



## Aangenaam wonen

**In Zele kost een huis gemiddeld 314 075 euro en een appartement 245 035 euro, dat is maar liefst 38,21% en 61,09% meer dan 6 jaar geleden. Het goede nieuws is wel dat 88% tevreden is over zijn woning en 74% woont graag in Zele én in de buurt waar ze wonen. We scoren hoger dan het Vlaams gewest op vlak van sociale woningen. Zele kent een hoger aandeel gesloten bebouwing en relatief weinig open bebouwing. We kennen een relatief ouder woonpatrimonium en een beperkter aandeel van de bebouwde oppervlakte gaat naar wonen.**

- Het is belangrijk dat alle Zelenaars zich thuis voelen in de gemeente. In de dorpskern kunnen alternatieve woonvormen en gesloten bebouwing plaats bieden aan de toename van de eigen bevolking. Met voldoende lokale voorzieningen creëert men voldoende draagkracht voor een leefbare dorpsgemeenschap. We streven steeds naar een mix van leeftijden en sociale achtergrond om de sociale cohesie te verbeteren. En houden rekening met de verschillende gezinssamenstellingen.
- Een kwaliteitsvolle en gezonde woning zou een vanzelfsprekendheid moeten zijn. Een niet onbelangrijk deel van het woonpatrimonium kampt vandaag echter met ernstige problemen zoals vocht en schimmels, gebrekkige isolatie of zorgt voor een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Soms worden woningen zelfs ongeschikt of onbewoonbaar verklaard. Leegstand, verwaarlozing en verkrotting tasten de leefbaarheid en de veiligheid van een buurt grondig aan. Bovendien zorgt opzettelijke leegstand voor een beperking van het aanbod en dus ook voor hogere woningprijzen. Huisjesmelkerij, slukstorten, overlast en vandalisme zorgen in bepaalde wijken voor onaanvaardbare leef- en woonsituaties. Intergemeentelijk samenwerkingsverband DDS voert momenteel controle uit op eventueel leegstand in Zele.

**N-VA voorstel: geen interesse**



### Zorgunits

Wie instaat voor de zorg van een hulpbehoevende heeft die persoon graag zo dicht mogelijk in de buurt. Aangezien niet iedereen de ruimte heeft om die persoon thuis op te vangen, of wie toch een zekere vorm van privacy en zelfstandig wonen wil behouden, is er de mogelijkheid om een zogenaamde “zorgunit” in de tuin te plaatsen. Dit is een tijdelijke woning, die opnieuw moet verwijderd worden wanneer de zorgnood is verdwenen.

Sinds kort is het mogelijk om een tijdelijke, aparte zorgunit aan je huis te plaatsen zonder dat er een bouwvergunning voor nodig is. Een gewone melding is voldoende maar blijft verplicht. Er moet ook geen architect meer ingeschakeld worden om de werken te coördineren.

- We voorkomen dat eengezinswoningen eindeloos worden opgedeeld – zo bewaken we ook de leefbaarheid. We treden proactief op tegen huisjesmelkers.
- Leegstaande en verwaarloosde woningen volgen we van nabij op en zetten de eigenaars aan om die woningen opnieuw op de markt te brengen. Hardleerse eigenaars die hun huizen niet aan de minimumnormen aanpassen, moeten de leegstandbelasting betalen. Dat geld gebruiken we om een positief beleid te voeren voor het renoveren van woningen.
- Voor verkrotte panden waar – na het voorgaande – nog steeds geen initiatief van de eigenaar volgt, heeft de gemeente de mogelijkheid om via het sociaal beheerrecht de woning zelf te renoveren en te verhuren tot de gemaakte kosten terugverdiend zijn.

- Op strategische plaatsen halen we krotten van de markt door ze zelf op te kopen, te slopen of te renoveren. De verfraaiing van de woningen gebeurt in samenwerking met technische scholen of met de VDAB, zodat ze ook deel uitmaken van een leertraject. Verkrotte woningen die op zeer zichtbare plaatsen staan en niet te renoveren zijn, kopen we op om ze vervolgens te slopen en opnieuw op de markt te brengen. Het rollend fonds dat hiervoor werd opgericht heeft tot nu toe nog niet veel kunnen realiseren.
- We voeren een strikte domiciliecontrole in. We vervolgen en bestraffen misbruiken.
- Ouders die hun kinderen aan een bouwgrond willen helpen, ondersteunen we door oude verkavelingen aan de hedendaagse normen aan te passen. We onderzoeken waar we grote bouwpercelen kunnen opsplitsen, opdat inwonende kinderen of zorgbehoevende ouders er een betaalbare woning kunnen bouwen. We verhogen zo niet alleen de betaalbaarheid, maar verduurzamen ook de ruimte en het sociale weefsel.
- Onze gemeentelijke woonzorgcentra zijn kwaliteitsvol en zoveel mogelijk zelfbedruipend. We ondersteunen mensen die het nodig hebben.
- Sociale huisvesting moet met voorrang worden toegewezen aan de meest behoeftigen. Zoals bepaald in de regelgeving Sociale Huur, voorzien we hier in tijdelijke huurcontracten en een inkomenstoets. We voeren controles uit op eigendommen in het buitenland.
- We geven voorrang aan sociale huurders die al een binding met de gemeente hebben: wie er woont of werkt of van wie de kinderen in de gemeente schoollopen. Lokale binding zorgt voor een snellere en betere integratie en versterkt het maatschappelijk weefsel. Talrijke gemeenten hebben al ingezet op lokale toewijzingsreglementen waarin rekening wordt gehouden met de lokale binding van kandidaat-huurders.
- De Nederlandse taal wordt een bindende voorwaarde voor het verkrijgen van een sociale woning. Wie de taal niet machtig is, kan immers moeilijk communiceren met de burens, weet niet wanneer de vuilbakken buiten gezet moeten worden, enz. We verwachten dus dat de nodige inspanningen geleverd worden zodat iedere Zelenaar minstens een basiskennis van de Nederlandse taal heeft.
- Zele heeft het vierde laagste gemiddelde inkomen in Oost-Vlaanderen. Om te vermijden dat we nog verder wegzakken is het belangrijk dat we een goede mix van gezinnen aantrekken. We ondersteunen de inwoners die het moeilijk hebben, maar zetten een stop op nieuwe sociale woningen om te vermijden dat we armoede importeren en het onze draagkracht te boven gaat.
- Als gemeente stimuleren we gevelverfraaiing en investeren we mee in de openbare ruimte: een pleintje, een speelhoek, een buurthuis, ... Via de één-loketfunctie helpt de gemeente om premies aan te vragen voor gezinnen die het nodig hebben.
- Veel gemeenten in Vlaanderen hebben een tekort aan aangepaste woningen. Bij grotere bouwprojecten in het centrum vragen we – minimaal bij de gelijkvloerse wooneenheden – een toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers.
- We beperken de administratieve rompslomp bij het aanvragen van een bouwvergunning en leggen geen verplichte stijl op aan wie een huis wil bouwen of verbouwen. Het bestaande regelgevend kader dat gaat over hoogte, diepte enz. blijft behouden om te vermijden dat er hoogbouw komt. We herbekijken het bestaande reglement dat hierover van kracht is in het centrum van Zele.