



Meetjesland 2020, plan met toekomst

Wonen met toekomst

Discussietekst thema-avond 5/12/2006



Het Meetjesland denkt na over zijn toekomst.

Het proces 'Meetjesland 2020' moet uitmonden in een gezamenlijke visie en actieplan voor de komende vijftien jaar.

In de eerste helft van 2006 werden vanuit een grondige analyse van de regio, een aantal centrale kernwoorden en –waarden geformuleerd die voor de toekomst van de regio essentieel zijn.

De Kernwoorden zijn: omgevingskwaliteit, menselijk kapitaal en samenwerking; de kernwaarden zijn: toekomstgericht, duurzaam en authentiek.¹

In deze fase van het proces gaan we een stap verder.

Gegeven deze centrale kernwoorden en –waarden, denken we na over de diverse beleidsdomeinen wonen, werken, ontspannen, opleiding en zorg.

Hoe willen we deze functies verder ontwikkelen, welke acties zijn daartoe nodig en hoe vertalen onze centrale kernwoorden en –waarden zich concreet op deze beleidsdomeinen?

Deze discussietekst gaat in op de vraag hoe we de woonfunctie in het Meetjesland op een toekomstgerichte manier kunnen gestalte geven.

De komende maanden vinden ook hoorzittingen plaats rond de andere functies.



Schema: kernwoorden en kernwaarden 'Meetjesland 2020'

¹ Meer uitleg in het halfwegrapport 'Meetjesland 2020', te vinden op www.meetjesland.be.

FEITEN – ONTWIKKELINGEN – TRENDS²

- **De behoefte aan nieuwe woningen is manifest**
Een woonbehoefte studie van UFSIA (oktober 1998) sprak over een behoefte van 16.724 woningen (nieuwbouw én vernieuwbouw) in het Meetjesland (13 gemeenten) tussen 1991 en 2010.
Daarvan was ongeveer de helft gerealiseerd tussen 1991 en 2001.
Vraag is of de tweede helft van de behoefte wel kan ingevuld worden binnen de woonuitbreidingsmogelijkheden die in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan zijn voorzien (8.922 nieuwe woningen mogelijk in het Meetjesland tussen 1997 en 2007).
- **Ligging t.a.v. Gent en ontsluiting bepalen aantrekkelijkheid**
Vooral in de gemeenten die grenzen aan of goed verbonden zijn met Gent (Evergem, Aalter, Lovendegem) was er de voorbije jaren een sterke inwijking. In het noorden van het Meetjesland is die veel minder.
Trendwatcher Herman Konings verwacht de komende jaren nog meer inwijking van jonge gezinnen uit het Gentse. Het groene platteland trekt aan en bovendien zijn de woningen in het naburige Gent voor velen onbetaalbaar geworden.
In het verlengde hiervan kunnen we stellen dat ontsluiting naar Gent (en verder) een belangrijke factor is van aantrekkelijkheid.
Gemeenten die niet langs de grote verkeersassen (de ruit) liggen maar centraal in het Meetjesland (Waarschoot en Zomergem) verliezen inwoners.
- **Meer vraag naar (kleinere) woningen omwille van gezinsverdunding en vergrijzing.**
Elk jaar worden de gezinnen kleiner en nemen ze in aantal toe (de voorbije vijf jaar kwamen er 400 à 500 gezinnen per jaar bij).
Bij het bouwen of vernieuwen van woningen moet de grootte van de woning aangepast worden aan deze nieuwe situatie.
Het gemiddeld gezin bestaat nu uit 2,5 personen (20 jaar geleden was dat nog 3), een kwart van het aantal gezinnen bestaat uit alleenstaanden, een kwart van onze bevolking bestaat uit 60-plussers.
- **Betaalbaar wonen wordt een nijpend probleem.**
De prijzen in het Meetjesland voor huizen zijn in de periode 1990-2003 meer dan verdubbeld en de grondprijzen gingen zelfs x 3,5. Eigenaar worden van een eigen huisje, is steeds minder vanzelfsprekend, al zijn algemene uitspraken over het Meetjesland hier evenwel te nuanceren.
Minstens even prangend is de situatie van de zwakke huurder geworden.
Goedkope huurwoningen worden een probleem, omdat ze uit de markt worden geplukt door mensen die kiezen voor verbouwen. De overblijvende goedkope huurwoningen worden daardoor schaarser en stijgen in prijs.
- **Mijn dorp... schaalvergroting en schaalverkleining tegelijk.**
Mensen leven niet meer onder de kerktoren, maar op een groter **schaalniveau**.
Winkelen gebeurt op de weg naar het werk, familie woont een eindje af, ...voor de meeste mensen is hun dorp in de eerste plaats een woondorp en is dat steeds minder gerelateerd aan werken, winkelen of zorg.
Dat er minder voorzieningen zijn in bepaalde kleine kernen is vooral een probleem voor de vervoersafhankelijken (ouderen, kinderen/jongeren en minder begoeden).

