



SAMENLEVINGSOPBOUW
Oost-Vlaanderen

Permanente bewoning van weekendverblijven

EINDRAPPORT TRAJECT STEKENE

VOORWOORD

Het rapport dat voor u ligt kadert binnen “Het begeleidingstraject weekendverblijfbewoners naar wooncompensatiegebieden te Stekene”. Dit traject kent zijn oorsprong in de problematiek van de permanente bewoning van de weekendverblijven binnen de gemeente. Op vraag van de gemeente Stekene en de Provincie Oost-Vlaanderen werkte Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen vzw een traject uit voor weekendverblijfbewoners binnen de grenzen van deelplan 2 en 3 van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) “Reconversie verblijfsrecreatie Stekene fase 1”. De opdracht was tweeledig. Enerzijds via een inventarisatie de bewoners in beeld brengen (samenstelling, profiel, woonnoden etc.) en hen daarbij op de hoogte stellen van alternatieve huisvestingsmogelijkheden binnen de nog te ontwikkelen woonprojecten in twee wooncompensatiegebieden of de ruimere woonmarkt. Anderzijds het uitwerken van een gedragen masterplan voor de invulling van de wooncompensatiegebieden.

Het traject liep van januari 2019 tot augustus 2019. Tijdens deze periode bracht Samenlevingsopbouw de bewoners en hun verhalen in kaart aan de hand van een inventarisatie en diepte-interviews. Ze werden op de hoogte gebracht van de mogelijke aansnijding van wooncompensatiegebieden en konden indien gewenst toegeleid worden naar alternatieven op de reguliere woningmarkt (sociale en private huur- of koopwoningen).

Dit was geen eenvoudig traject omwille van de complexiteit en gevoeligheid van de problematiek van permanente bewoning van weekendverblijven. Dit rapport wil dan ook een eerste aanzet bieden om zicht te krijgen op de complexiteit. Daarom worden in het eerste deel ‘achtergrond’ de maatschappelijke ontwikkelingen die de context van de problematiek vormen besproken, vervolgens wordt ingegaan op permanente bewoning. Er wordt kort stil gestaan bij de belangrijkste wetgevende initiatieven en de omvang van de problematiek. Opmerkelijk is dat ondanks de verschillende wetgevende initiatieven deze omvang niet gekend is. In het tweede gedeelte ‘Aanbevelingen’ worden algemene beleidsaanbevelingen geformuleerd voor gemeenten die geconfronteerd worden met de problematiek, maar ook voor andere beleidsniveaus. Het derde deel spitst zich toe op het specifieke traject dat in Stekene werd gelopen.

Tot slot nog een woord van dank. Dit rapport zou niet voor u liggen zonder de weekendverblijfbewoners die ondanks de gevoeligheid van het traject hun thuis openstelden. Bijzondere dank gaat uit naar de organisaties Recht Op Wonen en Stekene Verkocht. Hun kennis, expertise en tijd hebben bijgedragen tot dit rapport. Tot slot wens ik Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen te bedanken dat ik dit traject mocht opnemen. Het was geen makkelijke opdracht, maar erg leerrijk. In het specifiek wens ik team wonen te bedanken voor de (morele) ondersteuning. Daarbij in het bijzonder mijn collega Ella zonder wie ik deze opdracht niet tot een goed einde had kunnen brengen.

Joke Gevers

Joke.gevers@samenlevingsopbouw.be

Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen vzw

Inhoud

Voorwoord	3
Afkortingen	8
Deel I Achtergrond	9
1. Maatschappelijke ontwikkelingen	10
1.1. Wooncrisis.....	10
1.2. Demografische tendensen	12
1.3. Verspreid woonmodel	14
2. Permanente bewoning van weekendverblijven	16
2.1. Juridisch kader	17
2.1.1. Federaal niveau.....	18
2.1.2. Vlaams niveau	20
2.1.3. Provinciaal niveau	21
2.1.4. Lokaal niveau	21
2.1.5. Federaal & lokaal niveau – vertaling in de praktijk.....	22
2.2. Omvang problematiek	23
Deel II Aanbevelingen	24
1. Uitgangspunt: het grondrecht wonen	25
2. Negen beleidsaanbevelingen inzake permanente bewoning van weekendverblijven	25
2.1. Instellen van een permanente overlegstructuur (Vlaams en provinciaal niveau).....	26
2.2. In kaart brengen van de problematiek (Vlaams niveau).....	26
2.3. Verken de piste van planschade (Vlaams niveau)	27
2.4. Participatie en cruciale acties (Provinciaal en lokaal niveau)	28
2.4.1. Maximale inzet op participatie	28
2.4.2. Cruciale acties bij het definitief vastleggen van de bestemming	29
Deel III Traject Stekene	32
1. Inleiding.....	33
2. Traject Levuur en Field Communication 2016	34
2.1. Opportuniteiten	34
2.2. Moeilijkheden	35
3. Traject samenlevingsopbouw 2019	36
3.1. Kansen.....	36
3.2. Algemene knelpunten.....	36

