

# Gemeente Boechout

## Woonbeleidsplan 2012-2025

### Deel 1. Strategische beleidsplanning

#### Inhoud

<b>1</b>	<b>SITUERING</b>	<b>3</b>
1.1	OVER HET LOKAAL WOONBELEIDSPLAN	3
1.2	OVER DE OPMAAK VAN HET LOKAAL WOONBELEIDSPLAN	3
1.2.1	<i>Lokaal woonbeleid: werken op drie sporen</i>	3
1.2.2	<i>Lokaal woonbeleid: drie dimensies</i>	4
1.3	OPBOUW VAN HET LOKAAL WOONBELEIDSPLAN BOECHOUT	5
1.4	KOPPELING AAN REGELGEVING, ANDERE BELEIDSDOMEINEN EN PLANNEN	6
1.4.1	<i>Vlaams kader</i>	6
1.4.2	<i>Gemeentelijke situering</i>	7
1.5	ACTOREN VAN HET LOKAAL WOONBELEID TE BOECHOUT	8
1.5.1	<i>Gemeente als actieve regisseur</i>	8
1.5.2	<i>OCMW</i>	9
1.5.3	<i>Intergemeentelijke samenwerking Lokaal woonbeleid (IVLW)</i>	9
1.5.4	<i>Wonen Antwerpen</i>	10
1.5.5	<i>Sociale huisvestingsmaatschappijen</i>	10
1.5.6	<i>Sociaal verhuurkantoor</i>	11
1.5.7	<i>Welzijnsactoren actief rond wonen</i>	11
1.5.8	<i>Overleg en advisering</i>	12
1.5.9	<i>Ondersteuning lokaal woonbeleid</i>	13
<b>2</b>	<b>OMGEVINGSANALYSE</b>	<b>14</b>
2.1	OMGEVINGSANALYSE	14
2.2	SWOT-ANALYSE	14
<b>3</b>	<b>BELEIDSOPTIES 2012-25</b>	<b>17</b>
3.1	INLEIDING	17
3.2	VISIE	17
3.2.1	<i>Waar willen met het lokaal woonbeleid in Boechout naar toe?</i>	17
3.2.2	<i>Streefnormen</i>	18
3.3	STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN	21
3.4	UITWERKING IN OPERATIONELE DOELSTELLINGEN EN ACTIES	21
	<i>Strategische Doelstelling 1. Boechout coördineert het lokaal woonbeleid</i>	22
	<i>Strategische Doelstelling 2. Boechout streeft een gevarieerd woonaanbod voor een diversiteit van bewoners na</i>	27
	<i>Strategische Doelstelling 3. Boechout bevordert kwaliteitsvol en duurzaam wonen en (ver-) bouwen</i>	31
	<i>Strategische Doelstelling 4. Boechout integreert wonen en welzijn</i>	34
	<i>Strategische Doelstelling 5. Boechout bevordert de leefbaarheid</i>	38
3.5	SAMENVATTING BELEIDSOPTIES	43

### Lijst met gebruikte afkortingen

A.c.	Absolute cijfers
AV	Algemene Vergadering
BSO	Bindend Sociaal Objectief
CBS	College van Burgemeester en Schepenen
CHH	Collectief huishouden
DGPB	Decreet Grond- en PandenBeleid
DIW	De Ideale Woning
DRO	Decreet houdende organisatie van de Ruimtelijke Ordening
GECORO	GEmeentelijke COmmissie voor Ruimtelijke Ordening
GemRSP	Gemeentelijk Ruimtelijk StructuurPlan
GGZ	Geestelijke GezondheidsZorg
HH	Huishouden
ICT	Informatie- en CommunicatieTechnologie
IVLW	Interlokale Vereniging voor Lokaal Woonbeleid
LOGO	Lokaal GezondheidsOverleg
LTWR	Lokaal ToeWijzingsReglement
LWO	Lokaal WoonOverleg
MIRA-S	MllieuRApport Scenario's
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
PHH	Particulier Huishouden
RO	Ruimtelijke Ordening
RSP	Ruimtelijk StructuurPlan
RSPA	provinciaal Ruimtelijk StructuurPlan Antwerpen
RUP	Ruimtelijk UitvoeringsPlan
RWO	Ruimtelijke ordening, Woonbeleid en Onroerend erfgoed
SHM	Sociale HuisvestingsMaatschappij
SMART	Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch, Tijdgebonden
SSeGA	Samenwerkingsverband Sociale huisvesting en Geestelijke gezondheidszorg Antwerpen
SVK	Sociaal VerhuurKantoor
SWOT	Strenghts, Weaknesses, Opportunities, Threats
UP	UitvoeringsProgramma
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

# 1 SITUERING

## 1.1 Over het lokaal woonbeleidsplan

De Vlaamse Wooncode bepaalt dat de gemeenten de initiatieven van alle actoren die zich op lokaal niveau met wonen bezig houden op mekaar moeten afstemmen. Ze reikt hierbij het woonplan aan als beleidsinstrument.

### *Gemeentelijk beleidsdocument*

Het voorliggend lokaal woonbeleidsplan is een door de gemeenteraad goedgekeurd (en dus breed gedragen) beleidsdocument. Het geeft voor Boechout de krachtlijnen, scenario's en keuzes weer voor het specifieke lokaal woonbeleid in Boechout. Dit lokaal woonbeleidsplan beoogt om via analyse en inschatting van woonbehoeften te komen tot de juiste beleidskeuzes. Het creëert ruimte voor een beleid en verruimt de slaagkans van doelstellingen en acties. Het is uitgewerkt in een samenwerking met het LWO (Lokaal Woonoverleg) dat in Boechout de belangrijkste lokale woonactoren groepeert.

### *Planperspectief*

Voor het Lokaal Woonbeleidsplan is een voldoende ruim planperspectief gekozen. Er wordt gewerkt met een tijdsperspectief tot 2025. Binnen dit tijdsperspectief moet het BSO (Bindend Sociaal Objectief) dat aan de gemeente is opgelegd worden gerealiseerd.

### *Jaarlijks actieplan*

De bedoeling is dat er gebaseerd op het voorliggend woonbeleidsplan een jaarlijks actieplan wordt opgemaakt met de te realiseren doelstellingen en acties.

In deze jaarlijkse actieplannen zullen eveneens de bedragen worden opgenomen die zijn voorzien in het gemeentelijk en/of OCMW-budget.

## 1.2 Over de opmaak van het Lokaal woonbeleidsplan

### 1.2.1 Lokaal woonbeleid: werken op drie sporen

Bij de opbouw van het lokaal woonbeleid opteert men in Boechout voor een driesporenbeleid<sup>1</sup>:

1. Visievorming op lange termijn
2. Inpakken op dringende problemen en kansen
3. Communicatie en overleg

Hierdoor krijgt men een aanpak die tegelijk doordacht en actiegericht, geleidelijk en volgehouden is.

### *Eerste spoor: visievorming*

Het eerste spoor betekent aandacht hebben voor de strategische beleidsplanning, het uitwerken van een visie op lokaal woonbeleid, het uittekenen van toekomstige perspectieven van het lokaal woonbeleid. Het voorliggende woonbeleidsplan is hiervan het resultaat.

---

<sup>1</sup> Dit model van driesporenplanning wordt ook gebruikt in de ruimtelijke structuurplanning

### **Tweede spoor: knelpuntbehandeling**

Tezelfdertijd gaat de aandacht naar de dringende problemen en kansen die zich voordoen, zoals.

- Opzetten van een project Intergemeentelijke samenwerking
- Uitbouw van een woonloket
- De uitvoering van het DGPB (Decreet Grond en Pandenbeleid) met onder meer het realiseren van het BSO, het activeren van gronden van Vlaamse Besturen, het bestrijden van de leegstand
- De planning en opvolging van de sociale woonprojecten
- Opvolgen en uitvoeren van de RUP's, ...

### **Derde spoor: participatie**

Het derde spoor betreft communicatie en participatie. Concreet betekent dit voor Boechout:

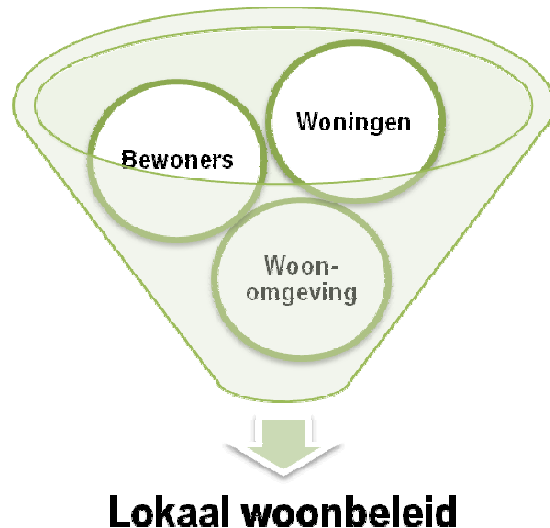
- Ondersteuning van het LWO
- Informeren van relevante actoren en de bevolking (bv via website en publicaties)



### **1.2.2 Lokaal woonbeleid: drie dimensies**

Het gemeentelijk woonbeleid kent verder een driedimensionale invalshoek:

- Bewoners (categoriaal)
  - Het uitwerken van een woonbeleid voor de bewoners van Boechout met aandacht voor (prioritaire) doelgroepen
- Woningen (sectoraal)
  - Het uitwerken van een beleid voor betaalbare, behoorlijke en duurzame woningen met aandacht voor de kwaliteitsbewaking en specifieke woonvormen
- Woonomgeving (territoriaal)
  - Het uitwerken van een ruimtelijk en een gebiedsgericht woonbeleid.



### 1.3 Opbouw van het Lokaal woonbeleidsplan Boechout

Men onderscheidt vier stappen om tot een woonplan te komen<sup>2</sup>.

Deze stappen zijn vooral richtingsgevend. Belangrijk is hun onderlinge logische samenhang:

1. Analyse van de bestaande toestand
2. Visie en vertaling in doelstellingen
3. Actieprogramma
4. Evaluatie en bijsturing

Bij de opmaak van dit woonbeleidsplan is een gefaseerd proces gevolgd dat tot stand kwam in overleg met de verschillende lokale woonactoren. De verschillende onderdelen van het ontwerp werden herhaaldelijk besproken op het LWO. Daarnaast was er een geregelde politieke toetsing door de beleidsverantwoordelijken ( CBS). Er is verder rekening gehouden met de bestaande regelgeving en de planningscontext.

In eerste instantie werden gegevens verzameld en geanalyseerd. Een up to date statistische fiche van Boechout werd hierbij opgemaakt. Mede op basis van deze gegevens werden een externe en een interne omgevingsanalyse gemaakt. Deze analyses resulteerden in een SWOT. Vervolgens werden de prioritaire doelstellingen geformuleerd en verfijnd in operationele doelstellingen met acties die SMART worden geformuleerd.

Het Lokaal woonbeleidsplan Boechout bestaat uit twee delen:

- Deel 1: Strategische beleidsplanning
- Deel 2: Omgevingsanalyse

<sup>2</sup> Afdeling Woonbeleid. Handleiding lokaal woonbeleid. Deel I: woonplan Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel, 2002, pp. 8 ev.

## 1.4 Koppeling aan regelgeving, andere beleidsdomeinen en plannen

### 1.4.1 Vlaams kader

#### *Vlaamse wooncode*

De lokale beleidsvisie op wonen in Boechout sluit aan op de Vlaamse visie op wonen. Die vinden we terug in de Vlaamse Wooncode<sup>3</sup>.

**Art. 3. Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.**

De Vlaamse wooncode bepaalt dat het Vlaamse woonbeleid bijzonder aandacht heeft voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden en gericht is op:

1. De realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen;
2. Een optimale leefbaarheid van de wijken;
3. Het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving;
4. Het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen.

#### *Sociaal huurbesluit*

Door de recente aanpassingen van het sociaal huurbesluit krijgt de gemeente meer operationele en/of beleidstaken toegewezen.

Zo voorziet het sociaal huurbesluit vanaf 1 januari 2008 de mogelijkheid van een eigen gemeentelijk toewijzingsreglement. Boechout heeft sinds 2010 zulk een LTWR (lokaal toewijzingsreglement)

#### *Decreet Grond en Pandenbeleid*

Het decreet Grond en Pandenbeleid heeft onder meer tot doel<sup>4</sup>

- Het scheppen van ruimtelijke ontwikkelingskansen voor de diverse maatschappelijke sectoren en activiteiten
- Versneld verwezenlijken bestemmingsvoorschriften
- Terugdringen grond- en pandenspeculatie

Het decreet omvat instrumenten om die doelstellingen te verwezenlijken:

- Registers (bouwpotentieelregister, leegstandregister)
- Activering van grond en panden
  - Gemeentelijk leegstandreglement, gemeentelijke leegstandsheffing, gemeentelijke heffing op onbebouwde kavels
- Maatregelen betreffende betaalbaar wonen
  - Sociaal Wonen
    - Gemeentelijk bindend sociaal objectief, activering publieke gronden, sociale last op verkavelingsprojecten en grotere bouwprojecten, gemeentelijk reglement sociaal wonen
  - Bescheiden woonaanbod
    - Last bescheiden wonen op verkavelingsprojecten en grotere bouwprojecten, gemeentelijk reglement Bescheiden Wonen
- Wonen in eigen streek

<sup>3</sup> Vlaams Wooncode art. 3.

