

WOONPLAN OOSTENDE 2011 – 2020

Wonen is een belangrijke basisbehoefte. In een stad als Oostende is dat des te meer het geval omdat aan die behoefte niet volledig voldaan is. Op kwalitatief niveau schieten we hier en daar te kort, de kostprijs voor het wonen is niet voor iedereen betaalbaar en we dreigen in de toekomst door de gezinsverdunding te weinig woningen te hebben om het bevolkingsaantal van de stad op peil te houden. Het voorliggend woonplan heeft de ambitie om tegen 2020 een aantal van deze zaken resoluut aan te pakken. Dit betekent dat meer moet gebouwd worden, op een verantwoorde manier, dat premies en begeleiding aangepast worden, dat het reglementair kader aangepast wordt en dat de gestelde doelstellingen strikt worden opgevolgd.

De acties die in het Woonplan voorzien zijn, zijn niet gemakkelijk realiseerbaar, maar ook niet onmogelijk. Het besef dat ze noodzakelijk zijn, moet het mogelijk maken om van het plan een realiteit te maken.

Nancy Bourgoignie
Schepen van Huisvesting

1. Bevolkingscijfers

- Evolutie van het bevolkingsaantal

2005 : 68.485 inwoners

2010 : 69.045 inwoners

2020 : 71.600 inwoners (cijfer op basis van een prognose)

Bron: "Woonfiche Oostende januari 2011 door Provinciebestuur West – Vlaanderen"

Uit deze bevolkingscijfers kan men vaststellen dat het bevolkingsaantal in Oostende een trage groei kent : op 15 jaar stijgt de bevolking met ongeveer 4.5%. Dat is geen spectaculaire verhoging en dus lijkt op het eerste zicht hier ook uit voor te vloeien, dat ook het woningbestand maar traag moet stijgen. Deze conclusie is echter niet de juiste, zoals de onderstaande cijfers aantonen.

- Leeftijdsverdeling

Leeftijd 0 – 17 jaar:	10.555	15%
Leeftijd 18 – 24 jaar:	5.134	7%
Leeftijd 25 – 59 jaar:	30.329	44%
Leeftijd 60 +:	23.027	33%
Totaal:	69.045	100%

Bron: "Woonfiche Oostende januari 2011 door Provinciebestuur West – Vlaanderen"

Deze tabel geeft aan dat 44% van de inwoners behoort tot de leeftijdscategorie 25 – 59 jaar. Belangrijker is dat nu reeds 33% van de inwoners 60 jaar of ouder is; wat een stuk hoger is dan het provinciaal gemiddelde (27%). Bovendien zal dit cijfer nog toenemen. Een oudere bevolking heeft een andere huisvestingsnood dan jonge mensen; met name kleinere en aangepaste woningen. Bovendien zorgt de veroudering van de bevolking, maar ook andere demografische evoluties, voor een sterke gezinsverdunding. Dat zien we weerspiegeld in de cijfers over het aantal gezinnen.

- Huishoudens

2005 : 34.466

2010 : 35.051

2020 : 37.787 (geprojecteerde cijfers)

Op basis van deze cijfers stelt men vast dat het aantal huishoudens in Oostende toeneemt en in de toekomst zal blijven toenemen. Ondanks een beperkte stijging van de bevolking

neemt het aantal gezinnen sterk toe, omdat de gezinsgrootte daalt. Op 15 jaar zien we een verwachte stijging met ongeveer 9.5% of dubbel zo groot als de evolutie van de bevolking in dezelfde periode¹Dit heeft te maken met de veroudering van de bevolking, maar net zo goed met de toename van het aantal jongere alleenstaanden en het aantal eenoudergezinnen.

- Kenmerken van huishoudens: kinderen – geen kinderen

Totaal aantal huishoudens	35.051	100%
Huishoudens zonder kinderen	28.032	80%
Huishoudens met kinderen	7.019	20%

Eenoudergezinnen 1.668

Bron: “Woonfiche Oostende januari 2011 door Provinciebestuur West – Vlaanderen”

Een belangrijke vaststelling hier is dat er binnen de groep “huishoudens met kinderen” een grote groep eenoudergezinnen is. Van de 7.019 huishoudens met kinderen zijn er 1.668 eenoudergezinnen; wat overeenkomt met 24%. M.a.w. van alle huishoudens met kinderen in Oostende is één vierde een eenoudergezin.

Dit percentage van de eenoudergezinnen in Oostende (24%) ligt een heel stuk boven het provinciaal gemiddelde (13%). Ook hier moet bij het woningaanbod rekening gehouden worden.