Tegelijk met deze schaalvergroting doet zich een schaalverkleining voor.

² Bronnen: www.meetjesland.be (cijfers), Intergemeentelijk woonbeleidsplan Meetjesland, brochure 'Leefbaarheidsaanpak in de Westhoek'

De betekenis van de eigen woning, de buurt en directe omgeving neemt toe.
De relatie van mensen met hun dorp is van daaruit ook bewuster.
De vanzelfsprekende dorpsbinding is veranderd in een lokaal bewustzijn gebaseerd op de kwaliteit van de woonplek.
Hier ligt een basis voor engagement.

- **De sociale huisvestingsmogelijkheden zijn in het Meetjesland beperkter dan gemiddeld in Vlaanderen.**

Behoudens in de gemeenten Eeklo (8,3% van het aantal particulieren woningen), Waarschoot (7,8%) en Zomergem (5,5%) ligt het aantal sociale huurwoningen en – appartementen in de Meetjeslandse gemeenten lager dan gemiddeld in Vlaanderen (5,4%).

Ook het patrimonium van sociale bouwmaatschappijen is in het Meetjesland anders samengesteld dan in de rest van (Oost-)Vlaanderen. Verhoudingsgewijs werden in het verleden heel weinig appartementen gerealiseerd.

Het overgrote deel van de sociale woningen hebben 3 of meer slaapkamers. Dit historisch gegroeid patrimonium staat haaks op de gezinsverdunding die we vandaag waarnemen.

- **Kwaliteit**

De woontechnische kwaliteit (het comfort) van de woningen verbetert met de jaren, maar ligt nog onder het Vlaamse peil. De isolatietoestand van de woningen is vergelijkbaar met de gemiddelde Vlaamse woning, maar kan nog sterk verbeteren:

De bouwtechnische kwaliteit (de structuur) van de woningen blijft daarentegen al jaren zeer problematisch. Ondanks de hoopgevende recente berichten omtrent een vermindering van het aantal slechte woningen in Vlaanderen, blijft dit aantal nog alarmerend hoog liggen. Het Meetjesland telt verhoudingsgewijs bovendien een groter aantal slechte en ook relatief veel oude woningen (21% dateert van voor 1945). Dit probleem stelt zich vooral bij oudere bewoners (vooral eigenaars) en bij huurders.

VISIE – BELEIDSVRAGEN

BIJKOMENDE WONINGEN IN HET MEETJESLAND, JA MAAR...

Er is vraag, zowel intern als extern

In het Meetjesland is nood aan nieuwe woningen, nieuwbouw en vernieuwbouw (cfr. het UFSIA onderzoek).

Oude woningen dienen gerenoveerd of vervangen, nieuwe woningen zijn noodzakelijk in het kader van de gezinsverdunning (de voorbije 5 jaar steeg het aantal gezinnen met 400 à 500 per jaar).

