



GEMEENTERAAD

Zitting van
Schriftelijke vraag

**Schriftelijke vraag van raadslid Chris Wauman: Overzicht sociale woningen,
soveka en noodwoningen**

Indiener(s)

Chris Wauman (PVDA);

Gericht aan

Maxime Callaert;

Bondige toelichting

Beste schepen Callaert,

Enkele vragen over het sociaal woonbeleid:

1. Hoeveel sociale woningen zijn er momenteel bewoonbaar en bewoond? (Opsplitsing per deelgemeente, opsplitsing per aantal slaapkamers)
2. Hoeveel sociale woningen zijn er bewoonbaar maar staan momenteel leeg? (Opsplitsing per deelgemeente, opsplitsing per aantal slaapkamers)
3. Hoeveel sociale woningen zijn momenteel onbewoonbaar? Voor elk, wat is voorziene timing tot renovatie? (Opsplitsing per deelgemeente, opsplitsing per aantal slaapkamers)
4. Hoeveel sociale woningen zijn er gepland als nieuwbouw en welke timing? (Opsplitsing per deelgemeente, opsplitsing per aantal slaapkamers)
5. Hoeveel personen staan er momenteel op de wachtlijst? (Opsplitsing per deelgemeente, opsplitsing per gezinsgrootte)

Graag ook dezelfde 5 vragen (indien van toepassing) voor het (toekomstige) aanbod via soveka en de noodwoningen.
bij voorbaat dank.



Sint-Niklaas

Esther-Lynne Uyttendaele
Dienstverlening/Bestuursadministratie
+3237783076
el.uyttendaele@sint-niklaas.be

Chris Wauman
Dr. Van Raemdonckstraat 13
9100 Sint-Niklaas

10-08-2022

bericht van

uw kenmerk

ons kenmerk

C-2208.404.573.987

bijlagen

Overzicht Soveka en
noodwoningen.pdf/Overzicht
SNMH.pdf

Antwoord op uw schriftelijke vraag m.b.t. overzicht sociale woningen, soveka en noodwoningen

Geacht raadslid
Beste heer Wauman

Naar aanleiding van uw schriftelijke vraag met betrekking tot een overzicht van sociale woningen, Soveka en noodwoningen bezorgen wij u graag de antwoorden in bijlage.

Hoogachtend

Namens het college van burgemeester en schepenen

in opdracht

Tarik Van Ballaer
adjunct-algemeen directeur

Lieven Dehandschutter
burgemeester

SOVEKA

1. Hoeveel woningen zijn er momenteel bewoonbaar en bewoond? (Opsplitsing per deelgemeente, opsplitsing per aantal slaapkamers)

322 in 9100 Sint-Niklaas, dus geen in deelgemeenten.

Opsplitsing per aantal slaapkamers niet beschikbaar.

2. Hoeveel woningen zijn er bewoonbaar maar staan momenteel leeg? (Opsplitsing per deelgemeente, opsplitsing per aantal slaapkamers)

geen structurele leegstand, enkel kort tussen 2 verhuringen voor opfriswerken

3. Hoeveel woningen zijn momenteel onbewoonbaar? Voor elk, wat is voorziene timing tot renovatie? (Opsplitsing per deelgemeente, opsplitsing per aantal slaapkamers)

0

4. Hoeveel woningen zijn er gepland als nieuwbouw en welke timing? (Opsplitsing per deelgemeente, opsplitsing per aantal slaapkamers)