<sup>4</sup> Art 2.1.2 GPB

- Boechout is geselecteerd als één van de 69 gemeenten wat betekent dat een overdracht van gronden en woningen in woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied enkel kan gebeuren aan personen met een voldoende band met Boechout

### **Vlaamse codex ruimtelijke ordening**

Het Ruimtelijke Ordeningsbeleid heeft als doelstelling een duurzaam evenwicht te scheppen tussen woongebieden, bedrijventerreinen, landbouwzones, groengebieden en voor alle activiteiten een geschikte locatie vast te leggen.... De gemeente speelt een cruciale rol in dat proces, zowel planmatig als uitvoerend.

In de Ruimtelijke Ordening wordt momenteel heel veel aandacht besteed aan de beleidsopbouw en krijgt de visieontwikkeling daar een belangrijke rol in. Het is dan ook essentieel dat het lokaal woonbeleid een goede aansluiting vindt bij het lokaal beleid inzake ruimtelijke ordening.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zijn de gewenste woon- en leefstructuur uitgewerkt voor de woonkernen in het bijzonder met betrekking tot het wonen en het werken.

Waar het Ruimtelijk structuurplan een visieplan is, is het Ruimtelijk uitvoeringsplan een bestemmingsplan. Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) hebben ook bindende kracht ten overstaan van de burgers. Bepaalde beleidsopties inzake wonen kunnen in RUP's worden geïmplementeerd.

## **1.4.2 Gemeentelijke situering**

### **Woonbeleid en Ruimtelijk Ordening**

Op gemeentelijk niveau is het de uitdrukkelijke intentie om het lokaal woonbeleid te koppelen en optimaal te integreren met of in het beleid inzake Ruimtelijke Ordening

Zo werden een aantal doelstellingen die in de voorbereidende teksten van het woonbeleidsplan waren opgenomen maar in feite betrekking hadden op Ruimtelijke Ordening doorgeschoven naar de beleidsplanning Ruimtelijke Ordening.

(Bewaren van de dorpseigenheid, een woonbeleid voeren dat gericht is op kernversterking, door het wonen de open ruimte niet verder laten aantasten)

Binnen Ruimtelijk Ordening:

- Men wil met ondersteuning van studiebureaus komen tot een verdere uitwerking van een ruimtelijke visie voor het ganse grondgebied Boechout
- Men is momenteel een RUP aan het uitwerken rond meergezinswoningen
- Men werkt verder aan de aanpassing van het bouwreglement

### **Woonbeleidsplan en andere beleidsplannen**

Het woonbeleidsplan wordt daarnaast ook maximaal gekoppeld aan andere gemeentelijke beleidsinitiatieven en beleidsplannen.

- Beleidsnota R.O en beleidsnota Wonen opgemaakt begin van de legislatuur 2007-2013
- Het Lokaal Sociaal beleidsplan 2008-2013
  - Werd in april 2011 geëvalueerd
- Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
  - Er staat geen vaste datum op de herziening van dit plan.
- Jeugdbeleidsplan
  - Bevat een hoofdstuk over wonen
- Seniorenactieplan : adviezen ivm wonen:
  - Opgemaakt door de senioren adviesraad en goedgekeurd in het college van burgemeester en schepenen dd 18 april 2011
- Mobiliteitsplan
  - Het woonbeleid gevolgen heeft voor mobiliteit en omgekeerd

Op termijn is het de bedoeling om het lokaal woonbeleidsplan, zoals alle beleidsplannen, te integreren in de beleids- en beheerscyclus (BBC) van de gemeente en het OCMW.

## 1.5 Actoren van het lokaal woonbeleid te Boechout

### 1.5.1 Gemeente als actieve regisseur

**Gemeente Boechout Heuvelstraat 91 2530 Boechout**

Door de Vlaamse wooncode heeft de gemeente een aantal taken gekregen die men als volgt kan oplijsten<sup>5</sup>

- Informatie en advies over wonen/huisvesting
- Handhaven van de woningkwaliteit
- Stimuleren sociale woonprojecten en opvolging lopende projecten
- Toekennen van eigen woonpremies
- Ontwikkelen eigen woon- of huisvestingsbeleid
- Aanbieden doorgangs-, crisis- of noodwoningen of opvang voor daklozen
- Uitbouwen beleidsnetwerk 'wonen' en de coördinatie van het woonbeleid
- Occasioneel zelf uitvoeren van sociale woonprojecten

De gemeente is - als regisseur van het lokaal woonbeleid - verantwoordelijk voor het uitwerken van haar woonbeleid waarbij aandacht dient uit te gaan naar het stimuleren van sociale woonprojecten, het ondersteunen van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden en het bewaken van de kwaliteit van het woonpatrimonium en de woonomgeving.<sup>6</sup>

De gemeenten beschikt over een vrijheid om dit woonbeleid op een eigen manier te ontwikkelen.

Er zijn verschillende mogelijkheden, zoals:

- Het organiseren van LWO met de andere lokale woonactoren<sup>7</sup>
- Het toepassen van Vlaamse beleidsinstrumenten
- Het aanstellen van een deel- of voltijdse huisvestingsambtenaar
- Het uitbouwen van een volwaardige huisvestingsdienst met eventueel een woonloket/woonwinkel voor de eerstelijnsdienstverlening aan de inwoners
- Het voorzien in eigen gemeentelijke reglementeringen
- Het samenwerken met of opstarten van een sociaal verhuurkantoor
- Intergemeentelijke samenwerking
- Het voeren van een gemeentelijk grond- en pandenbeleid.
- Samenwerken met projectontwikkelaars en sturen van RUP's

De gemeente Boechout wil die regisseursrol actief opnemen.

Welke gemeentelijke diensten zijn in Boechout bij wonen betrokken:

- Dienst grondgebiedzaken, waar Ruimtelijke Ordening en de Huisvestingsambtenaar onder ressorteren
  - Mede in het kader van de intergemeentelijke samenwerking (IVLW-zuid) besliste de gemeente Boechout in 2010 om een lokale huisvestingsambtenaar aan te stellen.
- Seniorenconsulent

In Boechout is er voor gekozen om de OCMW-voorzitter als schepen voor sociale zaken en betaalbaar wonen op te nemen in het college van burgemeester en schepenen.

- Hierdoor wordt ook belang dat het bestuur hecht aan betaalbaar wonen geïllustreerd
- En wordt de samenwerking met het OCMW geoptimaliseerd.

Lokaal woonbeleid is een zaak van samenwerken tussen gemeente, OCMW en andere lokale woonactoren.

De gemeente kan de sociale woonorganisaties en het OCMW voor overleg samenroepen. Ze moet er voor zorgen dat de activiteiten van de sociale woonorganisaties, het OCMW en haarzelf in het belang van de bewoners op elkaar worden afgestemd.

De samenwerking met andere lokale actoren wordt geformaliseerd in het Lokaal Woonoverleg (zie verder).

<sup>5</sup> Vergelijk met Tratsaert K. Lokaal woonbeleid in Vlaanderen: Tien jaar na de Vlaamse wooncode de kinderschoenen ontgroeid? Steunpunt Ruimte en wonen, Heverlee, 2009.

<sup>6</sup> Vlaamse Wooncode art. 28 §1.

<sup>7</sup> Vlaamse Wooncode art. 28 §2.



## 1.5.2 OCMW

### OCMW Dr. Theo Tutsstraat 20 2530 Boechout

Het OCMW heeft een sociale opdracht, waarbinnen het zeer breed kan gaan<sup>8</sup>.

Op het vlak van wonen geeft het OCMW een lokale invulling aan deze maatschappelijke dienstverlening.

Wonen is een heel breed thema, waaronder ook energie, crisisopvang en het continuüm van woonvoorzieningen voor ouderen of andere doelgroepen horen.

Toch zijn het vooral de eerder curatieve en materiële dienstverlening die het imago van het OCMW bepalen. Er komen inderdaad veel mensen met een financiële nood op het OCMW terecht.

Het OCMW is niet alleen een belangrijke publieke welzijnsactor, het is ook een niet te negeren publieke huisvestingsactor.

Er is een bijzondere band tussen de OCMW's en de Sociale Huisvestingsmaatschappijen. Zowel wat betreft het realiseren van sociale woonprojecten, als wat betreft de begeleiding van de sociale huurders.

OCMW's zijn dikwijls ook nauw verbonden met sociaal verhuurkantoren. Zo is OCMW medeoprichter van SVK Woonweb.

Er is verder de organisatie van crisis- en tijdelijke opvang (transitwoningen) en de doelgroepenopvang met de traditionele aandacht voor ouderen, de opvang van asielzoekers en de opvang van thuis- en daklozen.

- Het OCMW beschikt over verschillende woningen die ze (door)verhuren. 6 van die woningen zijn onder-tussen al overgedragen aan het Sociaal Verhuurkantoor Woonweb.
- Het OCMW beschikt momenteel over zeven woningen in zijn Sociale Verhuurdienst en over zeven door-gangswoningen.
- Het lokaal opvanginitiatief voor asielzoekers voorziet in de materiële opvang van asielzoekers tijdens de periode van het onderzoek van hun asielaanvraag. Deze asielzoekers krijgen enkel materiële hulp aan-geboden (huisvesting, kleding) aangevuld met een beperkt leefgeld. Ze worden door het OCMW gehuis-vest in appartementen, die verspreid zijn over het grondgebied van de gemeente.

## 1.5.3 Intergemeentelijke samenwerking Lokaal woonbeleid (IVLW)

### IVLW Zuid Doornaardstraat 60 2160 Wommelgem

Boechout participeert in IVLW Zuid.

Het project Interlokale Vereniging Lokaal Woonbeleid regio Zuid is ingediend door IGEAN. Bij het project horen 14 gemeenten: Aartselaar, Boechout, Boom, Borsbeek, Edegem, Hemiksem, Hove, Kontich, Lint, Mortsel, Niel, Rumst, Schelle en Zwijndrecht. De Interlokale Vereniging Lokaal Woonbeleid regio Zuid startte op in mei 2011 en is door de Vlaams minister Freya Van den Bossche erkend en gesubsidieerd.

Voor de regio betekent deze subsidie dat er voor de veertien gemeenten een coördinator kan worden aangesteld plus een deelsubsidie voor een halftijds personeelslid per gemeente dat kan werken rond wonen.

Het intergemeentelijk project omvat de drie **verplichte** activiteiten, zoals vermeld in het betreffende besluit van de Vlaamse Regering:

1. het begeleiden en ondersteunen van de deelnemende gemeenten bij de ontwikkeling van een gemeen-telijke beleidsvisie op het vlak van wonen;
2. het faciliteren of uitbreiden van het woonoverleg met alle lokale woonactoren, waarbij de volgende resul-taten bereikt moeten worden:
  - a) een globale doorlichting van de lokale huisvestingssituatie;
  - b) de onderlinge afstemming van de sociale woonprojecten enerzijds en de afstemming van de indivi-duele verrichtingen van de lokale woonactoren anderzijds;
  - c) de voorbereiding van een planning of een programmatie van sociale woonprojecten binnen het werkingsgebied;

<sup>8</sup> OCMW-wet Art. 1. Elke persoon heeft recht op maatschappelijke dienstverlening. Deze heeft tot doel eenieder in de mogelijkheid te stellen een leven te leiden dat beantwoordt aan de menselijke waardigheid. Er worden OCMW's opgericht die, onder de door deze wet bepaalde voorwaarden, tot opdracht hebben deze dienstverlening te verzekeren.

- d) een akkoord over de manier van toewijzing van sociale huurwoningen, binnen de door de Vlaamse Regering goedgekeurde toewijzingsmodaliteiten;
- e) een verbetering van de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving, waaronder het nemen van initiatieven in het kader van de bestrijding van leegstand en verkrotting;
- 3. het aanbieden van gestructureerde basisinformatie aan de inwoners van de deelnemende gemeenten over:
  - a) gemeentelijke, provinciale, gewestelijke en federale huisvestingsmaatregelen en het respectieve dienstverleningsaanbod;
  - b) huuraangelegenheden;
  - c) sociaal huren, sociaal kopen en sociaal lenen;
  - d) actuele beleidsmaatregelen inzake huisvesting;

Binnen het project werd verder nog gekozen voor de volgende drie facultatieve activiteiten:

- 4. initiatieven rond duurzaam, ecologisch en energiebewust wonen;
- 5. het nemen van initiatieven die levenslang en aanpasbaar wonen ondersteunen;
- 6. initiatieven in het kader van grond- en pandenbeleid met het oog op betaalbaar wonen.