- Kenmerken van huishoudens (aantal alleenstaanden)

Totaal aantal huishoudens	35.051	100%
Aantal alleenstaanden	15.435	44%

Bron: “Woonfiche Oostende januari 2011 door Provinciebestuur West – Vlaanderen”

Uit deze cijfers kan men besluiten dat 44% van de huishoudens in Oostende alleenstaande personen betreft. Dit percentage van alleenstaande huishoudens ligt beduidend hoger dan het provinciaal gemiddelde (30%). Een prognose leert ons dat het aantal alleenstaanden (1-persoonshuishoudens) in de toekomst nog verder zal toenemen. Zoals reeds werd aangegeven, is dit niet alleen een fenomeen dat gekoppeld is aan de veroudering, want ook binnen de inwoners van middelbare leeftijd zet deze tendens zich door.

Conclusies:

Op basis van bovenstaande cijfergegevens kunnen er met het oog op wonen een aantal conclusies getrokken worden.

- Alhoewel het bevolkingscijfer maar licht lijkt te stijgen, is er toch nood aan bijkomende woongelegenheden. Dit is te wijten aan het stijgend aantal huishoudens, wijzigende gezinssituaties en dalende gezinsgrootte. De impact van deze evolutie mag niet onderschat

¹ Het valt te noteren dat tussen 2005 en 2010 dezelfde verhouding wordt vastgesteld : de bevolking stijgt met 560 eenheden (+ 0,82%), het aantal huishoudens met 585 (+ 1,7%).

worden. Als we in een fictieve redenering het aantal woningen op het niveau van 2005 zouden houden en dan de gemiddelde verwachte gezinsgrootte van 2020 nemen, zou de bevolking dalen tot 65410 inwoners. Dat is geen optie. **Cijfermatig is het dus noodzakelijk om tegen 2020 een kleine 3000 woningen extra te bouwen.**

- In Oostende is 33% van de bevolking 60 jaar of ouder. Deze groep van personen heeft behoefte aan een aangepaste woonvorm. **Kleinere en aangepaste woningen (levenslang wonen) zijn dan ook nodig om aan de behoeften van deze steeds groter wordende groep te voldoen.**

- Het aantal gezinnen met kinderen is ongeveer 20 procent van de totale bevolking, dit aandeel lijkt te verminderen. Door het bouwen van voldoende kleinere woningen voor alleenstaanden zullen "grotere" woningen vrij komen. Maar ook bij de nieuwbouw moet aandacht besteed worden aan eengezinswoningen. **Als doelstelling wordt een aandeel van 25% van de nieuwe woningen voor eengezinswoningen vooropgesteld.**

- Binnen de groep "huishoudens met kinderen" is er een grote groep "eenoudergezinnen" vast te stellen. 24% van de huishoudens met kinderen is een eenoudergezin. Het eenoudergezin blijkt het meest kwetsbare huishoudtype op vlak van betaalbaarheid van de woning en deze doelgroep wordt ook voortdurend groter. **Vandaar dat de doelgroep van eenoudergezinnen een specifieke aanpak vereist (aangepaste woningen tegen een betaalbare prijs) en bijzondere aandacht (woonbegeleiding) verdient.**

- Van alle huishoudens in Oostende zijn er 44% alleenstaand. De groep alleenstaande huishoudens wordt steeds groter waardoor er dus nood is aan bijkomende (aangepaste) en betaalbare woongelegenheden. **Daarom gaat het woonplan uit van de beleidsdoelstelling dat binnen de private en sociale appartementsbouw het aantal woongelegenheden voor alleenstaanden moet opgedreven worden.**

2. Inkomensverdeling

Gemiddeld jaarlijks inkomen per inwoner:

Vlaams Gewest:	15.607 euro
Oostende:	14.636 euro

Bron: "Geactualiseerde omgevingsanalyse Oostende 2010 van het Sociaal Huis Oostende"

Het gemiddeld inkomen in Oostende ligt iets onder het Vlaams gemiddelde. In 2009 kregen 1645 inwoners van Oostende financiële steun van het Sociaal Huis. Een groot aantal van de steungerechtigden zijn jongeren: 32,6% is jonger dan 25 jaar. In totaal is gemiddeld 40,3% van alle steungerechtigden alleenstaand. Uiteraard is de ambitie van het stadsbestuur om het inkomensniveau van de Oostendse bevolking te verbeteren. Maar de demografische situatie laat niet verhopen dat dit op een spectaculaire manier zal gebeuren. Vlaanderen heeft als richtnorm een percentage aan sociale woningen van 9 procent aangehouden. Met een goeie 8 procent, zit Oostende daar dicht bij, **maar het is wel duidelijk dat bij het bouwen van de 3000 nieuwe woningen het aandeel sociale en bescheiden woningen hoger moet zijn dan het streefdoel. Daarom gaat dit woonplan uit van een ambitie die net boven het dubbele is van de norm, met name 20%.**

3. Cijfers over het woningbestand

- Aantal woongelegenheden

Bewoonde woongelegenheden:	35.287	100%
- eigenaar is bewoner:	16.306	46%
- eigenaar is geen bewoner:	18.638	53%
- geen duidelijkheid:	343	1%

Bron: "Woonfiche Oostende januari 2011 door Provinciebestuur West – Vlaanderen"

Aantal tweede verblijven: 7340

Bron: "gegevens dienst Belastingen stadsbestuur – toestand in 2009"

Het aantal woningen correspondeert met het aantal gezinnen, uiteraard. Het aandeel huurders is hoog, meer dan de helft. Dit is een typisch stedelijk fenomeen, al ligt het gemiddelde in de vergelijkbare West-Vlaamse steden tussen de 30 en de 35%. Het aantal tweede verblijven stijgt niet spectaculair. Traditioneel is Oostende geen stad met een erg hoog aantal tweede verblijven.