Niet van toepassing

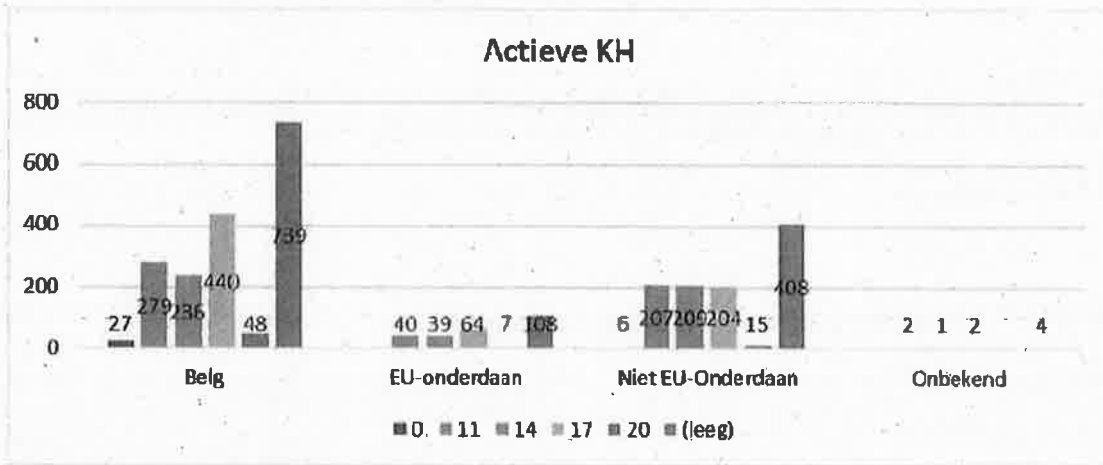
5. Hoeveel personen staan er momenteel op de wachtlijst? (Opsplitsing per deelgemeente, opsplitsing per gezinsgrootte).

Momenteel om en bij de 3085 kandidaten op de wachtlijst.

(zie schema hieronder)

7. WACHTLIJSTBEHEER

7.1. ACTIEVE KANDIDAAT-HUURDERS



Actieve KH	0	11	14	17	20	(leeg)	Eindtotaal
Belg	27	279	236	440	48	739	1769
EU-onderdaan		40	39	64	7	108	258
Niet EU-Onderdaan	6	207	209	204	15	408	1049
Onbekend		2	1	2		4	9
Eindtotaal	33	528	495	710	70	1259	3085

NOODWONINGEN

1. Hoeveel woningen zijn er momenteel bewoonbaar en bewoond? (Opsplitsing per deelgemeente, opsplitsing per aantal slaapkamers)

31, waarvan 3 in Sinaai

8 woningen worden aangewend voor vluchtelingen uit Oekraïne

1 van 5 slaapkamers

3 van 4 slaapkamers

10 van 3 slaapkamers

15 van 2 slaapkamers

2 van 1 slaapkamer.

2. Hoeveel woningen zijn er bewoonbaar maar staan momenteel leeg? (Opsplitsing per deelgemeente, opsplitsing per aantal slaapkamers)

geen structurele leegstand, enkel kort tussen 2 verhuringen voor opfriswerken

3 woningen in renovatie tijdens maand juni

3. Hoeveel woningen zijn momenteel onbewoonbaar? Voor elk, wat is voorziene timing tot renovatie? (Opsplitsing per deelgemeente, opsplitsing per aantal slaapkamers)

0

4. Hoeveel woningen zijn er gepland als nieuwbouw en welke timing? (Opsplitsing per deelgemeente, opsplitsing per aantal slaapkamers)

