt dat de enkel de panden in de Nieuwstraat en in deze in de Groendreef zouden kunnen aangewend worden voor sociaal wonen. In totaal 32 woningen. Deze panden worden echter op heden reeds verhuurd via het OCMW via eigen toewijsregels. De gemeente heeft echter de intentie om deze panden te verkopen. Om de mogelijkheid tot verkoop als sociale woningen aan de SHM mogelijk te houden, werd op 28.01.2021 een sociaal woonbeleidsconvenant <sup>5</sup> goedgekeurd door de gemeenteraad voor deze 32 woningen. Gezien het ruime aantal gerealiseerde en op korte termijn geplande sociale woningen, denkt de gemeente er sterk aan om de woningen of op zijn minst een deel van de woningen op de gewone huisvestingsmarkt te koop aan te bieden.

## Partnerschappen

Voor de uitbouw van een aanbod sociale huur- en koopwoningen werkt de gemeente Kluisbergen nauw samen met volgende partners:

### Sociale Huisvesting Maatschappij Vlaamse Ardennen

Partner voor de realisatie van sociale huurwoningen in Kluisbergen. SHM Vlaamse Ardennen is actief lid van het lokaal woonoverleg in Kluisbergen. Verder is er nauwe samenwerking met het OCMW omtrent inschrijving sociale huur, opvolging knelpunt dossiers,...

SHM zet in op de aanpak van domiciliefraude. Samen met stad Oudenaarde, de gemeenten Kruisem, Wortegem-Petegem en Kluisbergen werken ze samen met de politie om domiciliefraude te voorkomen en te verhelpen.

De gemeente Kluisbergen heeft vertegenwoordiger in de raad van bestuur van SHM Vlaamse Ardennen.

### Sociaal Verhuurkantoor Zuid-Oost-Vlaanderen

Op heden zijn er 6 inhuurnames door het SVK op grondgebied Kluisbergen. De gemeente heeft echter momenteel geen overeenkomst met het SVK, maar mogelijks kan dit in te toekomst wel terug worden opgenomen. Gesprekken werden reeds opgestart, maar gezien de Vlaamse Regering tegen 1 januari 2023 wenst te komen tot één woonactor per gemeente, de woonmaatschappij, zijn deze gesprekken tijdelijk opgeschort in afwachting van de vorming van dergelijke nieuwe woonmaatschappij voor de

---

<sup>5</sup> Gemeenten kunnen een sociaal woonbeleidsconvenant afsluiten met het Vlaamse Gewest als ze het deelobjectief huur uit het BSO bereikt hebben (al dan niet 9%) of als ze het zullen bereiken als het geplande sociaal huuraanbod dat op de meerjarenplanning en korte termijnplanning stond, gerealiseerd is. Alleen met een sociaal woonbeleidsconvenant heeft de gemeente zekerheid over de financiering van deze sociale huurwoningen boven de BSO-drempel.

gemeente Kluisbergen. Van zodra de nieuwe woonmaatschappij dan gevormd is, kan de gemeente dan ook een verdere actieve SVK-samenwerking realiseren.

Op de gemeenteraad van 23 december 2021 ligt er een voorstel tot een afsprakenkader met het IGS Zuid Oost-Vlaanderen voor het afleveren van een conformiteitsattest voor woonentiteiten die in huur aan het SVK worden aangeboden, en controle van de te verlaten woning bij een nieuwe inhuurname door het SVK.

### Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen

Op de gemeenteraad van 29 september 2021 keurde de gemeente Kluisbergen het werkingsgebied van de nieuwe woonmaatschappij goed. De afbakening van een werkingsgebied gelijk aan de referentieregio Vlaamse Ardennen biedt voor de woonmaatschappij de nodige garanties om een nieuwe woonmaatschappij te vormen die alle aspecten van sociaal wonen kan aanbieden met de nodige expertise en financiële draagkracht, met betrokkenheid van de lokale besturen en dienstverlening in nabijheid van de burger.

Daarenboven zal deze woonmaatschappij **sociaal wonen in al haar aspecten** kunnen aanbieden. Voor **sociale huur** zal de werking van de SHM's en de SVK's geïntegreerd kunnen worden. Er is tevens een uitgewerkt aanbod van **sociale koop** en **sociale leningen**. Deze aspecten zijn momenteel reeds aanwezig bij de huidige woonactoren in de Vlaamse Ardennen en kunnen dus vlot aangeboden worden in de woonmaatschappij.