- Sociale huisvesting

Totaal aantal sociale huurwoningen:	2.931	100%
- sociale woningen	2.775	94%
- sociaal verhuurkantoor:	77	3%
- OCMW/ gemeente	79	3%

Bron: "Woonfiche Oostende januari 2011 door Provinciebestuur West – Vlaanderen"

Het aandeel sociale huurwoningen in Oostende bedraagt 8,2%. Dit ligt beduidend hoger dan het provinciaal gemiddelde (5,7%). Zoals aangegeven is de doelstelling van de Vlaamse regering een gemiddelde halen van 9 procent tegen 2020. **Als 3000 woningen gebouwd worden en daarvan vallen er 600 (20%) onder de noemer sociale woningen** dan zal Oostende in 2020 die norm duidelijk overschrijden.

4. Het bouwprogramma tot 2020

4.1. Algemene doelstelling

De doelstelling van het bouwprogramma van het woonplan kunnen we op basis van de bovenstaande cijfers en vaststellingen duidelijk omschrijven : **het woonplan beoogt een ambitieus bouwprogramma van 3000 woningen, dat qua prijs en grootte divers moet zijn. Binnen het aantal van 3000 woningen moet 20 procent sociaal wonen zijn. Bij de private woningen is een mix van appartementen en eengezinswoningen nodig, bij de sociale en particuliere appartementen moeten wooneenheden voor alleenstaanden een grotere aandacht krijgen. Op de 3000 woningen moet ongeveer 25% (750) van de woningen eensgezinswoningen zijn. De 3000 woningen zullen door verschillende actoren gerealiseerd worden. De taak van het stadsbestuur is de evolutie goed op te volgen en bij te sturen waar nodig is. In moderne bestuurskundige termen : de stad zal de regie voeren.**

Oostende heeft een vrij unieke regelgeving waarbij in de woonwijken meergezinswoningen en hoogbouw niet toegelaten zijn. Dat heeft een temperend effect op de prijzen van de woningen in deze wijken en zorgt voor een behoud van het karakter van deze wijken. Hoog – en middenhoogbouw is enkel mogelijk langs de invalswegen (zoals de Torhoutsesteenweg, de Nieuwpoortsesteenweg en de Dr. E. Moureauxlaan) en in de zones die aanleunen bij de Zeedijk en de Albert I Promenade. **Ook bij de realisatie van het bouwprogramma zullen deze principes aangehouden worden, waarbij de woonwijken hun bestaande woonkarakter houden en waarbij deze hoog- en middenhoogbouw langs de invalswegen en dicht bij het kustfront geconcentreerd blijft.**

4.2. 600 nieuwe sociale woningen

In het bouwpakket worden ongeveer 600 nieuwe sociale huur- en koopwoningen gebouwd. Dit is een hoge doelstelling, maar de sociale huisvestingsmaatschappijen die in Oostende actief zijn hebben reeds een groot aantal woonprojecten opgestart. Op die manier zullen de komende jaren heel wat betaalbare huur- en koopwoningen gerealiseerd worden voor de mensen die het financieel minder breed hebben. De eindrealisatie van deze bijkomende sociale woningen zal gebeuren vóór 2020. Hieronder worden de projecten opgelijst.

- De Gelukkige Haard

- Karel Goetghebeurstraat 10:	60 appartementen
- Nieuwpoortsesteenweg 681-686-687:	17 appartementen
- Kaaistraat 51 – Sint-Paulusstraat 65:	7 appartementen
- Koningsstraat 50:	5 appartementen
- Koningsstraat 80:	5 appartementen
- Torhoutsesteenweg 117:	6 appartementen
- Elisabethlaan 337:	5 appartementen
- Aartshertoginnestraat 31:	10 appartementen
- Antwerpenstraat 12,13,14,15:	8 appartementen
- Torhoutsesteenweg 229-231:	12 appartementen
- Nieuwpoortsesteenweg 699:	5 appartementen

- Stuiverstraat 239:	4 woningen
- Wittenonnenstraat 37:	27 appartementen
- Torhoutsesteenweg 314 – 316:	12 appartementen
- Sint – Franciscusstraat 49 – 51:	11 appartementen
- Wittenonnenstraat 43:	3 appartementen
- Kaïrostraat 16:	2 appartementen
- Lupinelaan:	2 appartementen
- Fortuinstraat:	14 koopappartementen
- Aartshertoginnestraat – Poststraat:	30 appartementen