Niet van toepassing

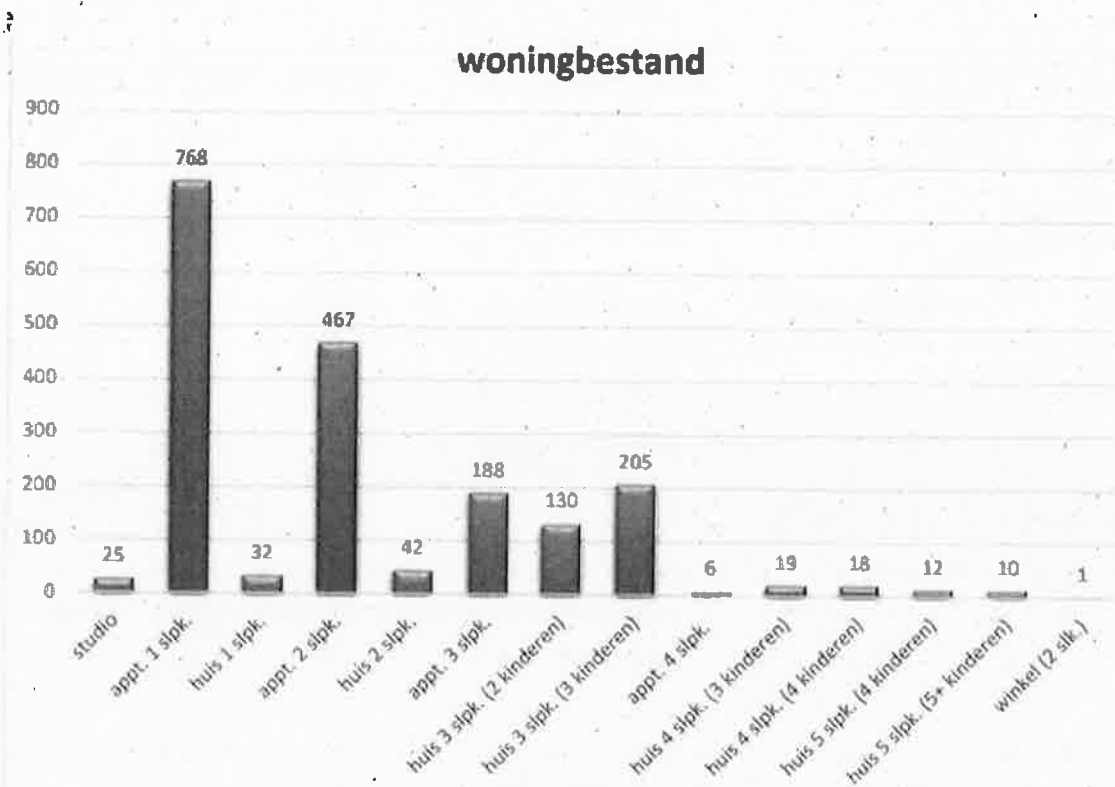
5. Hoeveel personen staan er momenteel op de wachtlijst? (Opsplitsing per deelgemeente, opsplitsing per gezinsgrootte).

13 gezinnen (niet elke situatie is even acuut)

SNMH

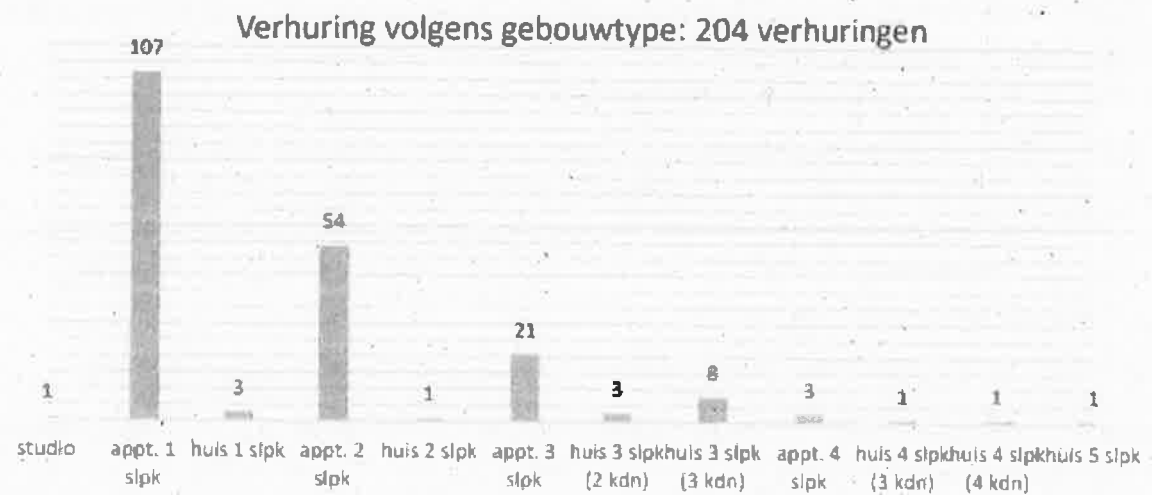
1. Het patrimonium van SNMH telt in totaal 1923 woonegelegenheden op datum van 31 december 2021

patrimonium telt 469 huizen en 1.454 appartementen



Voor de opsplitsing per deelgemeente wordt doorverwezen www.snmh.be met een overzicht per straat en wijk.

Het afgelopen jaar hebben er 204 verhuringen plaatsgevonden.