Er liggen trouwens ook aanzienlijke kansen in de ontwikkeling van de woonfunctie voor 'externen' (vraag vanuit Gent bijvoorbeeld).

De regio biedt rust en landelijke woon- en omgevingskwaliteiten én ligt tegelijk kortbij economische en culturele centra als Gent, Brugge of Antwerpen.

Bouwgronden en woningprijzen zijn weliswaar fiks gestegen de voorbije jaren, maar minder sterk dan in stedelijke centra als Gent.

Welk aanbod stellen we daar tegenover?

Een van de centrale waarden in 'Meetjesland 2020' is omgevingskwaliteit, dat betekent rust, open ruimte, aantrekkelijke kernen, ... maar ook kwaliteit van bebouwing.

Het is duidelijk dat we vanuit het begrip 'omgevingskwaliteit' enerzijds zorgvuldig willen omspringen met de onbebouwde of open ruimte én tegelijk zorgvuldig willen omspringen met de bebouwde ruimte.

Illustratief: de voorbije 20 jaar slonk de onbebouwde oppervlakte in het Meetjesland met 4,3%, ten voordele van wonen en industrie. Daartegenover stond weinig winst m.b.t. ruimtelijke kwaliteit.

We moeten vermijden dat we evolueren naar een tussenstedelijke regio zonder profiel.³

Vanuit dit gegeven stellen we voorwaarden aan bijkomende woningen in het Meetjesland.

Belangrijk is dat nieuwe projecten niet alleen een bijdrage leveren inzake huisvesting, maar tevens identiteitsversterkend zijn en de ruimtelijke kwaliteit verhogen.

Elk woonproject moet de regio aantrekkelijker maken, opwaarderen en erkennen in zijn landelijk profiel. Repetitieve huizenrijen of appartementsblokken rijmen bijvoorbeeld moeilijk met het landelijk profiel van een kleine kern. In stedelijke kernen van dat landelijke gebied daarentegen zijn gestapelde woningen vanuit verdichtingoverwegingen wel gewenst, mits respect voor een kwalitatieve invulling.

Dat betekent dat eventuele promotie van deze regio als woonregio de bedoeling moet hebben om mensen en promotoren aan te spreken die niet alleen in zichzelf zijn geïnteresseerd, maar tevens een engagement willen nemen m.b.t. de buurt en regio.

Vanuit deze benadering wordt de wijze waarop dingen worden gerealiseerd belangrijk.

Sterke concepten openen heel wat mogelijkheden in het landelijk gebied.

We denken daarbij aan evidente en minder evidente ontwikkelingen:

- **Inbreiding in de kernen**

Meest evident, omdat dit aansluit bij de gangbare ruimtelijke planning.

Inbreidingsprojecten hebben bijgevolg het voordeel op korte termijn realiseerbaar te zijn.

Niet alleen op vrijliggende kavels kan worden gebouwd, ook door een sneller optreden tegen leegstand of slechte woningen kan ruimte worden gerealiseerd of via herbestemming van verlaten bedrijfsgebouwen of publieke ruimten.

³ Dit betekent niet dat het percentage onbebouwde ruimte een fetisj mag worden. Niet alle onbebouwde ruimte is waardevol. Het gaat er hem vooral om de waardevolle open ruimtegebieden te vrijwaren.

Ook de mogelijkheid om grote woningen op te delen in kleinere wooneenheden kan onderzocht worden als een vorm van inbreiding.

- **Woonuitbreiding nabij de kernen of in de open ruimte**

Ook woonuitbreiding rond de kernen of in de open ruimte moet mogelijk zijn. De vraag naar landelijk wonen is groot, naar wonen in het landschap.

De meest voor de hand liggende oplossing om deze behoefte in te vullen is het aanspreken van de woonuitbreidingsgebieden. Anno 2006 is er in het Meetjesland zo'n 1.500 ha woonuitbreidingsgebied.