TOTAAL = 245 woonegelegenheden

- De Oostendse Haard

- Oostendse Haardstraat 14 – 22:	4 woningen
- Karel van de Woestijnestraat:	8 woningen en 17 app.
- Spaarzaamheidstraat 100 – 112:	10 appartementen
- Spaarzaamheidstraat 143 – 173:	16 appartementen
- Verstellestraat – Schietbaanstraat:	13 woningen en 20 app.
- Vercaemerschool” Northlaan:	80 woonegelegenheden (deel koopwoningen, i.s.m. Woonwel)
- Hendrik Baelskaai	25 appartementen
- Kroonlaan	22 appartementen

TOTAAL = 215 woonegelegenheden

- Koopwoningen van Woonwel

WoonWel is op het grondgebied Oostende actief op gebied van sociale koopwoningen.

- Leeuwerikenstraat	10 woningen
- Blauwkasteelstraat	21 woningen en 12 app.
- Filip van Maestrichtplein	11 app.
- Stene Dorp	130 woningen (14 gerealiseerd)
- Verkaveling Vermote	70 woningen

TOTAAL = 254 woonegelegenheden

Bij deze opsomming moeten de 26 sociale woningen van het project Bootsman Johnson gevoegd worden en moeten ook de 20 sociale woningen in de verkaveling Coppin opgenomen worden, waardoor in totaal 760 sociale woningen voorzien worden. Zoals reeds aangegeven moeten tegen 2020 600 hiervan gerealiseerd worden.

4.3. Project Militair Hospitaal (AGSO)

In het project Militair Hospitaal worden in totaal 215 woonegelegenheden gebouwd. Het project streeft veel naar een maatschappelijke dan wel een economische meerwaarde. Ondanks de topligging is het geen locatie geworden voor de “happy few”. Op vandaag zijn er 153 woonegelegenheden verkocht, waarvan nog een aantal moeten gebouwd worden.

4.4. Residentie Icon – wijk Hazegras (AGSO)

In dit nieuwbouwproject worden 74 extra woonegelegenheden gebouwd die tot de hogere prijs categorie behoren. Daarnaast worden op de gelijkvloerse verdieping 5 woonegelegenheden gebouwd voor personen met een permanent motorische beperking.

4.5. Project eenoudergezinnen

Het stadsbestuur van Oostende heeft twee panden in eigendom, Kaaistraat 43 en Torhoutsesteenweg 27 en zal op deze sites een uniek project voor een twintigtal eenoudergezinnen realiseren. De woningen zullen via het sociaal verhuurkantoor worden verhuurd en er zal een specifieke woonbegeleiding worden voorzien.

4.6. Project Bootsman Jonson

Op 27 november 2009 heeft het stadsbestuur beslist tot verwerving van een deel van de bestaande Bootsman Jonson kazerne.

De Stad lanceerde voor dit project een oproep naar een private partner, waarbij de Stad het eigendom zal overdragen en waarbij de private partner een woningenproject zal ontwerpen en de bouw ervan zal financieren. De te realiseren woningen worden verkocht.

Als publieke partner verwacht de Stad van de private partner dat er op de projectsite een kwaliteitsvol bouwproject wordt gerealiseerd met maximum 130 woonegelegenheden. De gerealiseerde woonvormen moeten hoofdzakelijk dienstig zijn als vast verblijf.

Van de 130 in het totaal te realiseren woonegelegenheden moeten er 40 woonegelegenheden voldoen aan de voorwaarden van het “bescheiden woonaanbod” en moeten er 26 sociale woningen zijn. Van deze 40 te realiseren bescheiden woonegelegenheden moeten er 20 gerealiseerd worden met 2 slaapkamers en 20 met 3 slaapkamers.

4.7. Verkaveling Bostoën

Het woonproject in de Prins Roselaan voorziet 284 woningen waarvan er nu in de eerste fase reeds 41 woningen werden gerealiseerd. De eerste 8 woningen zijn traditionele woningen; de rest van de woningen die gebouwd zijn of zullen worden zijn passiefhuizen.

4.8. Zandvoorde

Op de wijk Zandvoorde zullen er 24 gezinswoningen met tuin worden gebouwd en zullen er 16 seniorenwoningen worden voorzien.

4.9. IJzerwegstraat

Dit project voorziet in 8 woongelegenheden waarvan 3 appartementen vooraan en 5 woningen met tuintje achteraan.

4.10. 't Baanhof

De verkaveling 't Baanhof is gelegen tussen de Stuiverstraat, Rietmusstraat en de Gistelsesteenweg. Het project is 24 hectare groot en er is gepland om een goede 400 woningen te bouwen. Het aantal geïnteresseerde kopers of bouwers is erg groot. Binnen het project worden een aantal sociale koopwoningen gerealiseerd (raming 70 eenheden). Binnen dit project zal voldoende ruimte worden gelaten voor groene ruimtes en worden de krekken geïntegreerd in het project. Het dossier is in eerste instantie door het Agentschap Ruimte en Erfgoed van het Vlaamse Gewest geweigerd, maar wordt nu in beroep opnieuw bekeken.