2. Op 8/06/2022 is de leegstand als volgt:

	8/06/2022
in afwachting van nazicht	6
in afwachting van renovatie	43
leeg voor verkoop Peter Benoitpark	2
	55
subtotaal	106
frictieleegstand	7
totale leegstand	113

Daarnaast zijn er nog 35 woningen waarvoor plannen worden gemaakt voor renovatie. In afwachting daarvan worden deze 35 woningen tijdelijk verhuurd aan het OCMW als noodwoning / woning voor vluchtelingen uit Oekraïne. De meeste van deze 35 woningen zijn gelegen in de Priesteragiewijk.

Er lopen 2 grote renovatieprojecten voor de aanpak van de opgesomde leegstaande woongelegenheden: Enerzijds de renovatie van de woonblokken in het Peter Benoitpark. De beslissing voor de gunning van de werken is genomen in de raad van bestuur van 29 juni 2022 en zullen zeer binnenkort starten.

Anderzijds zullen de woningen in de Priesteragiewijk een grondige renovatie ondergaan. Twee architecten zijn aangesteld en de dossiers worden opgemaakt.

Opsplitsing per aantal slaapkamers niet beschikbaar.

3. Peter Benoitpark 13/62 en 63/110 : "benoveren" van 2 appartementsgebouwen van 50 en 48 appartementen

Uit een haalbaarheidsstudie in 2019 is gebleken dat het meer opportuun was om de gebouwen grondig te renoveren, te "benoveren" en niet te slopen. Het architectenbureau arQ-ArchitectenStudio bvba werd aangesteld als architect.

De renovatie van de appartementen zal in 2 fasen gebeuren: eerst wordt de blauwe blok (van nummer 13 tot 62) aangepakt. Hiervoor dienden de huurders te verhuizen. Deze verhuisbeweging kwam op gang in 2020. Het grootste deel van de huurders vertrok in 2021 naar de nieuwbouwappartementen in de Vakschoolhof en in de Voskenslaan, twee werven die in 2020 en 2021 werden opgeleverd.

Op 1 juli 2021 was de verhuisbeweging rond en was de blauwe blok volledig ontruimd.

De aanbesteding voor dit deel van het project wordt voorzien in januari 2022. De werken zullen in 2022 en 2023 worden uitgevoerd. In 2024 komt dan de rode blok aan de beurt.

Voor meer uitleg over de plannen voor de Priesteragiewijk wordt verwezen naar het jaaroverzicht 2021:

Het dossier van de renovatie van de Priesteragiewijk werd gekozen om de duurzaamheidsvisie van de SNMH te implementeren en werd in dat kader bekeken samen met de studiebureaus VIBE vzw en BAST Architects & Engineers

In opdracht van de SNMH en de Stad Sint-Niklaas werd op 29/01/21 een eerste co-creatiesessie georganiseerd door de aangestelde studiebureaus.

De opzet van de workshop was het in kaart brengen van de noden van deze wijk, de mogelijke scenario's (vernieuwbouw, buitengevelrenovatie, binnenisolatie, verdichting, verkoop,...) en hun opportuniteiten en knelpunten.

Aan de hand van (extreme) scenario's werd met een open blik nagedacht over de mogelijkheden van de woningen. Per scenario kon elke deelnemer (van SNMH en van stedenbouwkundige dienst van de stad) de sterktes, zwaktes, opportuniteiten en hindernissen in kaart brengen en z'n stem uitbrengen. Het doel was te komen tot een voorkeursscenario met een of meerdere back-upplannen of een mix van scenario's per bouwblok.

De mogelijke scenario's die VIBE/BAST in gedachten had waren:

Volledige verkoop

Comfortrenovatie + energetisch performante achtergevel/uitbouw

Spouwmuurisolatie + comfortrenovatie + energetisch performante achtergevel/uitbouw

Energetische renovatie met binnen-isolatie aan voor- en zijgevel + energetisch performante achtergevel/uitbouw

Deze scenario's dienden ter inspiratie, ook andere oplossingen waren nog mogelijk.

Op 02/03/2021 werd een eerste vervolvergadering gehouden ter evaluatie van de eerste co-creatiesessie. Hierin werd de uitwerking van het actieplan renovatie besproken.

Er werd afgesproken om de volgende acties uit te werken:

Leidraad 'duurzaamheid' opmaken, door de originele leidraad te actualiseren (VIBE/BAST)

(alle thema's opnemen, zoals fietsenstallingen, de mogelijkheid voorzien dat de woningen (later) aangesloten worden op hernieuwbare energie, bv. door afgiftesysteem op lage temperatuur, wachtbuizen voorzien, technische ruimte moet gemakkelijk te bereiken zijn voor nieuwe leidingen,...)