De organisatie van een 'woonloket' (zie 3de verplichte opdracht) zal in het kader van de samenwerking IVLW Zuid begeleid worden door de coördinator van Igean. De operationele uitvoering gebeurt door de huisvestingsambtenaar. Het woonloket in Boechout is operationeel sinds 2 april 2012. Samenwerkingsverbanden met de andere toegetroten gemeenten kunnen schaalvoordelen bieden.

## 1.5.4 Wonen Antwerpen

### Wonen Antwerpen Lange Kievitstraat 111-113, bus 54 2018 Antwerpen

Het agentschap Wonen-Vlaanderen voert het Vlaamse woonbeleid uit, met het oog op een betaalbare en kwaliteitsvolle woning voor iedereen. Het verstrekt, rechtstreeks of via intermediaire actoren, financiële tegemoetkomingen aan particulieren, in het bijzonder de renovatiepremie en de verzekering gewaarborgd wonen.

Wonen-Vlaanderen staat ook in voor de uitvoering van het woonkwaliteitsbeleid en zorgt ervoor dat de kwaliteitsnormen voor woningen gerespecteerd worden.

De Afdeling Wonen van het agentschap is onder meer verantwoordelijk voor tegemoetkomingen en premies aan particulieren, zoals woonpremies en huisvestingspremies, voor de kwaliteitsbewaking van wonen, woningen en kamers, voor de ondersteuning van het lokaal woonbeleid, en voor de adviesverlening over het programma woonprojecten

Concreet betekent dit onder meer dat Wonen Antwerpen (provinciale dienst van afdeling wonen) Boechout begeleidt en ondersteunt bij de ontwikkeling en de uitvoering van een lokaal woonbeleid.

Vanuit hun terreinervaring formuleren de medewerkers van Wonen Antwerpen voorstellen ter verbetering van het woonbeleid.

## 1.5.5 Sociale huisvestingsmaatschappijen

In Boechout zijn twee sociale huisvestingsmaatschappijen actief.

Sociale huisvestingsmaatschappijen zijn lokale woonorganisaties in Vlaanderen die sociale huur- en/of koopwoningen en/of bouwgronden aanbieden in hun werkgebied. Zij worden daarin begeleid, ondersteund en gefinancierd door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW).

### De Ideale Woning (DIW)

#### De Ideale Woning Diksmuidelaan 276 2600 Berchem

De Ideale Woning heeft een ruim werkingsgebied: Antwerpen (Antwerpen, Berchem, Berendrecht, Borgerhout, Ekeren, Merksem, Wilrijk), Aartselaar, Boechout, Borsbeek, Brecht, Edegem, Essen, Hemiksem, Hove, Kalmt-hout, Kapellen, Kontich, Lint, Malle, Mortsel, Niel, Rumst, Schoten, Stabroek, Wijnegem en Wommelgem

De Ideale Woning heeft momenteel 83 woningen in Bopechout.  
Er wordt momenteel gewerkt aan een aantal nieuwe projecten. (zie omgevingsanalyse)

## ARRO

### ARRO Gijsbrecht Van Deurnelaan 22 2100 Deurne

ARRO verstrekt sociale leningen en bouwt sociale koopwoningen. De maatschappij realiseerde begin jaren '90 de Witte Wijk te Vremde. ARRO realiseert momenteel een project in het binnengebied Lindenlei

## 1.5.6 Sociaal verhuurkantoor

### SVK Woonweb Antwerpsesteenweg 99 A 2550 Kontich

Sociale verhuurkantoren (SVK) bieden ook sociale huurwoningen aan. Ze bouwen echter niet, maar huren woningen op de private huurmarkt en verhuren die onder aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden. In Boechout is het Sociaal Verhuurkantoor WoonWeb actief. SVK Woonweb is opgericht als een samenwerking tussen 8 OCMW's (Aartselaar, Boechout, Borsbeek, Edegem, Hove, Kontich, Lint, Mortsel) en trad in werking vanaf begin 2009. Momenteel heeft SVK Woonweb 12 woningen in Boechout.

## 1.5.7 Welzijnsactoren actief rond wonen

### Geestelijke Gezondheidszorg

#### Psychiatrisch Centrum Broeders Alexianen Provinciestedenweg 408, 2530 Boechout

##### De Vliering

- Beschut wonen en activiteitencentrum voor volwassen psychiatrische patiënten
- Activiteitencentrum: George Van Raemdoncklaan 5, 2530 Boechout
- Beschut wonen: Heuvelstraat 170, 2530 Boechout
- Psychiatrische zorg in de thuissituatie: Heuvelstraat 170, 2530 Boechout

PVT-P : psychiatrisch verzorgingstehuis Heuvelstraat 166, 2530 Boechout

### Voorzieningen voor mindervaliden

De Ark 't Ateljee Activiteitencentrum voor volwassenen met een mentale handicap Sportveldlaan 21, 2530 Boechout

De Ark Madona Leefgemeenschap voor volwassenen met een mentale handicap Janssenlei 12, 2530 Boechout

De Ark Roeach Leefgemeenschap voor volwassenen met een mentale handicap Sint-Gabriëlstraat 20, 2530 Boechout

De Speelhoeve Heilpedagogisch kinderdagverblijf voor kinderen van 3 tot 21 jaar Vremdsesteenweg 237, 2531 Vremde

### Opvangtehuis

Vrouwenopvanghuis Onthaalhuis voor thuisloze vrouwen met of zonder kinderen

## Bijzondere Jeugdzorg

Jongenhuis Don Bosco Instelling voor bijzondere jeugdzorg. Bezinnings- en studiecetrum Broechemsesteenweg 100, 2531 Vremde

## Rust- en verzorgingstehuizen

Rust- en verzorgingstehuis Sint-Mathildis Sportveldlaan 25, 2530 Boechout Capaciteit: 119 woonegelegenheden als rusthuis 85 woonegelegenheden als RVT

Huize Stracke – Capenberg Oxaco Center Borsbeeksesteenweg 45, 2530 Boechout Capaciteit: 44 plaatsen als rustoord 31 plaatsen als RVT

Rusthuis Avondvrede Alexander Franckstraat 34, 2530 Boechout Capaciteit: 29 RVT-bedden 23 ROB-bedden

### 1.5.8 Overleg en advisering

In Boechout zijn er dus heel wat huisvestings- en welzijnsactoren die actief zijn rond wonen. Deze actoren zijn potentiële partners voor de uitbouw van een degelijk lokaal woonbeleid. Naast een bereidheid tot samenwerking veronderstelt dit dat de gemeente in overleg gaat, overlegstructuren opstart en het samenwerkingsnetwerk ondersteunt.

#### LWO

In 2009 is men de samenspraak rond wonen gaan organiseren in een LWO (Lokaal Woonoverleg). In Boechout zijn de partners van het LWO:

Gemeente
OCMW
SHM De Ideale Woning SHM ARRO
SVK Woonweb
IVLW Zuid
Afdeling Wonen Antwerpen (RWO Vlaanderen)

Het LWO is verder aangevuld met: vertegenwoordigers van:

Werkgroep betaalbaar wonen GECORO
--------------------------------------

Als er sprake is van specifieke thema's kunnen andere actoren, waaronder de welzijnsactoren, op het LWO worden uitgenodigd en/of geconsulteerd.

Inhoudelijk is er in het LWO sprake van het afstemmen van de woonprojecten en de verrichtingen van de gemeente, OCMW en sociale woonorganisaties en privéprojecten op elkaar. Ook de opbouw en implementatie van het Woonbeleid komt er ter sprake.

#### GECORO

De GECORO is een sinds en door DRO<sup>9</sup> ingesteld gemeentelijk adviesorgaan.

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) adviseert het college van burgemeester en schepenen of de gemeenteraad inzake het ruimtelijk beleid van de gemeente.

<sup>9</sup> Decreet van 19 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO).

De voornaamste taken van de GECORO liggen op het vlak van planning: zo wordt de commissie verschillende malen geconsulteerd bij de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en bij de opmaak van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Ook bij de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen verleent de GECORO advies.

De GECORO kan ook op vraag van de gemeente of uit eigen beweging adviezen geven over vergunningsaanvragen en verder over alle zaken die een link hebben met ruimtelijke ordening.

### **1.5.9 Ondersteuning lokaal woonbeleid**

De werking van het LWO wordt sinds zijn oprichting in 2009 mee ondersteund door het adviesbureau studio beleid dat ook de opmaak van het woonbeleidsplan mee heeft begeleid.

## 2 OMGEVINGSANALYSE

### 2.1 Omgevingsanalyse

Zie:

Deel 2. Omgevingsanalyse

### 2.2 SWOT-analyse

Met een SWOT-analyse (of een Sterkte-Zwakte analyse) wordt op een geordende en samenvattende wijze de resultaten weergegeven van de analyse van de huidige stand van zaken.

- Sterkten en zwakten (**S**trengths & **W**eaknesses)
  - De sterke en zwakke punten zijn de kenmerken van het bestuur, de organisatie, bewoners, woningen, of de woonomgeving.
  - Het gaat om interne elementen (interne omgevingsanalyse)
- Kansen en bedreigingen (**O**pportunities & **T**hreats)
  - De kansen en bedreigingen zijn de ontwikkelingen, gebeurtenissen en invloeden waaraan het wonen in Boechout onderhevig is.
  - Hier gaat om de externe elementen (externe omgevingsanalyse) die een invloed hebben op het wonen

Sterkten	Zwakten
<p>Het karakter van Boechout met zijn gedifferentieerde en kwaliteitsvolle woonomgeving. Er zijn in Boechout verschillende dorpen, wijken en straten met uiteenlopende kwaliteiten.</p> <p>In het centrum zijn er verschillende parken en groen plekken.</p> <p>De kern van Vremde heeft nog een aantrekkelijk dorps karakter.</p>	<p>Basisinformatie wonen voor alle burgers ontbreekt.</p> <p>In de kern van Vremde zijn er weinig voorzieningen.</p>
<p>Groene troeven van Boechout zijn:</p> <p>De groene deelgemeente Vremde met Park Biesenwijcke.</p> <p>Binnen de deelgemeente Boechout: het park rond het gemeentehuis, het park rond het OCMW, het pastorijgebied, De Bunderkes, Het Bos van Moretus, met molenomgeving, De Melkkuip, Het Bessemegebied, Bulkadomein....,</p>	
<p>Boechout is een begeerde gemeente om in te wonen. Mensen willen hier graag blijven of komen wonen.</p>	<p>Wie wel en wie niet naar de gemeente (terug)komt is niet helemaal duidelijk.</p> <p>Er is te weinig aandacht voor de gezinsvriendelijkheid van de woonwijken.</p>
<p>Veel financieel sterke bewoners</p>	
<p>Boechout kent een uiteenlopende typologie van woningen (oudere, nieuwere, huizen, appartementen, rijwoningen, alleenstaande woningen, ...) waardoor er voor verschillende doelgroepen een ruimte keuze is aan soorten woningen</p>	<p>In Boechout zijn er (te) weinig private huurwoningen</p> <p>Er zijn weinig sociale woningen.</p> <p>Er zijn onvoldoende aangepaste woonvormen voor ouderen en zorgbehoevenden.</p>
<p>Typisch voor Boechout zijn oudere residentiële wijken met typische villa's, grotere kavels en grote erfgoedwaarde</p>	<p>Sommige grote woningen zijn onderbezet.</p>
<p>In Boechout is er een grote aanwezigheid van residentiële voorzieningen: een grote psychiatrie en drie woon- en zorgcentra</p>	<p>Er zijn nog onvoldoende extramurale aangepaste woonvormen</p>
<p>De voorbije jaren heeft men in Boechout al behoorlijk werk gemaakt van het lokaal woonbeleid.</p> <p>De werkgroep betaalbaar wonen heeft belangrijk voorbereidend inhoudelijk werk geleverd.</p> <p>Er is een zeer actief LWO.</p> <p>Er werden al diverse kwaliteitsvolle beleidsdocumenten mbt lokaal woonbeleid opgesteld</p>	<p>Onvoldoende zicht op:</p> <p>De kwaliteit van de woningen</p> <p>De huurprijs van de woningen</p>
<p>Intergemeentelijk project lokaal woonbeleid kan mee een lokaal woonbeleid mbt betaalbaar, levenslang en aanpasbaar wonen ondersteunen</p>	
<p>Met het lokaal toewijzingsreglement is er een start van een doelgroepenbeleid (ouderen en psychiatrisch patiënten) gemaakt</p>	