4.11. Project Coppin aan Nieuwpoortsesteenweg – Emiel De Smitlaan

Het voornemen bestaat erin om op deze site 87 woningen en 20 sociale woonappartementen te realiseren. Het dossier is momenteel in behandelingsfase.

4.12. Baelskaai en Mediacenter

Via een PPS constructie en een datio in solutum, zullen op deze terreinen door privé promotoren projecten gerealiseerd worden, die tegen 2020 ongeveer 700 woningen op de markt moeten brengen. Voor beide projecten wordt op hoogbouw gemikt. In de projecten zal ook accommodatie voor senioren voorzien worden, onder andere in de formule van woon - zorgcentra.

4.13. Elisabethlaan

Via een PPS-constructie worden er op de terreinen van de vroegere Brem en de huidige Schelpe een project gerealiseerd met een nieuw dienstencentrum, parking en ongeveer 120 appartementen. Het dossier is momenteel in behandelingsfase.

4.14. Serviceflats

Het OCMW heeft in het verleden 60 serviceflats gebouwd ('t Staketsel). In de Torhoutsesteenweg worden 35 bijkomende serviceflats voorzien.

4.15. Kangoeroewonen

Er wordt nagegaan om het kangoeroewonen in Oostende te promoten en verder bekend te maken.

Kangoeroewonen of zorgwonen is het creëren van een ondergeschikte wooneenheid binnen een bestaande woning voor de huisvesting van maximaal 2 oudere of hulpbehoevende personen.

5. Financiële ondersteuning en belastingen

5.1. Gevelrenovatiepremies

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Aantal aanvragen ingewilligd	93	159	95	106	113	82
Totaal bedrag van de inwilligingen in euro	102.050	194.000	120.625	125.000	140.125	99.900
Aantal dossiers uitbetaald	97	80	120	89	84	82
Totaal bedrag uitbetaalde premies in euro	110.410	102.800	140.700	103.475	94.900	89.200

Het systeem van de gevelrenovatiepremie is al jaren een groot succes. Het bedrag dat voor deze premie voorzien wordt op de begroting varieert van jaar tot jaar. In heel wat straten is het effect van de premie duidelijk merkbaar. Heel wat woningen werden opgefrist (470 woningen op 5 jaar) en dat heeft aanstekelijk gewerkt op andere eigenaars in de buurt. De premie kan aangevraagd worden om de 10 jaar en er zijn nu al eigenaars die een tweede keer hun aanvraag indienen voor hetzelfde pand omdat de termijn van 10 jaar ondertussen verstreken is. Zoals aangegeven, is het budget nipt om aan alle vragen te voldoen, zodat naar de toekomst toe een verhoging moet overwogen worden.

Tevens zal het gebruik van de gevelrenovatiepremie onderzocht worden om het effect van deze premie te maximaliseren.

5.2. Premie voor renovatie huurwoningen

In 2007 keurde de Gemeenteraad het reglement betreffende de toekenning van een premie voor de renovatie van huurwoningen goed.

	2007	2008	2009	2010
Aantal aanvragen	8	11	27	20
Aantal inwilligingen	5	10	10	10
Aantal geweigerd	2	0	2	
Aantal ingetrokken	1	1	0	
Aantal uitbetaald	0	4	4	6
Totaal bedrag uitbetaalde premies in euro	0	14.512,35	20.000,00	28.243,75

Het heeft een tijdje geduurd vooraleer deze premie bij de eigenaars-verhuurders ingang vond maar ondertussen is het aantal aanvragen toch gestegen. Extra publiciteit lijkt wel aangewezen. Dit is een bijzonder interessante premie omdat op die manier het aantal huurwoningen dat voldoet aan de normen van de Vlaamse Wooncode wordt verhoogd terwijl ze tegen een zeer schappelijke prijs gedurende 3 jaar moeten verhuurd worden. Op die manier worden eigenaars ertoe gebracht om te investeren wat voor hen ook een goede zaak op langere termijn is, terwijl vooral weinig kapitaalkrachtige huurders op die manier gedurende ten minste 3 jaar een degelijke en betaalbare woning kunnen betrekken.

5.3. Renteloze leningen EOS

Om de burgers aan te zetten tot het uitvoeren van energiezuinige ingrepen kunnen ze bij EOS terecht voor een renteloze lening. Zo werden er leningen toegekend voor het plaatsen van isolatie, nieuwe ramen, zonnepanelen, nieuwe verwarmingsinstallaties edm.

Er kan voor maximum 10.000 euro geleend worden en de lening wordt terugbetaald over 5 jaar.

Door het enorme aantal vragen heeft EOS van de federale regering de toelating gekregen om een trekkingsrecht te krijgen voor meer dan 200 dossiers per jaar en tot een bedrag van 4 miljoen euro per jaar.