Opportuniteiten subsidies van de Provincie onderzoeken

Verschillende typologieën in kaart brengen

Draagstructuur verder onderzoeken

Originele plannen analyseren

Op 30/03/2021 werd een tweede vervolvergadering gehouden waarin de krijtlijnen van het aanbestedingsdossier met een eerste versie van leidraad 'Duurzaamheid' werden besproken.

In functie van de door de overheid opgelegde doelstelling om tegen 2050 energie-neutrale woningen te voorzien, was het initiële idee van de SNMH om over te gaan naar een vervangingsnieuwbouw in de diverse clusters. De Stadsdiensten waren echter van oordeel dat het beeld van de huidige wijk diende behouden te blijven.

Rekening houdend met de visie van de Stad, werd geopteerd om de bestaande woningen te renoveren.

Op 23/4/2021 werd door de SNMH een patrimoniumlijst opgemaakt waaraan 14 te behouden clusters werden gekoppeld. Deze 14 clusters omvatten 195 te behouden woongelegenheden (81 woningen en 114 appartementen). Deze lijst zal dienen als basis voor het al dan niet renoveren van woningen in de Priesteragiewijk.

Op 26/04/2021 werd een tweede co-creatiesessie georganiseerd. Tijdens deze sessie werden de noden en voorzieningen in de wijk besproken. Ook werden de opportuniteiten van de wijk geïdentificeerd.

(garageboxen, diepe tuinen, toegankelijke tuinen, vrije ruimte tussen clusters,...grootte, oriëntatie,...). Aan de Stad werd gevraagd een richtlijnennota voor de Priesteragiewijk uit te werken.

Op 22/06/2021 ontvingen wij van de Stad de richtlijnennota. In deze nota werden volgende richtlijnen opgenomen :

de minimale randvoorwaarden voor het behoud van het wijkkarakter :

perceelgrootte en configuratie

richtlijnen over hoofdgebouwen

uitbreiding van woningen

vrijstaande bijgebouwen

voortuinstroken en groenaanleg

mobiliteit

De leegstaande woningen binnen de clusters werden verdeeld over 3 renovatiedossiers. Eén dossier, bestaande uit appartementen zal worden gerenoveerd in eigen beheer. De 2 andere (gemengde) dossiers zullen worden gerenoveerd met (een) externe architect(en). Eind november 2021 werd hiervoor een prijsvraag uitgeschreven. De uitvoering der werken is voorzien eerste helft 2023.

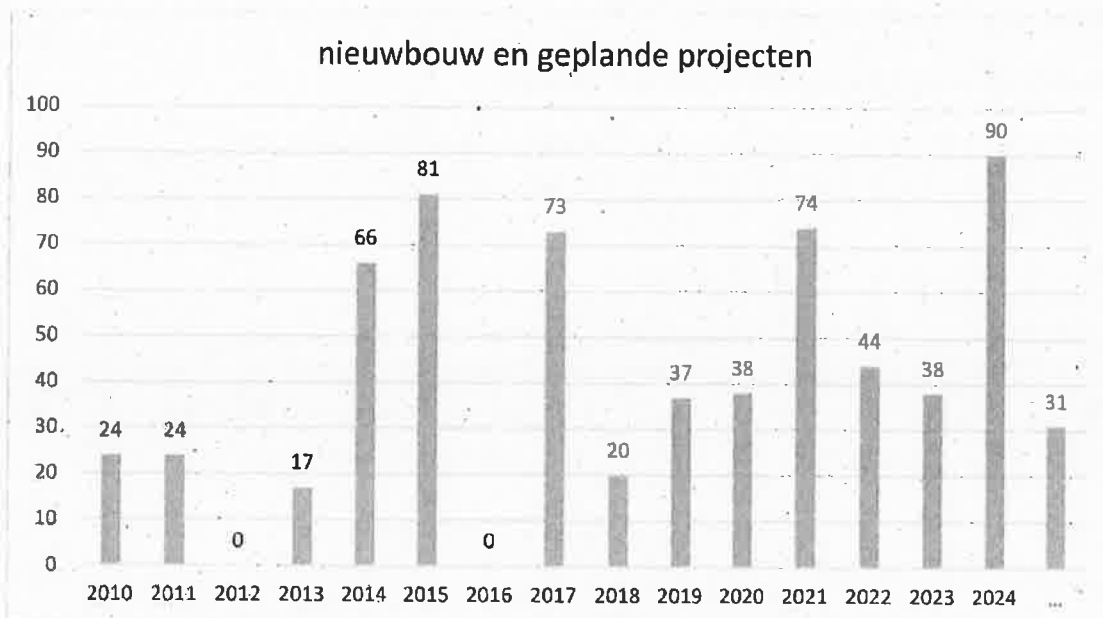
Opsplitsing per aantal slaapkamers niet beschikbaar.

