



# Doelstellingennota Meerjarenplanaanpassing

Planningsrapport: Meerjarenplanaanpassing 1 2014 - 2019 (BP2014\_2019-01)

Periode: 2015

Ontwerp in opmaak op datum: 20/11/2014

OCMW Pepingen (NIS 23064)

Secr.: Leen Deneyer

Kerkstraat(P) 2 - 1670 Pepingen

Fin. beheerder: Jan Galle

## Prioritair Beleid

Beleidsdoelstelling BD-1: De woonnood in Pepingen aanpakken door het aanbod sociaal huren uit te breiden en mensen toe te leiden naar het (externe) aanbod

Het vinden van betaalbare huurwoningen op het grondgebied van Pepingen is zeer moeilijk.

Hier zijn verschillende factoren mee verantwoordelijk voor :

- meer dan 85% van de woningen worden bewoond door de eigenaar, dus niet beschikbaar voor de huurmarkt
- er zijn zeer weinig appartementen voorhanden, wat de huurprijs dan ook wettig negatief beïnvloedt
- de druk op de rand van Brussel is enorm : de aantrekkelijkheid van deze gemeenten en de doorschuifbeweging vanuit Brussel, zowel van de armere groepen als van de rijkere, zorgt voor een enorme druk op de huisvestingsmarkt.
- Pepingen behoort tot de groep van gemeenten met het grootste aandeel 'oude' woningen (ongeveer de helft is gebouwd voor 1946)

Het OCMW wenst verder in te zetten op het uitbreiden van het aanbod en de mensen ook transparanter toe te leiden tot het reeds bestaande aanbod (intern en extern).

### Actieplan AP-1: Sociale woonprojecten realiseren

Exploitatie			Investering			Andere		
Uitgave	Ontvangst	Saldo	Uitgave	Ontvangst	Saldo	Uitgave	Ontvangst	Saldo
0,00	0,00	0,00	144.714,00	0,00	-144.714,00	0,00	111.136,00	111.136,00

#### Actie ACT-1: Project Heikruis - 4 eenheden

In het pand -Molenhofstraat 32-34- worden 4 sociale wooneenheden en een LOI (zie BD 2) voorzien.

Het betreft volgende wooneenheden : een 1-kamer eenheid, twee 2-kamers eenheden en een 4-kamer wooneenheid.

Het project wordt gefinancierd via een FS3-lening vanwege het VMSW (financieringsbesluit goedgekeurd op 21/12/2012).

De FS3-lening is een marktconforme lening (progressief), waarbij de tussenkomst van het VMSW als volgt wordt bepaald : rente op theoretische lening, verhoogd met 1% na consolidatie.

Het OCMW is gestart op 22/04/2014 en de voltooiing van het project wordt verwacht eind juni 2015. De werken vorderen volgens schema.

#### Actie ACT-2: Project De Zagerij - 8 eenheden

Project De Zagerij (Ninoofsesteenweg 108-110 + aanpalend achterliggend gedeelte): dit dossier is momenteel in voorontwerp. Streefdoel blijft om de locatie 8 sociale wooneenheden te realiseren : drie 1-kamerwoningen, twee 2-kamereenheden, twee 3-kamereenheden en 1 vierkamerwoning. Afhankelijk van het standpunt van stedenbouw en monumenten en landschappen zullen eventuele aanpassingen aan dit ontwerp noodzakelijk zijn.

Aangezien dit project nog veel vraagtekens kent, is er nog geen correcte raming van de werken voorhanden. Ook dit project is ingediend bij het VMSW om een financiering via een FS3-lening toegekend te krijgen. Er worden reeds kredieten voor ereloon architect voorzien.

Het OCMW heeft daarnaast nog recht op 98.035 euro aan verwervingssubsidies, waarvan 85.428 euro dient betaald te worden aan de gemeente (renteloze lening).