EOS werd opgericht in 2007 en is operationeel sinds 2008.

Leningen	2008	2009	2010
Aantal dossiers	185	388	339
Totaal gestort	1.300.000 euro	3.200.000 euro	2.900.000 euro

De energiekost is een belangrijke factor in de kostprijs van het wonen. Energiezuinige woningen zijn daardoor langzaamaan de meest betaalbare woningen, zij het dat de begininvestering nog hoger ligt. Het E peil drukt de mate van energiezuinigheid van een woning uit. Op Vlaams niveau is de norm nu E 80, maar dat zal vrij snel evolueren naar een scherpere norm, die ook Europees opgelegd is. Op vandaag ligt de beste oplossing rond de E-60. Het stadsbestuur zal nagaan in hoeverre ze deze norm kan hanteren bij het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen.

5.4. Een nieuwe premie voor eerste huurders

Het stadsbestuur heeft de bedoeling een nieuwe huurpremie in te voeren. De huurpremie is er om jongeren en jonge gezinnen - met beperkte financiële mogelijkheden - die de ouderlijke woning voor de eerste keer verlaten om op eigen benen te staan te helpen. Vaak blijkt het voor deze jongeren moeilijk om de stap te zetten omdat zij niet over voldoende middelen beschikken om een waarborg te betalen en de verhuiskosten te dragen. De premie wil daaraan tegemoetkomen en de jongeren het eerste jaar helpen met een maandelijkse tussenkomst in de huurprijs.

Op die manier wordt de overstap financieel draaglijker en wordt vermeden dat de jongere binnen de kortste keren in de problemen komt. Bovendien zal deze premie deze jongeren in contact brengen met de dienst woonbegeleiding. Het is dan ook de bedoeling de jongeren dat eerste jaar een aantal nuttige tips te geven, die –ook financieel- nuttig kunnen zijn.

Daarnaast zal de mogelijkheid onderzocht worden om een aankooppremie in te voeren voor de verwerving van een eerste woning op het grondgebied van Oostende.

5.5. De belasting op leegstand, verkrotting en onbebouwde percelen.

Deze belasting houdt in dat eigenaars die hun eigendom laten leegstaan of verkrotten, een heffing moeten betalen zolang er aan de situatie niets verandert. Deze heffing wordt progressief verhoogd jaar na jaar. De eerste heffing voor leegstand bedraagt 1.250,00 euro. Deze heffing is verschuldigd nadat is vastgesteld dat de woning ten minste 1 jaar ononderbroken leegstaat. Hetzelfde tarief is van toepassing op verwaarloosde panden. Voor wat betreft ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woonegelegenheden bedraagt het begintarief 3.000,00 euro.

Dit zijn zware heffingen maar eigenaars krijgen steeds de gelegenheid om deze te vermijden. Door dit systeem tracht het stadsbestuur de eigenaars van deze panden er toe aan te zetten om de nodige renovatiewerken aan de woning uit te voeren of de leegstand weg te werken. Hierdoor komen deze woningen opnieuw op de woningmarkt.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Opnames inventaris ongeschikt/onbewoonbaar	279	364	95	78	51	66
Opnames inventaris leegstaande woningen	31	304	50	20	36	0
Opnames inventaris verwaarloosde Woningen	0	7	8	1	6	0

De oorspronkelijke belastingverordening werd op 18 december 2009 gewijzigd. Deze wijziging is sinds 1 januari 2010 van toepassing.

In de nieuwe belastingsverordening zijn een aantal wijzigingen opgenomen o.a. dat bij leegstand nu eerst de houder van het zakelijk recht met een aangetekend schrijven op de hoogte wordt gesteld van de leegstand. Deze zending geldt enkel als verwittiging dat, indien de toestand van leegstand niet weggewerkt binnen één jaar volgend op de datum van verzending van de aangetekende brief, de procedure in werking wordt gesteld tot opname in de inventaris.

In de vorige verordening werd de procedure tot opname onmiddellijk gestart vanaf het moment dat werd vastgesteld dat de woning minstens één jaar leeg stond. Deze wijziging heeft tot gevolg dat er in 2010 geen enkele leegstaande woning werd opgenomen in de inventaris. Heel wat aanslagen worden door de eigenaars betwist. In de periode 2005 – 2009 werd effectief 2.9 miljoen euro betaald.

Het aantal aanslagen neemt wel geleidelijk af : van 659 aanslagen in 2006 naar 475 in 2010. Het is de bedoeling de toepassing van dit reglement verder te zetten.

5.6. Belasting op de onbebouwde percelen

Ook de onbebouwde percelen worden belast. De bedoeling is dat op die manier de druk op grondeigenaars om te verkopen, wordt versterkt. Te veel wordt bouwgrond immers om speculatieve redenen uit de markt gehouden.

Het aantal onbebouwde percelen is de voorbije jaren gedaald, zoals uit de onderstaande cijfers blijkt.