Vraag is hoe we deze gebieden ruimtelijk het best aansnijden en inrichten?

In het verleden werden woonuitbreidingsgebieden hoofdzakelijk aangesneden in functie van nieuwbouwwijken in de flank van een dorp. Voor sommigen zijn dit eerder stedelijke concepten die afbreuk doen aan het landelijk karakter van een kern en teveel in zichzelf zijn gekeerd. Een aantal vooruitstrevende landschapsarchitecten en stedenbouwkundigen vinden deze wijken achterhaald en streven naar een inrichting die natuurlijker is en meer georiënteerd op de kern.

Meer verregaand kan de vraag worden gesteld of de woonuitbreidingsgebieden het best inspelen op de vraag van mensen om op het platteland te wonen?

In Nederland leven in dat verband meer gedurfde ideeën die dichter aansluiten bij de vraag naar wonen in het landschap, meer verspreid zijn in het landschap en bouwen op gehuchten en boerenlinten met losse woningen die identiteit geven aan het landschap.⁴

Deze concepten worden gesitueerd in de open ruimte (bv. een achttal wooneenheden rond een boerderij), maar zijn er geen aantasting van, integendeel ("landelijk bouwen is bouwen aan het landschap").

Binnen die benadering wordt ook een relatie gezocht met landbouw in de open ruimte en vrijkomende bedrijfszetels.

Uiteraard vragen dergelijke concepten wel een vertaling van de Nederlandse naar de Vlaamse context, alsook een aangepaste stedenbouwkundige reglementering.

Vragen voor de discussie:

- Wanneer is het Meetjesland 'vol'?
- Is woonuitbreiding een hefboom voor het Meetjesland, een nieuwe economische en ruimtelijke impuls voor de regio?
- Durven we nadenken over nieuwe woonconcepten in de open ruimte?
- Willen we de regio ook naar buitenuit promoten als woonregio (cfr. Tienen). Naar welke doelgroepen: jongeren (gelet op het ouder profiel van de regio), hogere inkomens (gelet op het lagere inkomensniveau van de regio), ...? En welke corrigerende maatregelen zijn dan nodig naar lage inkomens en zwakke groepen?

⁴ Voor wat inspiratie zie de website van het bureau la4sale, www.la4sale.nl.

HOE MAKEN WE ONZE WOONKERNEN AANTREKKELIJKER?