Kansen	Bedreigingen
Er zijn de instrumenten van het decreet GPB. Het BSO kan worden gebruikt als opstap om te evolueren naar een hoger aantal sociale woningen. Voorzien van een voldoende aantal bescheiden woningen in de gemeente	Hoge grond- en woningprijzen Het is moeilijk vat krijgen op de prijsontwikkelingen.
Door een aanbod van een kwaliteitsvolle aangepaste woning en een aangepaste woonomgeving en dienstverlening kunnen ouderen aangezet worden om te verhuizen en zo woningen voor jonge gezinnen ter beschikking te stellen. Door de gezinsvriendelijkheid van de wijken worden jonge gezinnen aangesproken.	Het is moeilijk vat krijgen op interne en externe verhuisbewegingen. Veel jongeren trekken weg uit de gemeente. Soms zou het beter zijn dat ouder wordende mensen verhuizen maar verhuisbewegingen zijn moeilijk te manipuleren. Men krijgt de 'verhuis-carrousel' niet op gang.
Door middel van het vastleggen van een gebiedsomschrijving en hanteren van andere instrumenten kan de bouw van kwalitatieve meergezinswoningen worden gereguleerd.	Een deel van Boechout ligt in het grootstedelijk gebied Antwerpen. Dit verhoogt de druk op verdere verstedelijking. Druk en dreiging van ongebreidelde appartementering
Binnen bepaalde gebieden kunnen een aantal onderbezette grote woningen getransformeerd worden tot kwaliteitsvolle meergezinswoningen	Gezien de gezinsverdunning en de inwijking is er een toenemende vraag naar woningen en geen mogelijkheid om een bouwstop in de voeren.
Ontwikkeling van het gebied BMT, een industrieterrein met nabestemming wonen, dat kernversterkend kan worden ontwikkeld met ook nadruk op gediferentiëerd wonen en zorgwonen	Betaalbaarheid van de woningen
In Boechout zijn er heel wat opportuniteiten om werk te maken van een woonzorgzone en van gezinsvriendelijke woonwijken.	Momenteel zijn er te weinig aangepaste woonvormen (vergrijzing, zorgbehoefte) Er is een te verwachten toenemende vraag naar deze woonvormen
	Nieuwe grote woonprojecten kunnen omdat ze nieuwe mobiliteitsstromen genereren elders mobiliteitsproblemen opleveren



## 3 BELEIDSOPTIES 2012-25

### 3.1 Inleiding

Op basis van de omgevingsanalyse worden er keuzen gemaakt voor het verdere woonbeleid in Boechout. Het eindresultaat van dit proces zijn de beleidsopties 2012-2025 die inhoudelijk het volgende omvatten:

<b>Visie – Waar willen met het lokaal woonbeleid in Boechout naartoe?</b>
<b>Strategische en operationele doelstellingen van het lokaal woonbeleid in Boechout</b>
<b>Acties en projecten</b>

In dit hoofdstuk wordt aansluitend op de visie een aantal normen weergegeven waarnaar in bepaalde acties wordt verwezen.

Verder in het hoofdstuk worden voor het woonbeleid van Boechout vijf strategische doelstellingen opgesteld. Deze strategische doelstellingen worden vervolgens uitgewerkt in operationele doelstellingen en in acties.

De acties worden daarbij SMART geconcretiseerd door aanduiding van de middelen die bij de acties worden ingezet, een vermelding van timing (deadline, permanent, ad hoc, periodiek), resultaatgerichte meetindicatoren en vermelding van trekker en andere betrokken actoren. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het volgende schema:

MIDDELEN	
(TIMING)	
INDICATOREN	
TREKKER	
ACTOREN	

### 3.2 Visie

#### 3.2.1 Waar willen met het lokaal woonbeleid in Boechout naar toe?

Een gemeente kan een doorslaggevende rol spelen bij de realisatie van een aantrekkelijk woonklimaat binnen de structuur van de ruimtelijke planning. In Boechout kiest men duidelijk voor een actieve regisseursrol. De gemeente staat hierbij open voor een intergemeentelijke samenwerking.

Een belangrijke vaststelling is dat er in Boechout een grote behoefte bestaat aan betaalbare huur- en koopwoningen. De prijzen van bouwgronden namen de jongste jaren een enorme vlucht. Voor jongeren wordt het stilaan onbetaalbaar om in Boechout te blijven wonen. Maar ook kansarmen en mensen met een beperkt inkomen moeten in onze gemeente kunnen (blijven) wonen.

De sociale huisvestingsmaatschappijen, het sociaal verhuurkantoor en de sociale verhuurdienst van het OCMW zijn in Boechout de laatste jaren erg actief, maar het aanbod volstaat nog niet om de vraag op te vangen.

De gemeente verbindt er zich daarom toe te streven naar een voldoende mix van private en sociale woningbouw, zodat binnen een redelijke termijn het percentage sociale woningen verhoogd wordt in de richting van het gemiddelde in het Vlaamse gewest.

De gemeente wil hierbij goed samenwerken met de sociale huisvestingsmaatschappijen en het sociaal verhuurkantoor. Destijds werd een sociale verhuurdienst van het OCMW opgericht om tegemoet te komen aan de nood

aan betaalbare woongelegenheden. Bedoeling is om de woningen, die door het OCMW gehuurd werden op de private huurmarkt, gefaseerd over te dragen aan het SVK WoonWeb dat samen met de andere OCMW's van het kanton Kontich werd opgericht. Verhuren via een SVK biedt immers heel wat voordelen voor alle betrokken partijen.

De sociale huisvestingsproblematiek wordt verder ook bekeken vanuit de toekomstige privéverkavelingen die in uitvoering van het Decreet Grond en Pandenbeleid een sociale last en last bescheiden wonen opgelegd krijgen. In het kader van grondexpansie wil de gemeente samenwerken met IGEAN.

In Boechout wil men een beleid voeren dat senioren en personen met een handicap die dat wensen ondersteunt om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen. Het lokale bestuur wil daartoe samen met lokale actoren het concept woonzorgzone introduceren en andere initiatieven (serviceflats, bejaardenwoningen, kangoeroewoningen, beschut wonen, zorgwonen, levenslang wonen) nemen om tegemoet te komen aan nieuwe de woon- en zorgbehoeften. Het lokale bestuur neemt daarbij een regisseursrol op en stimuleert en ondersteunt dergelijke initiatieven.

Het lokale bestuur wil verder werken aan de gezinsvriendelijkheid van de woonwijken en daarbij ook openstaan voor nieuwe vormen van samenwonen.

Het lokaal bestuur wil inzetten op duurzaam bouwen en wonen in evenwicht met de schaarse beschikbare ruimte evenals op het bewaken van woonkwaliteit en woonomgeving door meer in te zetten op ecologische verankering.

Naar de burgers toe zal een Woonloket - waar iedereen terecht kan voor wonen en bouwen, premiestelsels, optimale dienstverlening, gestroomlijnde duidelijke informatie - een duidelijk meerwaarde meebrengen.

### 3.2.2 Streefnormen

In de acties (zie verder) wordt regelmatig verwezen naar bepaalde streefnormen. Die willen we hier even overlopen

#### *Mira-S groennorm<sup>10</sup>*

Schaalniveau	Maximumafstand	Minimumareaal
Woongroen	< 150 m	
Groen op buurtniveau	< 400 m	> 1 ha
Groen op wijkniveau	< 800 m	> 10 ha (park > 5 ha)
Groen op deelgemeenteniveau of stadsdeelniveau	< 1.600 m	> 30ha (park > 10 ha)
Groen op gemeentelijk niveau	< 3.200 m	> 60 ha

**Woongroen** zou altijd aanwezig moeten zijn. Het is groen dat vooral een esthetische functie heeft en dat mee het karakter van een woonomgeving bepaalt. Aan het woongroen wordt niet direct een recreatieve functie gekoppeld. Woongroen moet zich zeker binnen een afstand van 150 meter van elke woning bevinden. Woongroen kan diverse vormen aannemen: van gemeenschappelijke voortuinstroken in sociale woonwijken tot een beeldbepalende solitaire boom op een klein plantsoen. Iedereen moet binnen de 400 meter kunnen beschikken over **buurtgroen** van in totaal minstens 1 hectare. Buurtgroen heeft al een zekere sociaal-recreatieve functie. Het zijn de plekken waar mensen terecht kunnen voor een kort rustgevend verblijf in het groen. Het zijn de groene ruimten waar mensen elkaar ontmoeten of de hond uitlaten, waar ouders komen met kinderen, waar kinderen kunnen spelen. De klemtoon ligt er vooral op de rustige, stille recreatie.

**Wijkgroen** zou iedereen moeten vinden op minder dan 800 meter van zijn woonplaats. Minstens 10 ha staat ter beschikking. Gaat het om parken dan bestrijkt de oppervlakte minstens 5 ha. De grotere oppervlakte biedt op zich mogelijkheden tot een meer gevarieerde functie-invulling. Hoe gevarieerder de functies, hoe groter de bevol-

<sup>10</sup> Zie website Agentschap voor natuur en bos: [www.natuurenbos.be](http://www.natuurenbos.be)

kingsgroep die zich richt naar dat groen om te voldoen aan een steeds diverser verwachtingspatroon.

Met het **groen op deelgemeenteniveau** bereiken we de categorie van de grotere groene ruimten. Deelgemeentegroen is beschikbaar binnen de 1.600 meter. Zijn het geen parken maar bijvoorbeeld bossen of natuurgebieden, dan zijn ze minimaal 30 ha groot. Zijn het parken, dan is een minimale oppervlakte van 10 ha voldoende. Een kleinere oppervlakte is voldoende omdat parken er net voor ontworpen en ingericht zijn om op die kleinere oppervlakte op een meer intensieve wijze functies te vervullen. Zo kunnen parken een hogere recreatiedruk aan dan bossen en natuurgebieden.

**Groen op gemeentelijk niveau** (en soms is dit voor groen op deelgemeenteniveau al het geval) is bedoeld voor elke inwoner van de gemeente of de stad. Groen op gemeentelijk niveau vindt iedereen binnen de 3.200 meter en is minstens 60 ha groot.

### Bezettingnorm

De bezettingnorm van een woning wordt door Wonen-Vlaanderen als volgt vastgelegd<sup>11</sup>:

Bij de berekening wordt uitgegaan van het aantal woonlokalen en de totale netto-vloeroppervlakte ervan.

Onder woonlokalen wordt (enkel) verstaan de lokalen met leef functie, kookfunctie en/of slaapfunctie.

De netto-vloeroppervlakte wordt gemeten in een zone met een plafondhoogte van minstens 220 cm. Bijkomend wordt bij hellende plafonds de netto-vloeroppervlakte meegerekend met een vrij hoogte groter dan 180 cm.

Met de volgende lokalen wordt geen rekening gehouden:

- Lokalen waarvan de in aanmerking te nemen netto-oppervlakte kleiner is dan 4 m<sup>2</sup>
- Lokalen die nergens een plafondhoogte van minsten 220 cm hebben

Vervolgens wordt in twee tabellen een berekening gemaakt:

Totale netto-vloer-oppervlakte in (m <sup>2</sup> )	Van tot	0 18	18 27	27 40	40 50	50 60	60 70	70 79	79 87	87 96	96 104	104 112
Mogelijk aantal personen		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Vanaf 96 m<sup>2</sup> netto-oppervlakte geldt elke bijkomende 8m<sup>2</sup> voor één bijkomende persoon

Aantal woonlokalen	1	2	3	4	5	6
Mogelijk aantal personen	2	2	3	5	8	10

Vanaf 6 woonlokalen geldt elk bijkomend lokaal voor één bijkomende persoon

Van 'mogelijk aantal personen' wordt uit de beide tabellen het kleinste aantal genomen.

De woning is aangepast voor een bezetting van dit kleinste aantal.

### Groene kamer

Een open en toegankelijke privatieve ruimte (tuin, koer, terras) van minimaal 4 m<sup>2</sup>

### Norm speelruimte

Bij elk nieuw woonproject moet tenminste 10 m<sup>2</sup> worden voorzien voor goede speel- en/of recreatieruimte

### Norm publieke speelruimte

	Minimum oppervlakte	Maximale afstand	Maximale doelgroep	Oppervlakte doelgebied
Lokale plek	100 m <sup>2</sup>	100 m	20 families	1 ha
Buurt speelplein	400 m <sup>2</sup>	400 m	50 families	9 ha
Wijk speelplein	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m	200 families	100 ha

<sup>11</sup> Wonen-Vlaanderen. Technische richtlijnen voor een kwaliteitsonderzoek. Handleiding bij het technische verslag. Uitgave 2011-2012. Brussel, Agentschap Wonen, 2012, pp. 133 ev.

### **Kindertoets voor de inrichting van publiek ruimte**

Voor ontwerpers is er een kindertoets voor de inrichting van de openbare ruimte<sup>12</sup>

- Lopen op en langs een lijn, de kantjes ervan aflopen
- Niveauverschillen om te springen en te klauteren
- Een overzichtelijk gebied
- Ergens kunnen rondlopen
- Ergens een vlak stuk voor wielen en tekeningen
- Duidelijke grenzen voor afspraken tussen ouders en kinderen: boordstenen en ruimtelijke geledingen
- Water
- Verrassende elementen
- Ergens kunnen liggen
- Ergens kunnen zitten

### **Normen voor bespeelbaar groen**

Hier verwijzen we naar randvoorwaarden voor bespeelbaar groen zoals die in Rotterdam worden geformuleerd<sup>13</sup>:

- Bomen met seizoensbeleving (bloesem, vruchtdragend, bladverkleuring) en klimbomen;
- Grasvelden en bespeelbaar groen (geen prikkende struiken en bosjes, maar klimbomen);
- Groene schoolpleinen: verhouding verhard/groen = 2/1 bij schoolpleinen groter dan 300 m<sup>2</sup>.