2006: 407 artikelen

2007: 385 artikelen

2008: 376 artikelen

2009: 372 artikelen

2010: 325 artikelen

Momenteel zijn er dus 325 onbebouwde percelen waarvoor de eigenaar aan het stadsbestuur een belasting betaalt. De jaarlijkse opbrengst bedraagt voor 2010 ongeveer 275000 euro.

Toch lijkt het aangewezen de belasting te verhogen en dus de druk op de grondeigenaars te verhogen. In concreto wordt een verdubbeling voorgesteld. Met de extra inkomsten kan bovendien een deel van de nieuwe huurpremie betaald worden.

6. Begeleiding en kwaliteitsbewaking

6.1. Kwaliteitsinspectie en kamerwonen

In het kader van de controle op de woonkwaliteit worden jaarlijks heel wat onderzoeken uitgevoerd. In 2006 werd een systematische controle van de gekende kamerwoningen uitgevoerd met een groot aantal ongeschikt en/of onbewoonbaarverklaringen tot gevolg.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Aantal vooronderzoeken	20	33	104	119	120	128
Aantal controle onderzoeken	102	99	101	98	201	206
Aantal deskundige onderzoeken	135	84	73	67	71	68
Aantal besluiten ongeschikt/onbewoonbaar	30	63	46	47	36	41
Aantal zelfstandige woningen O/O	29	73	66	56	45	66
Aantal kamerwoningen O/O	26	118	29	22	6	0
Aantal besluiten opheffing O/O	43	34	58	45	39	43
Aantal entiteiten waarvoor O/O werd opgeheven	49	68	100	98	79	78

In het bestuursakkoord, dat werd gesloten voor de periode 2001 – 2006, werd onder meer bepaald dat de sector van de kamerverhuur in Oostende gesaneerd moest worden op basis van de uitvoering en verstrenging van een stedelijk reglement op de kamerverhuur.

De vastlegging van een dergelijk reglement werd voorafgegaan door een studie naar het kamerwonen in Oostende.

Uit dit onderzoek is gebleken dat de kwaliteit van de kamers in Oostende vaak ondermaats was, de gevraagde huurprijzen als hoog beschouwd konden worden wanneer gekeken werd naar de prijs/kwaliteitsverhouding en dat de kamers hoofdzakelijk bewoond werden door alleenstaande mannen met een beperkt inkomen.

Er werd beslist om de huisvestingssituatie van de kamerbewoners te verbeteren, dit onder meer door het instellen van een aanvullend gemeentelijk reglement op het Kamerdecreet, waardoor strengere kwaliteits – en veiligheidsnormen worden opgelegd voor kamerwoningen.

Sedert 01 januari 2007 moeten alle kamerwoningen voldoen aan de voorschriften van het stedelijke kamerreglement dat werd goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 17 november 2003. Bovendien moeten de verhuurders van kamerwoningen beschikken over een vergunning om de kamerwoningen te mogen verhuren.

De strenge brandweervoorschriften brachten vaak zware investeringen met zich mee, waardoor eigenaars van kamerwoningen beslisten om niet langer kamers te verhuren maar hun pand om te vormen tot een gebouw met een beperkter aantal appartementen en studio's.

6.2. Woonbegeleiding

Steeds meer mensen vinden de weg naar de woonbegeleiders. Daarnaast zijn er ook steeds meer instanties, waaronder ook het Sociaal Huis, die hun cliënten doorverwijzen naar de woonbegeleiders.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de werking:

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Aantal succesvol geherhuisveste gezinnen	109	79	138	67	52	110
Aantal personen opgevangen in het Transithuis	18	21	17	20	20	16
Aantal huisbezoeken	243	139	222	414	375	503
Aantal cliënten ontvangen op de dienst	407	518	735	664	935	1264
Aantal cliënten ontvangen in Huize Kooy	-	-	-	50	39	12
Aantal cliënten begeleid naar andere diensten	20	23	121	73	228	93

Het Transithuis in de Timmermanstraat 54 beschikt over 11 kamerwoningen en 7 zelfstandige units. Dit huis heeft reeds zijn nut bewezen en is voor veel gezinnen een dankbare oplossing na een onbewoonbaarverklaring.

Het gebruik van het transithuis wordt beperkt tot mensen die uit een onbewoonbaarverklaring komen. Vaak wordt er echter ook gevraagd om deze mogelijkheid aan te bieden aan personen die uit hun huis worden gezet door de deurwaarder wegens wanbetaling. Hieraan wordt echter geen gevolg gegeven om de mogelijkheden tot herhuisvesting van mensen die door overmacht dakloos werden niet in het gedrang te brengen. In iedere geval is het duidelijk dat het aantal personen dat in contact komt met de woonbegeleiding sterk gestegen is.

6.3. Sociaal Verhuurkantoor Oostende – Bredene. (SVK)

De missie van het Sociaal Verhuurkantoor kan men omschrijven als het verruimen van het aanbod van betaalbare / kwalitatieve woningen om op die manier bij te dragen tot een menswaardig leven van jongeren en volwassenen die door hun maatschappelijke situatie minder kansen hebben om op de bestaande huisvestingsmarkt aan bod te komen.