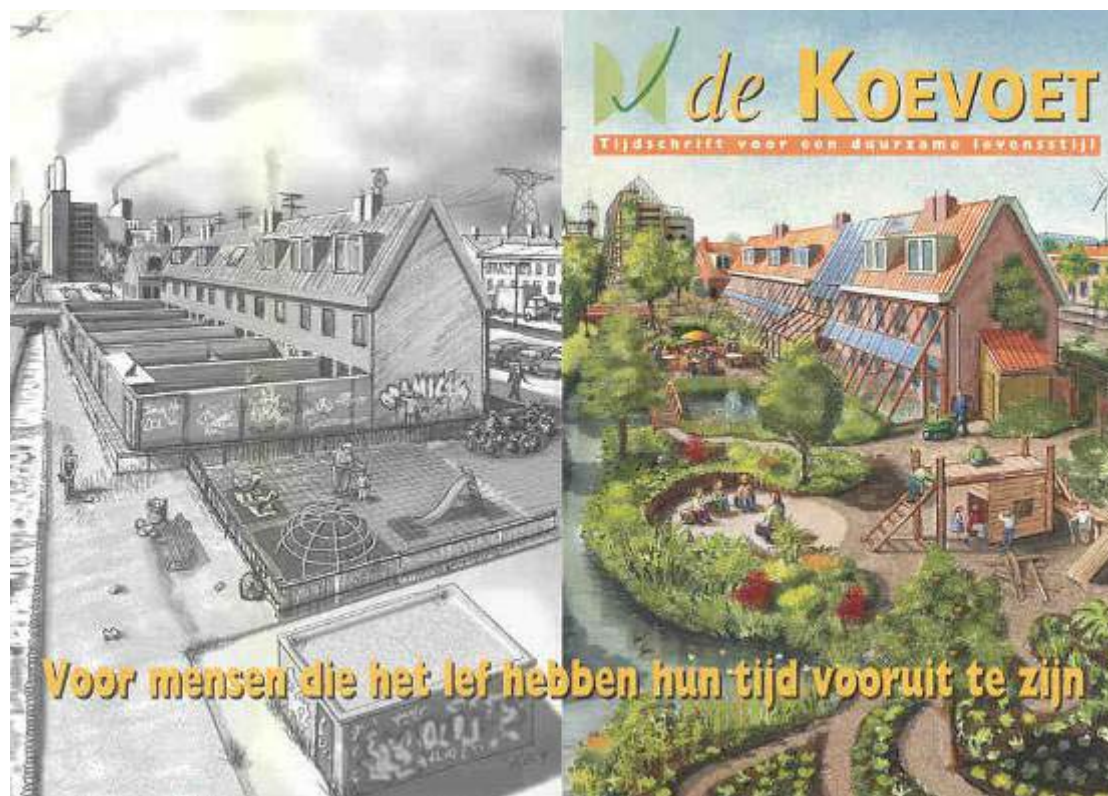
Hierboven gaven we reeds aan dat mensen steeds meer belang hechten aan de aantrekkelijkheid van hun dorp. Een woonkern met veel lintbebouwing, weinig groen of speelruimte trekt geen nieuwe inwoners meer aan.

Hoe kunnen we de aantrekkelijkheid van de Meetjeslandse dorpskernen verhogen?

- *Aandacht voor beeldkwaliteit, met publieke plaatsen als hefboom*
Het uitzicht van een dorp, bepaalt er in grote mate de charme van.
Nog meer dan vroeger moet aandacht worden besteed aan aangepaste en samenhangende architectuur, materialengebruik, de inrichting van publieke plaatsen, e.d.
De herinrichting van dorpskernen is vaak de hefboom voor nieuwe dynamiek.
Ingrepen in het publiek domein verhogen de fierheid van de bewoners, de aantrekkelijkheid naar toeristen en brengen onrechtstreeks privé investeringen op gang.
In een beeldkwaliteitsplan kan een globale visie worden vastgesteld voor het uitzicht en het karakter van het dorp. Ook kunst en cultuur hebben daarin hun plaats en zijn vaak een katalysator om de aantrekkelijkheid van het dorp te verhogen.
Bij belangrijke ingrepen in het publiek domein is het voor besturen belangrijk zich voldoende te laten omringen door enerzijds specialisten (cfr. concept kwaliteitskamer in West-Vlaanderen) en anderzijds dorpelingen met visie.
- *Bouwen op de identiteit en de specifieke troeven van elk dorp*
Elk dorp heeft een verleden, elk dorp heeft andere troeven.
Het is belangrijk om te bouwen op het karakter en de identiteit van het dorp. Het beantwoordt aan de vraag van inwoners om zich te kunnen identificeren met hun woonplaats.
Differentiatie tussen dorpen verhoogt hun aantrekkelijkheid. Iedereen wil wonen in een dorp dat 'anders' is.
- *Bereikbaarheid van voorzieningen*
Het wegtrekken van bepaalde diensten (bankfilialen, postkantoor, winkels, ...) is onafwendbaar in dorpen waar deze diensten niet meer economisch leefbaar zijn.
Voor de vervoersafhankelijke inwoners (in hoofdzaak ouderen) moet een oplossing gezocht worden in gecombineerde vormen naar dienstverlening (bv. postpunt in winkel, dorps huis met dienstverlening, rustoord met diensten voor thuiswonende ouderen) en/of in alternatieve vervoersvormen naar aanliggende kernen (belbus, vrijwilligersvervoer).
Ook de plaats waar bijkomende woningen voor vervoersafhankelijke inwoners ingeplant worden kan – rekening houdend met de bereikbaarheid van voorzieningen – een weldoordachte keuze zijn.
- *Ruimte voor ontmoeting, sociaal-cultureel weefsel*
Sociaal contact in de dorpen dient aangemoedigd te worden.
- *Bewonersbetrokkenheid en initiatief*
Een dynamisch dorp is een dorp waar bewoners, verenigingen en andere belangengroepen initiatief nemen en mee kunnen spreken over hun dorp.