---

<sup>12</sup> Struyven, Koen. Kinderen en jongeren als medegebruiker openbare ruimte. Studiedag Kindvriendelijke publieke ruimte in de stad, Antwerpen, 29 april 2009.

<sup>13</sup> Gemeente Rotterdam. Bouwstenen voor een kindvriendelijk Rotterdam. Rotterdam, Jeugd, Onderwijs en samenleving, 2009, p. 23

### 3.3 Strategische Doelstellingen

In Boechout zijn er voor het woonbeleid vijf strategische doelstellingen:

- Strategische Doelstelling 1. Boechout coördineert het lokaal woonbeleid**
- Strategische Doelstelling 2. Boechout streeft een gevarieerd woonaanbod voor een diversiteit van bewoners na**
- Strategische Doelstelling 3. Boechout bevordert kwaliteitsvol en duurzaam wonen en (ver-) bouwen**
- Strategische Doelstelling 4. Boechout integreert wonen en welzijn**
- Strategische Doelstelling 5. Boechout bevordert de leefbaarheid**

### 3.4 Uitwerking in operationele doelstellingen en acties

Deze vijf strategische doelstellingen worden nu verder uitgewerkt in operationele doelstellingen en in acties.

## Strategische Doelstelling 1. Boechout coördineert het lokaal woonbeleid

### *Operationele doelstelling: Interne organisatie, coördinatie en integratie van het woonbeleid realiseren*

#### **Actie 1. Afstemmen van de verschillende beleidsplannen op elkaar (Lokaal Woonbeleidsplan, GemRSP, LSB-plan, Seniorenactieplan, Mobiliteitsplan, Jeugdbeleidsplan)**

#### MIDDELEN (TIMING)

Een geïntegreerd woonbeleidsplan opmaken (2012)

- Het woonbeleidsplan wordt goedgekeurd op de gemeenteraad (inclusief omgevingsanalyse en SWOT-analyse).

Vanuit de doelstellingen van het woonbeleidsplan wordt een jaarlijks actieplan opgemaakt met de te realiseren doelstellingen en acties. (2012-2025 periodiek)

- Het actieplan wordt opgevolgd en geëvalueerd.
- De acties waarvoor middelen dienen te voorzien worden, moeten opgenomen worden in de begroting
- Gebruik maken van dezelfde beleidscontext, gegevensanalyse in verschillende beleidsplannen (2012-2025)

Bij het opstellen van plannen, andere plannen opnemen als beleidscontext (2012-2025)

- Overnemen van relevante passages
- Afstemmen welzijn en wonen

Afstemmen van Ruimtelijke Ordening en Woonbeleid (ad hoc)

- Bij herziening RSP Lokaal woonbeleidsplan mee opnemen als planningscontext
- Aanwezigheid vertegenwoordiger GECORO in LWO
- Opname van een deskundige wonen in GECORO

In het kader van BBC streven naar een integraal beleidsplan dat sectorale beleidsplannen kan vervangen. (2014)

#### INDICATOREN

Goedkeuring woonbeleidsplan in gemeenteraad  
 Jaarlijks actieplan  
 Aanwezigheid vertegenwoordiger GECORO in LWO en deskundige wonen in GECORO  
 Meerjarenplanning gemeente en OCMW

#### TREKKER ACTOREN

CBS  
 Gemeenteraad, OCMW-raad, Managementteam gemeente en OCMW

**Operationele doelstelling: Woonloket uitbouwen**

**Actie 2. Uitbouwen van woonloket/dienst en een elektronisch loket**

MIDDELEN  
(TIMING)

<p>Een woonloket wordt opgestart (april 2012)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het fysiek woonloket wordt ingericht en uitgebouwd.</li> <li>• Er is en samenwerking met IVLW Zuid</li> <li>• Met het volgende aanbod             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Wooninformatie</li> <li>○ Informatie over premies,</li> <li>○ Informatie verstrekken aan inwoners over levenslang wonen</li> <li>○ Doorverwijzen naar gepaste instanties voor woonbegeleiding</li> </ul> </li> </ul> <p>De website rond wonen wordt uitgebouwd (gemeentelijk of intergemeentelijk) (2012).  Het woonloket wordt gecontinueerd (2012-2025 permanent)  De klanten en vragen worden geregistreerd in het programma Tales. (2012-2025 permanent)  De informatie die wordt meegegeed aan het woonloket wordt tweemaandelijks geactualiseerd. (2012-2025 periodiek)  Het woonloket wordt gepromoot door de folder van IVLW Zuid. De folder wordt verspreid in de gemeente. (2012)  Er wordt een woonbeurs georganiseerd (of intergemeentelijk) (2014)</p>
<p>INDICATOREN</p> <p>Aanwezigheid van het woonloket  Registratiegegevens van het woonloket  Jaarverslag woonloket</p>
<p>TREKKER</p> <p>Huisvestingsambtenaar en IVLW</p>
<p>ACTOREN</p> <p>Schepen, CBS, ICT ondersteuning</p>

**Actie 3. Promoten van subsidies/premies/leningen**

MIDDELEN  
(TIMING)

<p>Er wordt informatie verzameld rond premies van duurzaam, ecologisch bouwen en verbouwen. (2012-2025 permanent)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestaande folders verzamelen</li> <li>• De wijzigingen van de premies worden opgevolgd door de huisvestingsambtenaar.</li> <li>• De informatie die verspreid wordt rond premies is up to date</li> </ul> <p>Brochures van federale en Vlaamse ,Provinciale overheden, gemeentelijke reglementen verspreiden (2012-2025 permanent)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor de promotie wordt gebruik gemaakt van 't Forum, Gemeentelijke WEB-site – specifieke pagina met linken</li> <li>• Samenwerking met Gemeentelijke BIB , Promotie communicatieplan gespreid over het jaar</li> <li>• Premiezoeker via internet promoten</li> </ul>
--

<b>INDICATOREN</b>	Registratie van de verzamelde informatie (folders, documenten, bestanden, ...) Overzicht opmaken en in map verwerken Statistieken over verspreiding van folders en ander materiaal Registratie aantal aanvragen Jaarverslag woonloket
<b>TREKKER</b>	Huisvestingsambtenaar
<b>ACTOREN</b>	Duurzaamheidsambtenaar, ICT ondersteuning, bibliotheek

**Actie 4. Het woonloket biedt informatie aan over ecologisch, duurzaam bouwen/verbouwen.**

<b>MIDDELEN (TIMING)</b>	Woonloket als sensibiliserend en advies orgaan voor kwaliteitsvol en duurzaam wonen en (ver-) bouwen. (2012-2025 permanent) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Informatie verspreiden over ecologisch en duurzaam bouwen.</li> <li>• Subsidies/premies worden gepromoot.</li> </ul>
<b>INDICATOREN</b>	Registratiegegevens van het woonloket Jaarverslag woonloket
<b>TREKKER</b>	Huisvestingsambtenaar
<b>ACTOREN</b>	IVLW, stedenbouwkundig ambtenaar, duurzaamheidsambtenaar

**Operationele doelstelling: Communicatie organiseren**

**Actie 5. Gebruiken van de gemeentelijke informatiekkanalen om te informeren rond wonen**

<b>MIDDELEN (TIMING)</b>	Er wordt een rubriek wonen verzorgd in het gemeentelijk informatieblad (2012-2025 periodiek) Er staat een rubriek wonen op gemeentelijke website (2012-2025 permanent) Nieuwsbrief elk trimester (2012-2025 periodiek)
<b>INDICATOREN</b>	Artikels in het gemeentelijk informatieblad Pagina(s) op website Archief van de publicaties Jaarverslag woonloket
<b>TREKKER</b>	Huisvestingsambtenaar
<b>ACTOREN</b>	IVLW, Schepen, communicatieverantwoordelijke



## Actie 6. Opzetten van sensibiliserings-, promotie- en informatiecampagnes

MIDDELEN  
(TIMING)

Elk jaar wordt door het LWO één of meerdere thema's gekozen waarrond dat jaar campagnes worden gevoerd. (2012-2025)

Mogelijk thema's zijn:

- Promoten duurzaam, levenslang wonen en aangepast wonen
- Promoten van ecologische principes bij de woning(ver)bouw met verankering in bouwreglement en stedenbouwkundige verordeningen
- Concept Woonzorgzone propaganderen
- Sensibiliseringscampagne aangepast wonen (voor ouderen)
- Sensibiliseren en begeleiden van ouderen bij verhuis naar een aangepaste woonentiteit
- Doorstroming van kleine gezinnen uit de grotere sociale huurwoningen stimuleren, kwaliteitsvol alternatief aanbieden, wijzen op besparingen energiefactuur, ...
- Sensibiliseringscampagne inzake premies en energiegebruik voor zwakkere doelgroepen
- Informeren rond en propaganderen van vormen van samenwonen (economisch samenwonen, cohousing, kangoeroewonen, ...)
- Informeren en sensibiliseren van eigenaars van huurwoningen
- Gerichte communicatie naar jongeren inzake sociale huur- en koopwoningen
- Aanzetten van eigenaars van daartoe geschikte leegstaande woningen om ze (al dan niet na betoelagde renovatie) te verhuren aan het SVK.

INDICATOREN

Keuze van het (de) thema('s) worden meegedeeld en besproken op het LWO

Evaluatie van de campagne wordt geagendeerd op het LWO

Jaarverslag woonloket

TREKKER

Huisvestingsambtenaar

ACTOREN

Bevoegde schepen, LWO, IVLW, communicatiedienst en verder naargelang het thema diverse actoren

### **Operationele doelstelling: Participatie mogelijk maken**

## Actie 7. Organiseren van LWO met relevante partners

MIDDELEN  
(TIMING)

Continueren LWO (2012-2025 permanent)

- Minimaal 4 bijeenkomsten per jaar
- Tijdig bezorgen van een agenda en documenten
- Opmaken van een verslag
- De vergaderingen van het LWO worden jaarlijks geëvalueerd.

Het LWO is een advies orgaan (2012-2025).

- Het LTWR wordt geëvalueerd. (jaarlijks)

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De planning van de sociale woonprojecten wordt afgestemd. (jaarlijks april-mei)</li> <li>• Bespreking reglementen (bv leegstand en heffing op leegstand) (ad hoc).</li> <li>• Het actieplan (woonbeleidsplan) wordt geëvalueerd op het LWO (jaarlijks)</li> <li>• Het CBS vraagt het LWO om advies in woonaangelegenheden (ad hoc)</li> </ul>
INDICATOREN	Aantal vergaderingen Verslagen LWO Jaarlijkse evaluatie
TREKKER	Schepen
ACTOREN	LWO, CBS, Huisvestingsambtenaar, OCMW, IVLW, SHM, SVK, studiebureau, Wonen Vlaanderen

### Operationele doelstelling: Regisseursrol opnemen

#### Actie 8. De gemeente regisseert het lokaal woonbeleid

MIDDELEN (TIMING)	Aanstellen van een schepen voor wonen (2013, 2019, 2025) Aanstellen en in dienst houden van huisvestingsambtenaar voor het ondersteunen van het woonbeleid (2012-2025 permanent) Intergemeentelijke samenwerking ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid (2012-2014 permanent, mogelijk verlengbaar tot 2020) Ondersteuning door experts of procesbegeleiders (2012-2025 ad hoc) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bv aftoetsing met studiebureaus die worden aangeduid om de ruimtelijke processen te begeleiden</li> </ul>
INDICATOREN	Woonbeleidsplan Jaarlijks actieplan Indienstneming huisvestingsambtenaar Deelname intergemeentelijk project lokaal woonbeleid Aantal bijeenkomsten en behandelde punten woonoverleg
TREKKER	Schepen
ACTOREN	CBS, huisvestingsambtenaar, IVLW, LWO, Wonen Vlaanderen, advies- en studiebureaus

## Strategische Doelstelling 2. Boechout streeft een gevarieerd woonaanbod voor een diversiteit van bewoners na

**Operationele doelstelling: Gevarieerd aanbod van woontypologieën nastreven rekening houdend met huishoudverdunding en nieuw samengestelde gezinnen**

### Actie 9. Verder uitwerken van de woonbehoeftestudie

MIDDELEN  
(TIMING)

Actualiseren van de woonbehoeftestudie (2012-2025 periodiek)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mee in rekening nemen van             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Woonaanbod (via kadaster info of enquête cijfers) tov inwoners statistieken terzake</li> <li>○ de nieuwe geplande woningen en projecten (bv RUP Mussenhoeve, BMT, gebied Eggerseel – Lispersteenweg:</li> <li>○ RUP's , verkavelingsvergunningen die goedgekeurd werden/zullen worden. Indeling gemaakt naar % toe van soorten en typologiën.</li> </ul> </li> </ul>
Geactualiseerde woonbehoeftestudie
Stedenbouwkundig ambtenaar
LWO, GECORO, Huisvestingsambtenaar, studie bureau