Het samenbrengen van de huidige woonactoren binnen de regio Vlaamse Ardennen staat garant voor de realisatie van een woonmaatschappij met de nodige **expertise** om een gevarieerd en professioneel aanbod en dienstverlening aan te bieden. Deze expertise bevindt zich op diverse terreinen zoals bouwen, renoveren, duurzaamheid, ondersteunen van huurders en eigenaars, een klantgerichte dienstverlening, communicatie, leefbaarheids- en participatieprojecten, ...

**De nieuwe woonmaatschappij zal een ankerplaats blijven behouden in de gemeente Kluisbergen**

## Visie

De gemeente Kluisbergen heeft, net zoals andere steden en gemeenten, de taak om te voorzien in sociale huisvesting. Uit bovenvermelde informatie blijkt dat de gemeente Kluisbergen op korte termijn zijn bindend sociaal objectief zal bereiken en dat op basis van de reeds geplande projecten (reeds opgenomen op de projectenlijst van de VMSW) het BSO voor de gemeente Kluisbergen met 118,60% zal overschreden worden. De gemeente Kluisbergen doet dus op vlak van het voorzien van sociale woningen meer dan hetgeen vooropgesteld is geweest door de Vlaamse Regering. Om geen ongewenste instroom te genereren vanuit andere gemeenten is het belangrijk dat de gemeenten in de nabijheid van Kluisbergen ook de nodige inspanningen leveren op vlak van sociale woningbouw.

De gemeente zal dan ook samen met de sociale huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen kijken welke timing er best gehanteerd wordt voor de realisatie van de geplande projecten. Gelet op de recent opgestarte en de geplande sociale woningbouwprojecten op grondgebied Kluisbergen dient er op toegezien te worden dat er lokaal geen overaanbod aan sociale woningen gecreëerd wordt. Dergelijke overaanbod zou namelijk een ongewenste instroom vanuit andere regio's kunnen genereren. Samen met het SHM Vlaamse Ardennen dient er gekeken te worden naar een ideale timing van de geplande projecten, zodat de lokale tekorten aan sociale woningbouw maximaal ondervangen worden zonder een ongewenste instroom vanuit andere regio's te creëren.

Samen met de sociale huisvestingsmaatschappijen dient er gekeken te worden dat de geplande projecten maximaal afgestemd zijn op de behoeftanalyse (zie ook onderdeel 'vraagzijde sociale huisvesting').

Naast de realisatie van sociale woningbouw is de gemeente ook gestart met een actief beleid naar het opsporen van leegstaande en/of verwaarloosde woningen en/of gebouwen. Deze beleidskeuze kan mee bijdragen aan een nieuwe instroom van woongelegenheden op huisvestingsmarkt van Kluisbergen.

Eigenaars van dergelijke panden zouden eventueel ook doorverwezen kunnen worden naar het sociaal verhuurkantoor om op die wijze een bijkomend aanbod aan sociale woningen te realiseren. Op heden heeft de gemeente echter geen overeenkomst met het SVK, maar mogelijk kan dit in de toekomst wel terug worden opgenomen. Gesprekken werden reeds opgestart, maar gezien de Vlaamse Regering tegen 1 januari 2023 wenst te komen tot één woonactor per gemeente, de woonmaatschappij, gevormd door sociale woonmaatschappijen (sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren), zijn deze gesprekken tijdelijk opgeschort in afwachting van de vorming van dergelijke nieuwe woonmaatschappij voor de gemeente Kluisbergen. Intussen zal de gemeente wel nagaan of er al een afsprakenkader kan opgesteld worden voor het afleveren van conformiteitsattesten voor nieuwe inhuurnames van het SVK <sup>6</sup> en ook eventueel afspraken omtrent inschrijvingen of begeleiding. Van zodra de nieuwe woonmaatschappij dan gevormd is, kan de gemeente dan ook een verdere actieve SVK-samenwerking realiseren.

## Bronnen

- Vlaamse Codex Wonen
- Agentschap Wonen Vlaanderen: <https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/woonmaatschappijen-informatie-voor-lokale-besturen>
- Agentschap Wonen Vlaanderen: 2021 rapport sociale huur Kluisbergen
- Actieplan gronden gemeente Kluisbergen, 2020
- Lokaal Woonoverleg Kluisbergen van 27 oktober 2021
- Databank provincie incijfers.be
- Jaarverslagen 2020 SHM-Vlaamse Ardennen en SVK Zuid-Oost-Vlaanderen

---

<sup>6</sup> Het afsprakenkader voor het afleveren van conformiteitsattesten voor nieuwe inhuurnames van het SVK staat geagendeerd op de gemeenteraad van 23 december 2021.