Vragen voor de discussie:

- Zijn er voldoende middelen om onze dorpskernen aantrekkelijker te maken?
- Willen we onze dorpen sterker profileren binnen het merk 'Meetjesland'?
(Ursel, Pierlaldorp in het Meetjesland – Boekhoute, vissersdorp in het Meetjesland – Eeklo, hoofdstad van het Meetjesland - ...)



Omgevingskwaliteit en duurzaamheid (twee van de zes kernbegrippen uit 'Meetjesland 2020') toegepast op de woonfunctie (Bron: De Koevoet, Leuven).

EEN CENTRALE ROL VOOR DE LOKALE OVERHEID

De afstemming van vraag en aanbod inzake wonen verloopt overwegend via de markt. Bewoners, architecten, aannemers en huisvestingsmaatschappijen dienen bijgevolg gewezen te worden op behoeften van bepaalde doelgroepen en gestimuleerd te worden om meer dan elders aandacht te besteden aan kwaliteit van huisvesting en omgevingskwaliteit. Om dit te bewerken zullen evenwel stimuli en reglementering nodig zijn vanuit de overheid.

De komende jaren zien we vooral voor de lokale overheden (gemeente – OCMW) een centrale regisseursrol weggelegd.

Zij hebben immers impact op alle belangrijke domeinen van het woonbeleid: beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, toegankelijkheid, veiligheid en duurzaamheid.

Vandaar de noodzaak om te komen tot een lokaal woonbeleid in elke gemeente. Op maat, elk bestuur naar zijn eigen mogelijkheden, met aandacht voor:

- Kwaliteitsvolle huisvesting: gebruik makend van de instrumenten die de Vlaamse Wooncode ter beschikking stelt: via informatie, sensibilisatie en begeleiding van bewoners, maar ook door zelf het goede voorbeeld te geven;
- Betaalbaarheid van wonen: onder meer via een actief grond- en pandenbeleid (zelf gronden en woningen aankopen en verkopen) en een actieve politiek van sociale woningbouw;
- Het stimuleren van duurzaam wonen: sensibilisatie rond het gebruik van duurzame materialen, rationeel energiegebruik en compact bouwen.
- Het voorzien in een kwaliteitsvolle en leefbare woonomgeving: ingrepen in het publiek domein (met multiplicatoreffect naar bewoners), bereikbaarheid, veiligheid, gecombineerde dienstverlening in kleine kernen, speel- en buurtvoorzieningen, verkeersleefbaarheid, aandacht voor beeldkwaliteit,...
- Betrokkenheid van bewoners: bewoners betrekken bij het inrichten en functioneren van hun dorp en bij de totstandkoming en uitvoering van een lokaal woonbeleid maakt engagement los.

Voor de uitwerking en uitvoering van dit woonbeleid is het intergemeentelijk Wooncentrum Meetjesland voor de besturen van grote betekenis.