### Actieplan AP-2: SVK-aanbod vergroten

---

#### Actie ACT-3: Het vooropgestelde groeipad door het SVK uitvoeren

---

Het OCMW werkt sedert de 2de helft van 2011 samen met de OCMW's van Halle, Sint-Pieters-Leeuw en Gooik in het erkend verhuurkantoor VZW Zuidkant, waardoor er subsidies naar de regio komen. Deze samenwerking is van groot belang in het beschikbaar stellen van betaalbare huurwoningen.

Voor elke gemeente is er op basis van het inwonersaantal een groeipad vooropgesteld. Momenteel worden er in Pepingen 4 woningen ingehuurd, dit is conform met de cijfers van dit groeipad. Globaal gezien dient er jaarlijks een uitbreiding gerealiseerd te worden met 1 woning. Dit lijkt niet veel, maar het zal toch een uitdaging zijn om de streefcijfers te behalen. Op de huisvestingsmarkt van Pepingen zijn de mogelijkheden niet zo groot (weinig degelijke huurwoningen voorhanden). Er zal actie ondernomen worden om het initiatief (verhuren aan het SVK) met zijn voordelen voor eigenaars beter bekend te maken bij de burgers.

### Actieplan AP-3: Aanbod transparanter maken voor cliënten

---

#### Actie ACT-5: Sociale woonprojecten, die in Pepingen worden gerealiseerd, intensief opvolgen

---

Daarnaast wil het OCMW de sociale woonprojecten, die in Pepingen door externe maatschappijen, worden gepland en gerealiseerd, intensief opvolgen. Hiervoor zullen de nodige contacten gelegd worden.

### Beleidsdoelstelling BD-3: De bestaande LOI- en kinderopvanghuisvesting aanpassen aan de huidige noden

---

Enkele panden, in het beheer van het OCMW, voldoen niet langer aan de noodzakelijke voorwaarden (in het kader van hun bestemming) en aan de veiligheidsvoorschriften, en worden gerenoveerd.

### Actieplan AP-6: LOI's aanpassen

Exploitatie			Investering			Andere		
Uitgave	Ontvangst	Saldo	Uitgave	Ontvangst	Saldo	Uitgave	Ontvangst	Saldo
0,00	0,00	0,00	53.631,00	0,00	-53.631,00	0,00	0,00	0,00

#### Actie ACT-13: Renovatie Heikruis

---

Het LOI in Heikruis (Molenhofstraat 34) is momenteel in vrij slechte staat en dient gerenoveerd te worden. Teseamen met het aanpalend gebouw (nr.32) zal dit pand gerenoveerd worden en locatie bieden voor het LOI en 4 sociale wooneenheden (zie BD1).

De renovatie van het LOI, geraamd op 199.880 euro + 13.129 euro erelonen. De financiering gebeurt deels via voorbestemde LOI-subsidies ten bedrage van 123.720 euro en deels door het aangaan van een lening.

### Actieplan AP-7: Herhuisvesten kinderopvang

---



# Inhoudstafel

Prioritair Beleid	1
BD-1: De woonnood in Pepingen aanpakken door het aanbod sociaal huren uit te breiden en mensen toe te leiden naar het (externe) aanbod	1
AP-1: Sociale woonprojecten realiseren	1
ACT-1: Project Heikruis - 4 eenheden	1
ACT-2: Project De Zagerij - 8 eenheden	1
AP-2: SVK-aanbod vergroten	2
ACT-3: Het vooropgestelde groeipad door het SVK uitvoeren	2
AP-3: Aanbod transparanter maken voor cliënten	2
ACT-5: Sociale woonprojecten, die in Pepingen worden gerealiseerd, intensief opvolgen	2
BD-3: De bestaande LOI- en kinderopvanghuisvesting aanpassen aan de huidige noden	2
AP-6: LOI's aanpassen	2
ACT-13: Renovatie Heikruis	2
AP-7: Herhuisvesten kinderopvang	2