

# Woondag

26 oktober 2023

Aalst

#VVSGwoondag



**vvsg**



| Stad Aalst

• #VVGwoonda

# Betaalbaar huren

• Trui Naeyaert



Titel van de presentatie



VVSG 2023

# **Wvi – betaalbaar verhuren**

WVI

# Wie zijn we?





**Samen met en dicht bij  
onze gemeenten en regio's  
werk maken van een  
duurzame & veilige woon-,  
werk- en leefomgeving.**

WVI

# Wie zijn we?

- Intercommunale met 54 W-VI gemeenten
- Zusterintercommunale Leiedal overige W-VI gemeenten
- Opgericht in 1964
- 4 afdelingen: Wonen, Ondernemen, Ruimtelijke Planning, Milieu en Natuur
- Afdeling Wonen: 3 projectverantwoordelijken, ingenieurs, administratie

# Wonen





linkt gemeentes

WVI

# Wat doen we?

NAAM



# Wat doen we?

- Aanvankelijk louter verkavelen
- Sedert halfweg jaren 90: verlaten bedrijfsruimten, bouwen voor besturen, inbreidingsprojecten, gebiedsontwikkeling, regie (bouwen voor besturen)...
- Sedert oprichting: meer dan 10.000 kavels en woonentiteiten verkocht
- Actueel: 30-tal projecten lopende



WVI

# Hoe doen we dat?

# Hoe doen we dat?

- Tot op heden: realiseren en verkopen mits voorwaarden (geen eigendom hebben, bouwen en bewonen binnen bepaalde termijn, zelf bewonen,...) én handhaving ervan
- Onder marktprijs verkopen
- In samenwerking met privé én SHM's voor sociale mix
- Vanaf "morgen": betaalbaar verhuren



VANAF 2025

# **1<sup>e</sup> aanbod betaalbare huurwoningen**

---

# Woonbeleid Knokke-Heist

- Prioriteit jonge gezinnen
- ▪ Keuze voor 'nieuwe' woonvormen:
  - ✓ betaalbaar huren (BVK)
  - ✓ hybride of coöperatief wonen
  - ✓ erfpacht en CLT
  - ✓ betaalbaar kopen
- ▪ Uitbouw Dienst Wonen en een Woonloket



51° 19' 53" N 3° 14' 23" E Plan 3D [202









# vaststellingen

- Opleggen van bouwlast binnen projecten impliceert dat meestal appartementen met 1 of 2 slks gebouwd worden
- Nood aan grondgebonden woningen met tuin
- Jonge gezinnen zoeken buiten gemeente
- Nood aan woongelegenheid voor knelpuntberoepen (onderwijs, zorg, adm,...)
- Vergrijzing en ontgroening
- Meer helft woningen zijn 2<sup>e</sup> verblijven
- Huurzekerheid bieden
- Stedelijke / landelijke woonmarkt
- Lokaal woonoverleggen: film alternatieve woonvormen

# uitgangspunten

- Woningen gebouwd volgens VMSW normen
- Verhuren volgens BVK normen
- Compacte woningen zonder garage, met enkel overdekte ruimte in tuin als berging
- Tijdelijk huren én sparen om uiteindelijk eigen woning te kunnen kopen
- 1/3 inkomen als huurlast
- Energetisch duurzame woningen (duurder qua investeringslast)
- Enkel op grond met toekomstwaarde
- Moet minstens break even zijn voor WVI
- Niet in de plaats van SHM, maar aanvullend

# BVK

- Voorwaarden
  - Enkel domiciliëring
  - Rekening houdend met typologie (rationele bezetting)
  - BELANGRIJK = BVK = organisatie van de gemeente → gemeente bepaalt zelf de doelgroep
  - Jonge gezinnen
  - Band met de gemeente
  - Knelpuntberoepen
  - Minimale inkomensvoorwaarden (en garanties naar solvabiliteit)

# Stand van zaken

- Contract WVI – BVK voor 50 jaar (renovatie na 25 jaar)
- Oproep architecten
  
- Participatiemoment met buurtbewoners in september 2023
- Plannen bijsturen
- Aanbesteden begin 2024
- Bouwen zomer 2024
- Verhuur in 2025 (fingers crossed)
- Huurprijs – quid bouwkost verhoging?

# Hoe verder

- Volgende project in Brugge
- Eenvoudiger procedure (1 fase : oproep architect en bouwfirma)
- Werken met immo-kantoor tijdens opstart wegens geen eigen technische ondersteuning



# Rondvraag



• #VVSGwoonda

**Bezoek de info- en inspiratiemarkt in de foyer!**

**Ontdek er de **inspiratiekaart renovatie** op maat van jouw gemeente.**



Stad Aalst