Eenzijds als beleidsondersteunende organisatie, anderzijds in de dienstverlening naar de bevolking:

- In het Wooncentrum is de noodzakelijke knowhow aanwezig voor de opmaak van een lokaal woonplan en via de woonraad worden ervaringen gedeeld en is er de gelegenheid de bovenlokale actoren (huisvestingsmaatschappijen, e.a.) op regelmatige basis te ontmoeten;
- Door een intergemeentelijke aanpak kan het informeren en begeleiden van inwoners via gespecialiseerde medewerkers verlopen.

Vragen voor de discussie:

- Is er bij de besturen voldoende competentie m.b.t. woonbeleid?
- Is de meerwaarde van de intergemeentelijk ondersteuning voor iedereen duidelijk?

AANDACHT VOOR BIJZONDERE DOELGROEPEN

Kansarme bewoners

Voor een aantal mensen biedt de markt geen oplossing.

Voor de sociaal zwakkeren dient het aanbod van betaalbare woningen uitgebreid te worden. Hier ligt een belangrijke rol voor de sociale huisvestingsmaatschappijen en het Sociaal Verhuurkantoor Meetjesland, maar ook voor de gemeentebesturen als regisseur van het lokaal woonbeleid. Zo bijvoorbeeld door beheersovereenkomsten met sociale huisvestingsmaatschappijen, een actief grond- en pandenbeleid en een aantal maatregelen van de Vlaamse Wooncode (zoals voorkooprecht, sociaal beheersrecht, bijzondere gebieden). Een gemeentebestuur kan, in samenspraak met het OCMW-bestuur, ook corrigerende maatregelen nemen op de private huisvestingsmarkt, bijvoorbeeld door de toekenning van een huursubsidie, het invoeren van een renovatiepremie (onder randvoorwaarden van prijs-kwaliteit) of het realiseren van een eigen aanbod aan betaalbare woningen.

Aandachtspunten m.b.t. sociale huisvesting zijn een goede spreiding van sociale woningen in de regio (elke gemeentebestuur heeft op dat punt een verantwoordelijkheid), bereikbaarheid, betrokkenheid van bewoners bij de realisatie van nieuwe projecten en bij het meer leefbaar maken van bestaande projecten,

De werkgroep sociale huisvesting van de intergemeentelijke woonraad is hiervoor een uitgelezen forum.

Ouderen

Een typisch woonprobleem bij ouderen op het platteland is de slecht gehuisveste eigenaar-bewoner, die zolang mogelijk in de eigen woning wil blijven wonen maar niet meer de financiële middelen heeft om de noodzakelijke werken (zowel kwaliteit als levenslange aanpassingen) uit te voeren. Het bekendmaken van premies en mogelijke dienstverlening evenals het praktisch ondersteunen van senioren die hun woonsituatie willen verbeteren lijkt hierin noodzakelijk.

Daarnaast moet het aanbod van goede seniorenwoningen (koop en huur) stijgen. Initiatieven die senioren (eigenaars) hierin zelf kunnen nemen moeten gestimuleerd worden, maar ook bouwmaatschappijen, gemeentebesturen, rusthuizen,... hebben een rol te spelen. De nieuwe woonvormen die in de praktijk hun succes reeds bewezen hebben (zoals de aanleunwoning) kunnen hierin hun plaats krijgen. Verder kunnen een aantal meer experimentele woonvormen onderzocht worden.

Bijzondere aandacht bij dit alles moet geschonken worden aan het (voorlopig moeilijk) samengaan van de sectoren wonen en welzijn. Een creatief en integraal ouderenbeleid is in deze een noodzakelijke randvoorwaarde. De vertaalslag van het Nederlandse concept 'woonzorgzone' naar de Vlaamse realiteit kan hiertoe een goede aanzet zijn.

Zonevreemde woningen

Is er een andere keuze dan het regulariseren van de zonevreemde woningen?

In 1997 werd geschat dat 15% van het aantal woningen in het Meetjesland zonevreemd is (7.600 woningen).

Vragen voor de discussie:

- Zijn er andere doelgroepen die bijzondere aandacht verdienen?