INDICATOREN  
TREKKER  
ACTOREN

### Actie 10. Binnen de sociale huisvesting aandacht hebben voor verschillende woontypologieën

MIDDELEN  
(TIMING)

Opstellen van een kader (eerste maal 2013 daarna 2013-2025 ad hoc bekijken nav projecten)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ism DIW, ARRO en SVK</li> <li>• en rekening houdend met             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ de soorten kandidaten die op de wachtlijsten staan</li> <li>○ Woonbehoeftestudie</li> <li>○ RUP's , verkavelingsvergunningen</li> <li>○ Doelgroepenbeleid (LTWR)</li> </ul> </li> </ul>
Oplijsting verschillende woontypologieën en/of doelgroepen bij RUP's en verkavelingen Adviezen LWO voor UP
SHM
Bevoegde Schepen, CBS, LWO, stedenbouwkundig ambtenaar,

INDICATOREN  
TREKKER  
ACTOREN

**Operationele doelstelling: Sociaal objectief grond- en pandenbeleid realiseren**

**Actie 11. Gefaseerd realiseren BSO**

<b>MIDDELEN (TIMING)</b>	In samenwerking met SHM realiseren van sociale woonprojecten (huurwoningen, koopwoningen, sociale kavels) dmv van sociale woonprojecten (2012-2025 ad hoc) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanmoedigen van verwerven van reeds bestaande woningen (i.s.m. sociale huisvestingsmaatschappij)</li> <li>• Planning verdere nieuwe ontwikkelingsprojecten (bv Kerkweg Vremde)</li> <li>• Indien noodzakelijke activeren publieke gronden</li> </ul> Actieprogramma BSO periodiek evalueren en aanpassen aan realiteit (2012-2025 tweejaarlijks)
<b>INDICATOREN</b>	Aantal sociale woningen tov totaal aantal woningen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er wordt gestreefd naar het Vlaams gemiddelde (6 %) tegen 2025</li> </ul> Monitoring Vlaamse overheid
<b>TREKKER</b>	Bevoegde Schepen
<b>ACTOREN</b>	CBS, Huisvestingsambtenaar, SHM, SVK

**Actie 12. Participeren in SVK Woonweb en nastreven van een verhoging van het aantal woningen**

<b>MIDDELEN (TIMING)</b>	Het OCMW blijft actief betrokken bij het SVK WoonWeb (2012-2025 permanent) Nieuwe samenwerkingsovereenkomst OCMW -SVK WoonWeb ( 2013). Aanmoedigen eigenaars voor verhuur van reeds bestaande woningen (2012-2025 permanent) Informatie, folders, ... (2012-2025 permanent) Informatieve Publicaties in gemeentebblad (2012-2025 periodiek)
<b>INDICATOREN</b>	Verslagen AV en RvB SVK WoonWeb. Ondertekende samenwerkingsovereenkomst. Aantal huurwoningen binnen WoonWeb
<b>TREKKER</b>	OCMW
<b>ACTOREN</b>	SVKWoonWeb, OCMW-afgevaardigden bij SVK WoonWeb, huisvestingsambtenaar

**Operationele doelstelling: Minimaal 10% sociale woningen en 20% bescheiden wonen aan nieuwe grote woonprojecten**

**Actie 13. Opleggen van een sociale last en een last bescheiden wonen aan grote woonprojecten en verkavelingen van privé-ontwikkelaars**

MIDDELEN (TIMING)	Toepassing decreet grond en panden beleid (2012-2025 permanent) Aan grote woonprojecten en grote verkavelingen (2012-2025 permanent) In RUP 's minimaal 10% sociale woningen en 20% bescheiden woningen voorzien (2012-2025 permanent)
INDICATOREN	Afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen Jaarlijks overzichten % sociale last per project / % last bescheiden wonen in gemeente
TREKKER	CBS
ACTOREN	Stedenbouwkundig ambtenaar, studie bureaus

**Actie 14. Na bereiken van BSO opmaak van een gemeentelijk reglement sociaal wonen**

MIDDELEN (TIMING)	Reglement opmaken en goed te keuren in gemeenteraad (ad hoc)
INDICATOREN	Indicator BSO opmaak – doelstellingscijfer gehaald Besluit van de gemeenteraad
TREKKER	CBS
ACTOREN	Gemeenteraad, Huisvestingsambtenaar, LWO

**Operationele doelstelling: Aandacht voor specifieke doelgroepen**

**Actie 15. Binnen de sociale huisvesting aandacht hebben voor verschillende doelgroepen**

MIDDELEN (TIMING)	In samenwerking met SHM en SVK doelgroepen bepalen in nieuwe en bestaande projecten (2012-2025 ad hoc) <ul style="list-style-type: none"> <li>• onder meer rekening houdend met Woonbehoefte studie</li> <li>• Wachtlijsten DIW, ARRO, SVK</li> </ul> Jaarlijks evalueren en indien nodig actualiseren van het LTWR (2012-2025 periodiek)
INDICATOREN	Evaluatie in LWO van LTWR Bespreking in LWO van de doelgroepen voor elk nieuw sociaal woonproject
TREKKER	SHM
ACTOREN	LWO, CBS, SVK, huisvestingsambtenaar, stedenbouwkundig ambtenaar, welzijnsactoren

**Operationele doelstelling: Ondersteunen van de kwetsbare huurder**

**Actie 16. Toeleiden naar en/of inschrijven van kwetsbare huurders als kandidaat sociaal wonen**

<b>MIDDELEN (TIMING)</b>	Info aan kansengroepen via gemeentelijk infoblad en websites gemeente, OCMW, SVK WoonWeb en sociale huisvestingsmaatschappijen.(2012-2025 permanent) Inschrijvingen bij het gemeentelijk woonloket , de sociale dienst van het OCMW of rechtstreeks op de kantoren van SVK WoonWeb en de sociale huisvestingsmaatschappijen.(2012-2025 permanent) Netwerking , voorstellen van het woonloket aan eerste-lijnsorganisaties .(2012-2025 ad hoc)
<b>INDICATOREN</b>	Betreffende artikels in het gemeentelijk infoblad / pagina's op websites Aantal inschrijvingen
<b>TREKKER ACTOREN</b>	Huisvestingsambtenaar / OCMW sociale dienst OCMW SVK, Sociale huisvestingsmaatschappijen Centra Maatschappelijk welzijn, GGZ organisaties, Eerstelijnsgezondheidswerkers, ziekenhuizen, Jeugdbescherming, en andere eerste -lijnorganisaties

## Strategische Doelstelling 3. Boechout bevordert kwaliteitsvol en duurzaam wonen en (ver-) bouwen

### Operationele doelstelling: Bewaken van minimum kwaliteitseisen van de woningen

#### Actie 17. Aan woningen opleggen en bewaken van kwaliteitsnormen minimaal deze voorzien in de Vlaamse Wooncode

<b>MIDDELEN (TIMING)</b>	Opmaak (2012 )en Toepassen bouwreglement bij bouwaanvragen (2012-2025 permanent) Richtlijnen Vlaamse wooncode + Wonen Vlaanderen reglementering bekend maken bij bevolking en eigenaars <ul style="list-style-type: none"> <li>• via speciale brochures (2012-2025 permanent) en via infoblad Gemeente (periodiek)</li> </ul> Acties en controles bij twijfel (2012-2025 permanent) <ul style="list-style-type: none"> <li>• De gemeente voert de vooronderzoeken naar ongeschikt/onbewoonbaarheid.</li> <li>• De gemeente levert conformiteitattesten af en doet de onderzoeken ernaar.</li> <li>• De gemeente organiseert een aanschrijfbeleid naar eigenaars van verkrotte panden.</li> </ul> De gemeente geeft driemaandelijks gegevens door van leegstaande/verkrotte panden aan SVK en/of SHM (2012-2025 periodiek)
<b>INDICATOREN</b>	Luik in bouwreglement Aantal aanvragen / vergunningen Artikel in infoblad, brochures Technische richtlijnen voor een kwaliteitsonderzoek van Wonen-Vlaanderen als streefnorm Bezettingnorm als streefnorm
<b>TREKKER ACTOREN</b>	Huisvestingsambtenaar en stedenbouwkundig ambtenaar CBS, Communicatiedienst, Wonen Vlaanderen

#### Actie 18. Preventief opzetten van acties inzake de kwaliteitsbewaking van woningen

<b>MIDDELEN (TIMING)</b>	Actief en preventief beleid opzetten in verband met de kwaliteitsbewaking van woningen (2012-2025 ad hoc) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zelf screenings uitvoeren</li> <li>• Afspraken maken en samenwerking opzetten die in woningen komen en daar vaststellingen kunnen doen inzake kwaliteit of veiligheid (wijkagenten, thuisverpleging, verzorgenden,...) en preventief situaties kunnen doorgeven aan de gemeente</li> </ul>
<b>INDICATOREN</b>	Contacten en/of overlegvergaderingen Optreden naar eigenaars
<b>TREKKER ACTOREN</b>	Huisvestingsambtenaar Politie, Welzijnsactoren, SHM, SVK,

### Actie 19. In samenwerking met verschillende diensten een actieprogramma woonhygiëne opmaken

MIDDELEN (TIMING)	Met ondersteuning van LOGO en gebruik makend van hun tools opmaak van een actieprogramma woonhygiëne (2012)
INDICATOREN	Actieprogramma Evaluatie van de campagne wordt geagendeerd en besproken op het LWO
TREKKER	Huisvestingsambtenaar
ACTOREN	Bevoegde schepen, huisvestingsambtenaar, LWO, LOGO, duurzaamheidsambtenaar

### Actie 20. Conformiteitattest hanteren als instrument om kwaliteit van woningen te bewaken

MIDDELEN (TIMING)	Woningonderzoeken (2012-2025 ad hoc) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Controles doen bij woningen die verhuurd zijn of gaan worden</li> <li>• Opmaken van verslagen, adviesformulering en afleveren van attesten</li> </ul> Materiaal aankopen om de woningen te kunnen testen op conformiteit (2012)
INDICATOREN	Statistiek aantal aanvragen, verslagen, attesten Lijst aangekocht materiaal
TREKKER	Huisvestingsambtenaar
ACTOREN	Wonen Vlaanderen

## **Operationele doelstelling: Bestrijden en voorkomen van leegstand, verwaarlozing en overbewoning**

### Actie 21. Bijhouden en actualiseren van het leegstandsregister

MIDDELEN (TIMING)	Actief opsporen leegstaande woningen (vanaf 2012 permanent) Leegstandreglement (2012) Leegstandsregister wordt opgemaakt en bijgehouden (vanaf 2012 permanent) Aanzetten van eigenaars van daartoe geschikte leegstaande woningen om ze (al dan niet na betoelaagde renovatie) te verhuren aan het SVK (vanaf 2012 permanent)
INDICATOREN	Jaarlijkse lijst Statistieken leegstand doorheen de tijd Aantal leegstaande woningen verhuurd aan SVK
TREKKER	Huisvestingsambtenaar
ACTOREN	CBS, stedenbouwkundig ambtenaar, SVK, Wonen Vlaanderen



## Actie 22. Invoering van een heffing leegstand

MIDDELEN (TIMING)	Na evaluatie van het leegstandsreglement (2013) invoering van een leegstandsheffing(2013)
INDICATOREN	Evaluatieverslag Gemeenteraadsbeslissing Aantal heffingen op lijst
TREKKER	Huisvestingsambtenaar
ACTOREN	CBS, gemeenteraad, Wonen Vlaanderen

### *Operationele doelstelling: Sensibiliseren en adviseren*

## Actie 23. Promoten van ecologische principes bij de woning(ver)bouw met verankering in bouwreglement en stedenbouwkundige verordeningen

MIDDELEN (TIMING)	Een nieuw bouwreglement (2012) Campagnes ecologische principes bij de woning(ver)bouw (2012-2025 ad hoc) Toepassen principes in sociale woonprojecten
INDICATOREN	Bepalingen in goedgekeurd Bouwreglement Evaluatie van de campagne wordt geagendeerd en besproken op het LWO
TREKKER	Stedenbouwkundig ambtenaar en huisvestingsambtenaar
ACTOREN	Bevoegde schepen, duurzaamheidsambtenaar, GECORO, LWO, SHM

## Actie 24. Informeren en sensibiliseren rond kwaliteit en duurzaamheid van eigenaars van huurwoningen

MIDDELEN (TIMING)	Artikel in infoblad (2012-2025 ad hoc) Speciale uitgave opmaken voor eventuele toekomstige verhuurders
INDICATOREN	Exemplaar speciale uitgave voor eventuele toekomstige verhuurders Jaarverslag woonloket
TREKKER	Huisvestingsambtenaar
ACTOREN	Schepen, communicatiedienst