3.2.1. Onduidelijkheden betreffende de opdracht	36
3.2.2. Meest kwetsbare bewoners	37
3.2.3. Het ontbreken van concrete herhuisvestingsmogelijkheden	38
3.2.4. Lokale verankering van het traject	40
3.2.5. Timing: PRUP fase 1 aangevochten bij de Raad van State (RVS)	40
4. Lokale context en maatschappelijke ontwikkelingen	41
4.1. Wonen.....	41
4.2. Demografische tendensen	43
4.3. Weekendverblijven	44
4.3.1. Lokale actiegroepen	44
4.3.2. Omvang	45
4.3.3. Beleid	46
4.3.4. Partijen en hun standpunten	47
4.3.5. Juridisch kader: “PRUP reconversie verblijfsrecreatie Stekene fase 1” en “deelRUP Stekene D6, D7 en D12”	48
5. Inventaris	54
5.1. Methodologie.....	54
5.1.1. Lessen uit het onderzoek van Levuur en Field Communication, 2016	54
5.1.2. Geografische afbakening	54
5.1.3. Doelgroep.....	54
5.1.4. Aanpak	54
5.1.5. Timing.....	56
5.1.6. Startpunt: Papenstraat.....	57
5.1.7. Opbouw inventaris.....	57
5.2. Deelplan 3: Papenstraat.....	58
5.2.1. Bevindingen Levuur en Field 2016, Papenstraat	58
5.2.2. Obstakels in de cluster Papenstraat	59
5.2.3. Eerste rondgangen en flyereren in cluster Papenstraat	59
5.2.4. Rondgangen in cluster Papenstraat	60
5.2.5. Kwalitatieve analyse.....	60
5.2.6. Kwantitatieve analyse	62
5.2.7. Vaststellingen in de Papenstraat	65
5.2.8. Tips om mee te nemen naar andere clusters	65
5.3. Deelplan 3: Kolshoekstraat	66
5.3.1. Bevindingen Levuur uit 2016, Kolshoekstraat	66
5.3.2. Obstakels in de cluster Kolshoekstraat.....	66

5.3.3. Eerste rondgang en flyereren in cluster Kolshoekstraat	67
5.3.4. Rondgangen in cluster Kolshoekstraat	69
6.3.5 Kwalitatieve analyse.....	70
6.3.6. Kwantitatieve analyse	72
6.3.7. Vaststellingen in de Kolshoekstraat.....	75
6.3.8. Tips om mee te nemen naar andere clusters	75
5.4. Deelplan 3: Koestraat (B4 en B5)	76
5.4.1. Bevindingen Levuur uit 2016, Koestraat.....	76
5.4.2. Obstakels in de cluster Koestraat	77
5.4.3. Eerst rondgang en flyereren in cluster Koestraat	77
5.4.4. Rondgangen in cluster Koestraat.....	78
5.4.5. Kwalitatieve analyse.....	79
5.4.6. Kwantitatieve analyse	81
5.4.7. Vaststellingen in de Koestraat	83
5.4.8. Tips om mee te nemen naar andere clusters	83
5.5. Deelplan 2: D5 en deelRUP D6, D7 en D12 (Speelhof, Zandstraat, Koornaarstraat, ...)	84
5.5.1. Bevindingen Levuur uit 2016, D5	84
5.5.2. Bevindingen Levuur uit 2016, D6, D7 en D12	85
5.5.3. Obstakels in de cluster	86
5.5.4. Eerste rondgang en flyereren in cluster D5, D6, D7 en D12	86
5.5.5. Rondgangen in cluster D5, D6, D7 en D12	86
5.5.6. Kwalitatieve analyse.....	87
5.5.7. Kwantitatieve analyse	89
5.5.8. Vaststellingen in de cluster D5, D6, D7 en D12.....	90
5.5.9. Tips om mee te nemen naar andere clusters	91
5.6. Bevindingen uit inventaris	92
5.6.1. Bevindingen Levuur en Field Communication, 2016	92
5.6.2. Kwalitatieve bevindingen.....	93
5.6.3. Kwantitatieve bevindingen	96
6. Masterplan.....	98
6.1. Uitdagingen en instrumenten.....	98
6.1.1. Uitdagingen en instrumenten voor een sterk woonbeleid.....	99
6.1.2. Uitdagingen en instrumenten voor een sterk ruimtelijk beleid	100
6.2. Mogelijke invullingswijzen WCG'en	101
6.2.1. Invullingswijzen.....	101
6.2.2. Bouwvoorschriften WCG'en	102