Om door de Vlaamse overheid erkend te worden dient een Sociaal Verhuurkantoor onderstaande taken uit te voeren:

- woningen huren op de private huurmarkt om deze onder te verhuren of te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn de woningkwaliteit, de geboden woonzekerheid en een redelijke huurprijs;
- de huurders en onderhuurders begeleiden om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder en om hen te stimuleren tot het dragen van verantwoordelijkheid.
- samenwerken met lokale huisvesting – en/of welzijnsdiensten. Zo kan het Sociaal Verhuurkantoor zelf het initiatief nemen om lokale samenwerkingsverbanden op te zetten.

- Openstaan voor alle kandidaat – huurders, en dit zonder onderscheid.

Momenteel staan er 325 kandidaat – huurders op de wachtlijst. De wachttijd is moeilijk te bepalen omdat die van veel factoren afhangt zoals verhuisbewegingen, uithuiszettingen, woningen die aan het woningenbestand toegevoegd worden enz. Bovendien is de rangschikking van de kandidaat-huurder van veel factoren afhankelijk, waardoor kandidaten met een latere inschrijvingsdatum toch hoger op de wachtlijst gerangschikt staan. Ook de woonwensen van de kandidaat-huurder spelen een grote rol. Hoe selectiever zijn wensen, hoe lager het aanbod.

Momenteel heeft het Sociaal Verhuurkantoor 78 woonentiteiten in portefeuille.

type	aantal
studio	10
Appartement 1 slaapkamer	37
Appartement 2 slaapkamers	21
Appartement 3 slaapkamers	3
Appartement 4 slaapkamers	1
Huis 1 slaapkamer	0
Huis 2 slaapkamers	0
Huis 3 slaapkamers	4
Huis 4 slaapkamers	2

Zoals reeds aangegeven wil de stad Oostende twee nieuwbouwprojecten realiseren voor éénoudergezinnen. Daardoor zou het aantal wooneenheden met een twintigtal eenheden stijgen.

6.4. Woonwinkel

In het samenwerkingsverband Sociaal Huis is de Huurdersbond een belangrijke partner. In 2010 waren er voor de regio Oostende (de stad neemt hiervan ongeveer $\frac{3}{4}$ voor haar rekening) 2255 adviescontacten voor 1103 dossiers. Of 36% van het totaal aantal dossiers van de Huurdersbond West-Vlaanderen.

Deze samenwerking zal verder gezet worden.

6.5. Stedenbouwkundige bepalingen

Zoals reeds eerder werd aangegeven, heeft de stad Oostende een aantal unieke verordeningen inzake stedenbouw, die het wonen in de stad sterk bepalen. De reglementering inzake het onroerend erfgoed waardoor ongeveer 1600 panden op een lijst zijn opgenomen, met een hoge dan wel lage locuswaarde, is zo'n uniek reglement. Dit reglement heeft tot gevolg dat een aantal woningen de komende jaren moeilijk zullen gerenoveerd worden. Voor de eigenaars ontbreekt het lucratief vooruitzicht van een verkoop met het oog op een nieuwbouw, maar alternatieven zullen zich niet zomaar aandienen. Vermoedelijk zal hier een zekere tijd over gaan, vooraleer de situatie zich normaliseert.

De verordening die in de woonwijken geen meergezinswoningen toelaat heeft een even grote impact. Deze verordening heeft als gevolg dat de prijs van de eengezinswoningen in de wijken, niet aan speculatie onderhevig zijn, waardoor deze (overigens vaak bescheiden) woningen, niet zo sterk in prijs stijgen. De verordening laat wel hoogbouw toe langs de invalswegen en dicht bij de zeedijk. Voor een aantal projecten zal van deze mogelijkheid gebruik gemaakt worden, daar zonder zou de doelstelling van 3000 extra woningen overigens niet gehaald worden.

BESLUIT

Het voorliggende woonplan is ambitieus naar aantal, diversiteit, opvolging, begeleiding, kortom het is een allesomvattend plan met hoge doelstellingen. Sommige doelstellingen zullen minder reacties te weeg brengen dan andere.

Het is belangrijk dat iedereen zich er van bewust is dat de nood aan dit woonplan groot is.

Het woonplan valt niet uit de lucht. Wanneer het mogelijk is dit plan op een geloofwaardige manier te schrijven, dan is dat omdat de voorbije jaren geduldig aan de opbouw van dit plan is gewerkt. Verschillende puzzelstukjes zijn aangebracht. Door het plan neer te schrijven vallen die stukjes op zijn plaats.

Het plan zal een continue opvolging vragen, gedurende heel wat jaren. Daarom is het belangrijk dat het door de gemeenteraad wordt goedgekeurd en dat daarbij de grenzen van deze (en de volgende) legislatuur worden overstegen.