4. Overzicht uitgevoerde en geplande nieuwbouw bij SNMH

Er zijn voor de eerstvolgende jaren nog verschillende nieuwe projecten gepland:

- In de **Ankerstraat 56-58**, dichtbij de doorsteek naar Zwijgershoek zullen 9 appartementen gerealiseerd worden. De aanvang van de werken staat gepland voor 2022.

- In de **Mercatorstraat** zullen de leegstaande panden tussen nummer 171 en 183 afgebroken worden. Daar zal een uitbreiding voor het kinderdagverblijf Pieterneel worden gebouwd samen met 13 sociale woningen.
- Ten slotte is de SNMH bouwpartner van Wooncoop op de **Paterssite**, waar 12 appartementen zullen worden gebouwd.
- De SNMH heeft in 2021, via de procedure van "aankoop goede woningen" 16 appartementen in **Populierenhof (Turkyen)** en 12 appartementen in **Sint-Rochushof** aangekocht. Deze appartementen werden onmiddellijk verhuurd.



Eind 2021 telt het patrimonium van de SNMH in totaal 1.923 entiteiten.

Tussen 2010 en 2021 werden in totaal 454 nieuwe woningen gebouwd, of gemiddeld 37,8 woningen per jaar.

Jaartal	Aantal woningen	Locatie
2010	24	Klokke Roelandlaan: 6 huizen + 8 appartementen / Mercatorstraat: 10 appartementen
2011	24	Plezantstraat 331: 6 appartementen + 5 huizen / Ankerstraat 60: 13 appartementen
2012	0	
2013	17	Tabakstraat: 5 huizen / Stanislaw Maczekpark: 12 appartementen
2014	66	Beenaertwijk: 48 appartementen / Leopold II-laan: 18 appartementen
2015	81	Bobijnhof: 36 appartementen / Watermolenwijk II: 25 huizen + 20 appartementen
2016	0	
2017	73	Vijfstraten: 41 appartementen / Reynaertpark 207: 4 appartementen / Dahliaweg-Madeliefjesdreef: 28 appartementen
2018	20	Bruin De Beerlaan: 18 appartementen + 2 woningen
2019	37	Koningin Elisabethlaan: 13 appartementen / Vleeshouwersstraat (Sinaai): 24 appartementen
2020	38	Baenslandstraat: 16 appartementen en 5 huizen / Rootputstraat: 5 huizen / VTS nieuwbouw: 7 appartementen en 5 huizen /

2021	74	Voskenslaan: 46 appartementen / Sint-Rochushof: 12 appartementen / Turkyen (Populierenhof): 16 appartementen
2022	44	Ankerstraat 56-58: 9 appartementen / Clementwijk veld 18: 15 appartementen + 20 huizen
2023	38	Mercatorstraat 171-183: 13 appartementen / Paterssite: 12 appartementen / Clementwijk veld 21: 13 huizen
2024	90	Clementwijk veld 21: 90 appartementen
...	31	Clementwijk veld 11: 31 woningen

In de bovenstaande tabel staan per jaar naast het aantal woningen de adressen opgelijst van de gerealiseerde nieuwe woningen.

Opsplitsing per aantal slaapkamers niet beschikbaar.

5. Het aantal kandidaten op de wachtlijst blijft verder stijgen. Eind 2021 staat de teller op 4139. Kandidaat huurders hebben vooral de voorkeur voor een woning met 1 slaapkamer in Sint-Niklaas.