## Strategische Doelstelling 4. Boechout integreert wonen en welzijn

### **Operationele doelstelling: Woonbegeleiding doelgroepen aanbieden**

#### **Actie 25. Sensibiliseren en begeleiden van ouderen bij verhuis naar een aangepaste woonentiteit**

<b>MIDDELEN (TIMING)</b>	<p>Kwaliteitsvol alternatief aanbieden (2012-2025 permanent)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwijzen naar nieuwe projecten die op stapel staan in de verschillende rups...</li> <li>• Verwijzen naar woningen voor ouderen bij SHM</li> </ul> <p>Wijzen op besparingen energiefactuur, ... (2012-2025 permanent)</p> <p>Campagnes, beurzen (2012-2025 ad hoc)</p> <p>'t Forum, folders, website, ...</p>
<b>INDICATOREN</b>	<p>Registratie gegevens (aantal gesprekken, aantal verhuizen)</p> <p>Organisatie lokale woonbeurs</p>
<b>TREKKER</b>	Huisvestingsambtenaar
<b>ACTOREN</b>	Seniorenconsulent, duurzaamheidsambtenaar, sociale dienst OCMW

#### **Actie 26. Preventie van en begeleiding bij uithuiszetting door OCMW en welzijnsactoren**

<b>MIDDELEN (TIMING)</b>	<p>Verstrekken informatie (2012-2025 ad hoc)</p> <p>SSeGA-project inschakelen (2012-2025 ad hoc)</p> <p>Nazorg na residentiële opvang (2012-2025 ad hoc)</p> <p>Wanneer het OCMW door de vrederechter geïnformeerd wordt over een nakende uithuiszetting, biedt het OCMW zijn diensten aan de betrokken huurder aan. (2012-2025 ad hoc)</p> <p>Afspraken over mogelijke opvang (2012-2025 ad hoc)</p>
<b>INDICATOREN</b>	<p>Aantal effectief opgenomen begeleidingen.</p> <p>Aantal brieven dat het OCMW in dat verband verstuurt.</p> <p>Aantal crisisopvang</p>
<b>TREKKER</b>	OCMW
<b>ACTOREN</b>	Sociale dienst OCMW, SHM, SVK, welzijnsactoren

### Actie 27. Aanbieden van gratis juridisch advies mbt wonen

MIDDELEN (TIMING)	Via de dienst rechtshulp van het OCMW kunnen inwoners, met voorrang aan kansengroepen, gratis juridisch advies krijgen over diverse materies, waaronder ook wonen, huren, huisvesting ... (2012-2025 ad hoc) Toeleiding naar Huurdersbond (2012-2025 ad hoc)
INDICATOREN	Jaarverslag dienst rechtshulp OCMW
TREKKER	OCMW
ACTOREN	Jurist OCMW, huisvestingsambtenaar, huurdersbond, IVLW

### Actie 28. Beschut wonen voor personen met psychiatrische problemen

MIDDELEN (TIMING)	Samenwerking tussen SHM en dienst beschut wonen (De Vliering) (2012-2025 permanent) De samenwerking tussen de verschillende diensten bespreken in LWO Doelgroep blijven voorzien in gemeentelijk toewijzingsreglement
INDICATOREN	Doelgroep en bijbehorende adressenlijst in toewijzingsreglement
TREKKER	De Vliering
ACTOREN	Huisvestingsambtenaar, DIW, LWO

### **Operationele doelstelling: Tijdelijke opvang/noodopvang verzekeren**

### Actie 29. Organiseren noodopvang

MIDDELEN (TIMING)	OCMW organiseert noodopvang. Het doet hiervoor beroep op crisisopvang van KINA pv en beschikt daarnaast zelf noodwoningen (2012-2025 ad hoc)
INDICATOREN	Registratiegegevens over noodopvang door het OCMW Minimum 3 noodwoningen waarvan 1 geschikt is voor de opvang van gezinnen
TREKKER	OCMW
ACTOREN	Sociale Dienst OCMW

**Operationele doelstelling: Vormen van levenslang en aangepast wonen mogelijk maken**

**Actie 30. Stimuleren dat lokale actoren, zoals rusthuizen en SHM, gepaste initiatieven nemen om tegemoet te komen aan nieuwe woon- en zorgbehoeften (serviceflats, bejaardenwoningen, kangoeroewoningen, beschut wonen,...) en deze initiatieven steunen**

MIDDELEN (TIMING)	Het lokale bestuur neemt ter zake een regisseursrol op en stimuleert en ondersteunt deze initiatieven door (2012-2025 ad hoc) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aangepaste reglementering RUP terzake , zone afbakeningen , voorkooprecht</li> <li>• Bijeenbrengen en organiseren van overleg met de verschillende directies van de 3 rusthuizen(2013)</li> <li>• Opmaken plan wie wat kan doen</li> <li>• Overleg met SHM rond bejaardenwoningen in de deelgemeente Vremde en Boechout.</li> </ul>
INDICATOREN	Verslag overleg met de directies rusthuizen Afspraken in uitgewerkt plan
TREKKER	Bevoegde schepen
ACTOREN	CBS, SHM, rusthuizen, IVLW, welzijnsactoren

**Actie 31. Samenwerkingsverbanden aangaan over levenslang wonen met lokale diensten vb. thuiszorg, ....**

MIDDELEN (TIMING)	Aangaan van samenwerkingsverbanden inzake levenslang wonen met lokale diensten vb. thuiszorg, .... (2012-2025 ad hoc)
INDICATOREN	Verslag samenwerkingsverband
TREKKER	Huisvestingsambtenaar
ACTOREN	Seniorenconsulent, IVLW, sociale dienst OCMW, thuiszorgconsulente OCMW, thuisdiensten en andere welzijnsdiensten

**Actie 32. Binnen de sociale huisvesting aandacht hebben voor aangepaste woonvormen**

MIDDELEN (TIMING)	Een derde van de nieuwe sociale huurwoningen met één of twee slaapkamers worden bejaardenwoningen (2012-2025 ad hoc) Alle nieuwe gelijkvloerse sociale huurwoningen worden rolstoeltoegankelijk (2012-2025 ad hoc) Alle gelijkvloerse sociale koopwoningen zijn rolstoelbezoekbaar (2012-2025 ad hoc) Jaarlijkse evaluatie LTWR door LWO (2012-2025 periodiek) <ul style="list-style-type: none"> <li>• doelgroepen voorzien en indien nodig aangepaste woonvormen oplijsten.</li> </ul>
INDICATOREN	Verslag van de evaluatie LTWR door LWO Statistiek sociaal patrimonium SHM en SVK (met aanduiding aangepaste woonvormen)
TREKKER	SHM
ACTOREN	LWO, huisvestingsambtenaar, seniorenconsulent, OCMW sociale dienst, SVK

### Actie 33. Informatie verstrekken en acties voeren rond levenslang wonen en aangepast wonen

<p><b>MIDDELEN</b> (TIMING)</p>	<p>Informatie verstrekken rond levenslang wonen (2012-2025 ad hoc)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Brochure rond levenslang wonen ontwikkelen (intergemeentelijk) (2014)</li> <li>• Informatie verstrekken ivm ambulante gezins- en bejaardenhulp</li> <li>• Promoten van de serviceflats (Capenberg) (21 woonentiteiten einde 2013)</li> </ul> <p>Aanpassingen aan eigen woning opnemen in via bouwreglement (2012-2025 permanent)</p> <p>Organiseren van een aanspreekpunt dat (technisch) advies kan geven mbt levenslang wonen (2012-2025 permanent)</p> <p>Beleid uitwerken inzake gemeentelijke subsidies om zo lang mogelijk thuis te kunnen blijven wonen (2012-2025 ad hoc)</p> <p>Afspraken maken met SHM om te bouwen voor levenslang wonen in de nieuwe projecten(2012-2025 ad hoc)</p>
<p><b>INDICATOREN</b></p>	<p>Evaluatie van de campagne wordt geagendeerd en besproken op het LWO</p> <p>Oplijsten van mogelijke ondersteuning</p> <p>Voorziene budgetten</p>
<p><b>TREKKER</b></p>	<p>Huisvestingsambtenaar</p>
<p><b>ACTOREN</b></p>	<p>IVLW, Bevoegde schep en, LWO, Capenberg (promotie), thuiszorgconsulent</p> <p>CBS, SHM</p>

### Actie 34. Bijzondere woonvormen mogelijk maken

<p><b>MIDDELEN</b> (TIMING)</p>	<p>Met RUP Meergezinswoningen woonvormen zoals kangerowonen – zorgwonen – cohousing mogelijk maken (2012)</p> <p>Bijzonder luik in bouwreglement (2012)</p>
<p><b>INDICATOREN</b></p>	<p>RUP rond Meergezinswoningen</p> <p>Bijzonder luik in bouwreglement</p> <p>Bezettingnorm als streefnorm</p>
<p><b>TREKKER</b></p>	<p>Stedenbouwkundige ambtenaar</p>
<p><b>ACTOREN</b></p>	<p>CBS, Studiebureau, Gemeenteraad, GECORO, LWO</p>

## Strategische Doelstelling 5. Boechout bevordert de leefbaarheid

### Operationele doelstelling: De kwaliteit van de woonomgeving verder verbeteren

#### Actie 35. Programma kwalitatieve publieke ruimte (groen, ontmoetingsruimte, speelruimte)

MIDDELEN  
(TIMING)

Een aantal modaliteiten voorzien in de RUP's en/of als lasten opleggen aan ontwikkelaars (2012-2025 ad hoc)

- Voldoende groen
- Voldoende speelruimte met aanwezigheid spelprykkels en bespeelbaar groen
- Voldoende rustbanken voor senioren
- Veilige voet- en fietspaden
- Openbaar vervoer met aandacht voor seniorvriendelijke op- en afstapplaatsen, bushokjes
- Voldoende parkeerplaatsen dichtbij voorzieningen voor senioren

Gemeentelijke initiatieven uitbreiden in samenspraak met burgers (2012-2025 ad hoc)

- Gerichte wijkbevraging (bv ivm wijkfeesten)

INDICATOREN

Bepalingen in Rups  
Bepalingen in stedenbouwkundige vergunning nieuwe verkavelingen  
Mira-S groennorm als streefnorm  
Speelruimtenorm als streefnorm

TREKKER

Stedenbouwkundig ambtenaar

ACTOREN

CBS, studiebureaus

#### Actie 36. Programma voor het vrijwaren van het groen in de woonkernen van de gemeente

MIDDELEN  
(TIMING)

Voorzien van voldoende groene ruimten in structuurschets dorpscentrum (2013)

Toepassen van de Mira-S groennorm als streefnorm (2012-2025 ad hoc)

- Opmaken van programma waarbij toepassing van Mira-S groennorm op Boechout wordt uitgewerkt (2013)
- Toepassen Mira-S groennorm in RUP's en grote verkavelingen (lasten opleggen aan ontwikkelaars)
- Toepassen in het gemeentelijk bouwreglement (2012)

INDICATOREN

Mira-S groennorm als streefnorm

TREKKER

Stedenbouwkundig ambtenaar

ACTOREN

CBS, Milieuraad, GECORO, studiebureau

**Operationele doelstelling: Het samenwonen van mensen aanmoedigen**

**Actie 37. Bouwreglement aanpassen aan vraag van omzetten van eengezinswoning naar meergezinswoningen en vormen van samenwonen (economisch samenwonen, cohousing, ...)**

<b>MIDDELEN (TIMING)</b>	Aanduiden van gebieden waar nieuwe vormen van samenwonen en eigendomsvererving kunnen worden ondersteund. (2012) Aanpassen van bouwreglement (Binnen welke ruimtelijke context kunnen welke vormen van samenwonen op aangeduide gebieden en binnen welke huidige grote woningen) (2012) Ondersteunend optreden bij vragen naar opsplitsen van woningen (2012-2025 permanent) Eigenaars op de hoogte stellen van deze mogelijkheden (2012-2025 periodiek)
<b>INDICATOREN</b>	Bijzonder luik in bouwreglement Bezettingnorm als streefnorm
<b>TREKKER</b>	Stedenbouwkundige ambtenaar
<b>ACTOREN</b>	CBS, Studiebureau, Gemeenteraad, GECORO, LWO

**Actie 38. Informeren rond en propaganderen van vormen van samenwonen (economisch samenwonen, cohousing, kangoeroewonen, ...)**

<b>MIDDELEN (TIMING)</b>	Diverse promotiemiddelen voor het propaganderen van vormen van samenwonen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Via woonloket (2012-2025 permanent)                 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Samengeneratie wonen via kangoeroewonen – zorgwonen promoten</li> <li>○ Vormen van economisch samenwonen en cohousing promoten</li> </ul> </li> <li>• Informatie verstrekken aan de Welzijnsorganisaties (2012-2025 periodiek)</li> </ul> Sensibiliseringscampagne via lokaal woonloket (2012-2025 ad hoc)
<b>INDICATOREN</b>	Jaarverslag Woonloket Evaluatie van de campagne wordt geagendeerd en besproken op het LWO
<b>TREKKER</b>	Huisvestingsambtenaar
<b>ACTOREN</b>	Stedenbouwkundige ambtenaar, ruimtelijke planners, GECORO, Bevoegde schepen, LWO, OCMW

**Operationele doelstelling: Werken aan een woonzorgzone in Boechout**

**Actie 39. Woonzorgzone uitwerken**

MIDDELEN (TIMING)	Organisatie van een gesprekstafel inzake woonzorgzone, de implementatie van het Woonzorgdecreet in Boechout en het opzetten van samenwerkingsverbanden in zake zorg- en dienstverlening (2012) Implementatie Woonzorgzone (vanaf 2013) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concept woonzorgzone uitwerken</li> <li>• Woonzorgzone afbakenen en gefaseerd verder uitwerken</li> </ul>
INDICATOREN	Verslag gesprekstafel, vergaderingen Concept- en projectteksten
TREKKER	OCMW-voorzitter/schepen
ACTOREN	OCMW, CBS, rusthuizen, welzijnsvoorzieningen, SHM, seniorenraad, studie bureau, De Vliering, PC Broeders Alexianen

**Operationele doelstelling: Realiseren van gezinsvriendelijke woonwijken**

**Actie 40. Inspelen op de nieuwe gezinsvormen**

MIDDELEN (TIMING)	Aandacht voor nieuwe gezinsvormen in nieuwe (sociale) woonprojecten (2012-2025 permanent) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nieuw samengestelde gezinnen, alleenstaande ouders, tijdelijke gezinsvormen (tussen scheiding en eventuele nieuwe samenwoning)</li> <li>• Nieuwe vormen van samenwonen</li> </ul> Aanduiden van gebieden waar nieuwe vormen van samenwonen en eigendomsverwerving kunnen worden ondersteund en voorzien van juridisch kader RUP meergezinswoningen (2012) Aanpassen van bouwreglement (Binnen welke ruimtelijke context kunnen welke vormen van samenwonen op aangeduide gebieden en binnen welke huidige grote woningen) (2012) Ondersteunend optreden bij vragen naar opsplitsen van woningen (2012-2025 permanent)
INDICATOREN	Bouwreglement Woningtypologieën in nieuwe (sociale) woonprojecten Bezettingsnorm als streefnorm
TREKKER	Schepen
ACTOREN	CBS, Stedenbouwkundig ambtenaar, SHM, SVK, studie bureau



### Actie 41. Stimuleren van het realiseren van gezinsvriendelijke woningen

<b>MIDDELEN (TIMING)</b>	Streven naar voldoende ruime gezinswoningen (2012-2025 ad hoc) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Met voldoende plaats (speelruimte, aparte kamer of plek voor elk kind)</li> <li>• Toepassen gezinsvriendelijke normen in bestaande en nieuwe sociale woningen</li> <li>• Een groene kamer bij elke nieuwe woning verplicht stellen                         <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Lasten opleggen aan ontwikkelaars (2012-2025 ad hoc)</li> <li>○ Opnemen in bouwreglement (2012)</li> </ul> </li> </ul>
<b>INDICATOREN</b>	Opname in RUP Bij elk nieuw woonproject moet er minstens 10 m <sup>2</sup> goede speel en/of recreatieruimte worden voorzien Groene kamernorm als streefnorm Bezettingsnorm als streefnorm
<b>TREKKER</b>	Stedenbouwkundig ambtenaar
<b>ACTOREN</b>	CBS, Gemeenteraad, GECORO

### Actie 42. Realiseren van een gezinsvriendelijke woonomgeving

<b>MIDDELEN (TIMING)</b>	Kinderen een veilige omgeving garanderen.(2012-2025 permanent) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkeersveiligheid als absolute prioriteit voorop stellen met aandacht voor                         <ul style="list-style-type: none"> <li>○ afremming en beperking, autoverkeer,</li> <li>○ veilige fiets- en voetpaden</li> <li>○ veilige oversteekplaatsen</li> <li>○ veilige schoolomgeving en wegen naar de school</li> </ul> </li> <li>• Verkeersluwe straten en zone 30</li> </ul> Kindvriendelijkheid bij inrichting publieke ruimte(2012-2025 ad hoc) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garanderen van voldoende publieke speelruimte (binnen – buiten – privé – publiek) voor kinderen met aandacht voor bespeelbaar groen</li> <li>• Goed bereikbare speel-, sport en hangplekken voor jongeren</li> <li>• Kindertoets bij de inrichting van publieke ruimte</li> </ul> Rustbanken voor senioren voorzien (2012-2025 ad hoc)
<b>INDICATOREN</b>	Jaarlijkse statistiek verkeersongevallen en verkeersslachtoffers Speelnorm als streefnorm Kindertoets als streefnorm
<b>TREKKER</b>	CBS
<b>ACTOREN</b>	Gemeentelijk verkeersbeleid, stedenbouwkundig ambtenaar, scholen, GECORO, sport- en jeugdverenigingen

**Actie 43. Garanderen dat de noodzakelijke gezinsvriendelijke voorzieningen aanwezig of goed bereikbaar zijn**

**MIDDELEN  
(TIMING)**

Een aanbod, bereikbaarheid en toegankelijkheid van basisvoorzieningen (kinderopvang, school, eerstelijnsgezondheidszorg, ...) garanderen (2012-2025 permanent)  
 Studie naar, programmatie van en implementatie van aanbod van gezinsvriendelijke basisvoorzieningen (vanaf 2013)

- Bevragen van doelgroepen en voorzieningen om behoeften te kennen
- Opvolgen van het gebruik van de voorzieningen om lacunes of toekomstige behoeften te bepalen

Mogelijkheden creëren voor het vestigen van buurtwinkels (2012-2025 ad hoc)

**INDICATOREN**

Rapport studie naar gezinsvriendelijke basisvoorzieningen

**TREKKER**

Schepen

**ACTOREN**

CBS, diensten en voorzieningen, OCMW, scholen, kinderopvang, huisartsenkring, middenstand

**Actie 44. Ondersteunen van het goed nabuurschap met aandacht voor onderlinge en intergenerationele solidariteit**

**MIDDELEN  
(TIMING)**

Positief ondersteunen van buurtinitiatieven, vormen van goed nabuurschap en diverse solidariteitsvormen (2012-2025 permanent)

- Buurtwerking, wijkfeesten, wijkactiviteiten, BIN, buurtbewoneroverleg
- Kangoeroewonen, Bejaardenwoningen, sensibiliseren burenhulp

Aanzetten dat bestaande of nieuwe ontmoetingscentra (Oase, De Vlonder, ...) als polyvalente ruimten kunnen gebruikt worden voor buurtgerichte activiteiten  
 Opvolgen en sanctioneren van vormen van asociaal gedrag (2012-2025 permanent)

**INDICATOREN**

Aantal buurtbewonersoverleggen, wijkfeesten/activiteiten

Politieopvolging klachten

Activiteiten wijkagent

**TREKKER**

CBS

**ACTOREN**

Welzijnsactoren en organisaties met lokalen, Gemeentelijke diensten, OCMW, politie

## 3.5 Samenvatting beleidsopties

### Strategische Doelstelling 1. Boechout coördineert het lokaal woonbeleid

Operationele Doelstellingen	Acties
Interne organisatie, coördinatie en integratie van het woonbeleid realiseren	1. Afstemmen van de verschillende beleidsplannen op elkaar (Lokaal Woonbeleidsplan, GemRSP, LSB-plan, Seniorenactieplan, Mobiliteitsplan, Jeugdbeleidsplan)
Woonloket uitbouwen	2. Uitbouwen van woonloket/dienst en een elektronisch loket 3. Promoten van subsidies/premies/leningen 4. Het woonloket biedt informatie aan over ecologisch, duurzaam bouwen/verbouwen.
Communicatie organiseren	5. Gebruiken van de gemeentelijke informatiekkanalen om te informeren rond wonen 6. Opzetten van sensibiliserings-, promotie- en informatiecampagnes
Participatie mogelijk maken	7. Organiseren van LWO met relevante partners
Regisseursrol opnemen	8. De gemeente regisseert het lokaal woonbeleid

### Strategische Doelstelling 2. Boechout streeft een gevarieerd woonaanbod voor een diversiteit van bewoners na

Operationele Doelstellingen	Acties
Gevarieerd aanbod van woontypologieën nastreven rekening houdend met huishoudverdunding en nieuw samengestelde gezinnen	9. Verder uitwerken van de woonbehoeftestudie 10. Binnen de sociale huisvesting aandacht hebben voor verschillende woontypologieën
Sociaal objectief grond- en pandenbeleid realiseren	11. Gefaseerd realiseren BSO 12. Participeren in SVK Woonweb en nastreven van een verhoging van het aantal woningen
Minimaal 10% sociale woningen en 20% bescheiden wonen opleggen aan nieuwe grote woonprojecten	13. Opleggen van een sociale last en een last bescheiden wonen aan grote woonprojecten en verkavelingen van privé-ontwikkelaars 14. Na bereiken van BSO opmaak van een gemeentelijk reglement sociaal wonen
Aandacht voor specifieke doelgroepen	15. Binnen de sociale huisvesting aandacht hebben voor verschillende doelgroepen
Ondersteunen van de kwetsbare huurder	16. Toe leiden naar en/of inschrijven van kwetsbare huurders als kandidaat sociaal wonen

### Strategische Doelstelling 3. Boechout bevordert kwaliteitsvol en duurzaam wonen en (ver-) bouwen

Operationele Doelstellingen	Acties
<b>Bewaken van minimum kwaliteitseisen van de woningen</b>	17. Aan woningen opleggen en bewaken van kwaliteitsnormen minimaal deze voorzien in de Vlaamse Wooncode 18. Preventief opzetten van acties inzake de kwaliteitsbewaking van woningen 19. In samenwerking met verschillende diensten een actieprogramma woonhygiëne opmaken 20. Conformiteitattest hanteren als instrument om kwaliteit van woningen te bewaken
<b>Bestrijden en voorkomen van leegstand, verwaarlozing en overbewoning</b>	21. Bijhouden en actualiseren van het leegstandsregister 22. Na evaluatie van het heffingsreglement een mogelijke invoering van een heffing leegstand
<b>Sensibiliseren en adviseren</b>	23. Promoten van ecologische principes bij de woning(ver)bouw met verankering in bouwreglement en stedenbouwkundige verordeningen 24. Informeren en sensibiliseren rond kwaliteit en duurzaamheid van eigenaars van huurwoningen

### Strategische Doelstelling 4. Boechout integreert wonen en welzijn

Operationele Doelstellingen	Acties
<b>Woonbegeleiding doelgroepen aanbieden</b>	25. Sensibiliseren en begeleiden van ouderen bij verhuis naar een aangepaste woontiteit 26. Begeleiding bij uithuiszetting door OCMW 27. Aanbieden van gratis juridisch advies mbt wonen 28. Begeleid wonen voor personen met psychiatrische problemen
<b>Tijdelijke opvang/noodopvang verzekeren</b>	29. Organiseren noodopvang
<b>Vormen van levenslang en aangepast wonen mogelijk maken</b>	30. Stimuleren dat lokale actoren, zoals rusthuizen en sociale huisvestingsmaatschappijen, gepaste initiatieven nemen om tegemoet te komen aan nieuwe woon- en zorgbehoeften (serviceflats, bejaardenwoningen, kangoeroewoningen, beschut wonen,...) en deze initiatieven steunen 31. Samenwerkingsverbanden aangaan over levenslang wonen met lokale diensten vb. thuiszorg, .... 32. Binnen de sociale huisvesting aandacht hebben voor aangepaste woonvormen 33. Informatie verstrekken en acties voeren rond levenslang wonen en aangepast wonen 34. Bijzondere woonvormen mogelijk maken

## Strategische Doelstelling 5. Boechout bevordert de leefbaarheid

Operationele Doelstellingen	Acties
<b>De kwaliteit van de woonomgeving verder verbeteren</b>	34. Programma kwalitatieve publieke ruimte (groen, ontmoetingsruimte, speelruimte) 35. Programma voor het vrijwaren van het groen in de woonkernen van de gemeente
<b>Het samenwonen van mensen aanmoedigen</b>	36. Bouwreglement aanpassen aan vraag van omzetten van eengezinswoning naar meergezinswoningen en vormen van samenwonen (economisch samenwonen, cohousing, ...) 37. Informeren rond en propaganderen van vormen van samenwonen (economisch samenwonen, cohousing, kangoeroewonen, ...)
<b>Werken aan een woonzorgzone in Boechout</b>	38. Woonzorgzone uitwerken
<b>Realiseren van gezinsvriendelijke woonwijken</b>	39. Inspelen op de nieuwe gezinsvormen 40. Stimuleren van het realiseren van gezinsvriendelijke woningen 41. Realiseren van een gezinsvriendelijke woonomgeving 42. Garanderen dat de noodzakelijke gezinsvriendelijke voorzieningen aanwezig of goed bereikbaar zijn 43. Ondersteunen van het goed nabuurschap met aandacht voor onderlinge en intergenerationale solidariteit