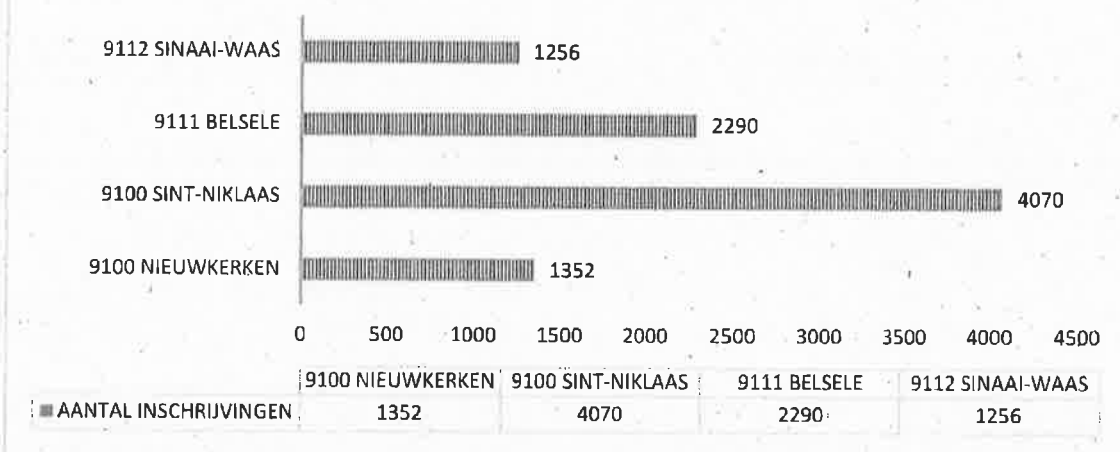
Hierbij de cijfers uit ons jaaroverzicht 2021:

De vraag naar het huren van een sociale woning binnen onze vennootschap blijft groot. We merken echter wel een daling op van het aantal inschrijvingen voor 2021 (567) tegenover de cijfers van 2020 (602) en 2019 (683). Covid-19 zal hierin opnieuw een verklaring zijn. In 2021 waren er 567 nieuwe of heropende inschrijvingen, hetgeen het laagste cijfer is sinds 2012!

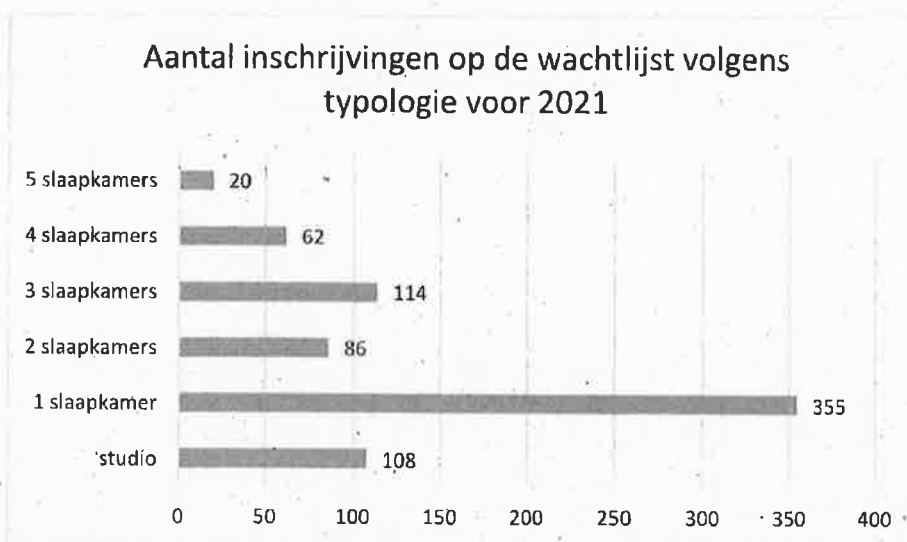


We zien ook dat Sint-Niklaas het populairst is als keuzegemeente. Sinaai-Waas wordt het minst gekozen als keuzegemeente.

AANTAL PER KEUZEGEMEENTE



We merken in 2021 op dat er vooral inschrijvingen zijn voor panden met 1 slaapkamer. Dit geldt zowel voor appartementen als voor huizen.



Informatie per gezinsgrootte is niet beschikbaar