6.3. Stappenplan	102
6.3.1. Mogelijk stappen na het traject van Samenlevingsopbouw: inzetten op verbinding	104
Bibliografie	115
Bijlagen.....	119
Bijlage 1: De Tijd, Vakantiehuisjes: De Waasland Connection, 26 oktober 1996	120
Bijlage 2: Logboek	124
Bijlage 3: Voorbereiding gesprek 7 maart 2019 met Ann Van Assche, dienst wonen, provincie Oost-Vlaanderen	128
Bijlage 4: Verslag lokaal woonoverleg 19 maart 2019	129
Bijlage 5: Agenda stuurgroep 22 maart 2019	131
Bijlage 6: Verslag invulling Habroekgebied, 21 februari 2019	132
Bijlage 7: Inspiratieschets invulling Habroek, provincie Oost- Vlaanderen, 19 april 2019	135
Bijlage 8: Voorbereiding lokaal woonoverleg 19 maart 2019	136
Bijlage 9: Verslag invulling Habroek gebied, 24 juni 2019	137
Bijlage 10: Rol en functie opbouwwerker.....	138
Bijlage 11: Omzendbrief Gemeentebelangen, 2018.....	139

AFKORTINGEN

BRV	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen
GSI	Gewestelijke Stedenbouwkundige Inspectie
PRUP('s)	Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan(nen)
RSV	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
RVS	Raad Van State
SVK	Sociaal Verhuur Kantoor
VCRO	Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
VLACORO	Vlaamse Commissie Ruimtelijke Ordening
WCG('en)	Wooncompensatiegebied(en)

DEEL I ACHTERGROND

De problematiek van permanente bewoning van weekendverblijven is complex en ligt vaak gevoelig.

Dit rapport wil graag een eerste aanzet bieden om zicht te krijgen op de complexiteit. Daarom wordt in dit eerste deel 'achtergrond' stil gestaan bij maatschappelijke ontwikkelingen die de context van de problematiek vormen, vervolgens wordt ingegaan op permanente bewoning. Er wordt kort stil gestaan bij de belangrijkste wetgevende initiatieven en de omvang van de problematiek. Opmerkelijk is dat ondanks de verschillende wetgevende initiatieven deze omvang niet gekend is.

1. MAATSCHAPPELIJKE ONTWIKKELINGEN

De maatschappelijke ontwikkelingen die hier worden besproken, zijn bepalend om de context van het traject en de complexiteit van de problematiek van de permanente bewoning van weekendverblijven te kaderen.

1.1. WOONCRISIS

België en meer specifiek Vlaanderen kent een hoog eigenaarspercentage. Meer dan 70 procent van de Vlamingen bezat in 2018 een eigen woonst. Deze eigendomsverwerving wordt reeds decennialang door de overheid ondersteund o.a. in de vorm van de woonbonus waar jaarlijks zo'n 1,6 miljard euro voor ingezet wordt. Maar dergelijke maatregel komt enkel terecht bij zij die een woning willen én kunnen kopen. Eigendomsverwerving is niet voor iedereen weggelegd, zo'n 30 procent van de Vlamingen is aangewezen op de huurmarkt (Heylen, Grote woononderzoek 2013, 2015, p. 9). Hierbij gaat het in toenemende mate om alleenstaanden en eenoudergezinnen. Singles en eenoudergezinnen worden immers vaker benadeeld bij het afsluiten van een hypothecaire lening en betalen daarnaast alleen hun registratierechten en onroerende voorheffing terwijl koppels recht hebben op dubbel zoveel woonbonus (De Tijd, 2016)¹. Doordat deze groepen gediscrimineerd worden op vlak van woon- en vermogensfiscaliteit komen ze vaker terecht op de huurmarkt. In 1990 woonden er in Vlaanderen 552.000 mensen alleen, in 2015 is het aantal gestegen tot 849.000. Dit komt overeen met 13 procent van de Vlaamse bevolking. Dit aantal zal blijven stijgen, in 2030 worden er zo'n 955.000 alleenstaanden verwacht (Vlaamse overheid, 2016). Het aandeel kleinschalige woningen groeit echter niet in dezelfde mate aan (De Standaard, 2017).

Wanneer huurders hun weg zoeken naar de sociale woningmarkt, worden zij geconfronteerd met lange wachtlijsten. In sommige gemeenten kan deze wachttijd oplopen tot 12 jaar (Standaard, 2015).

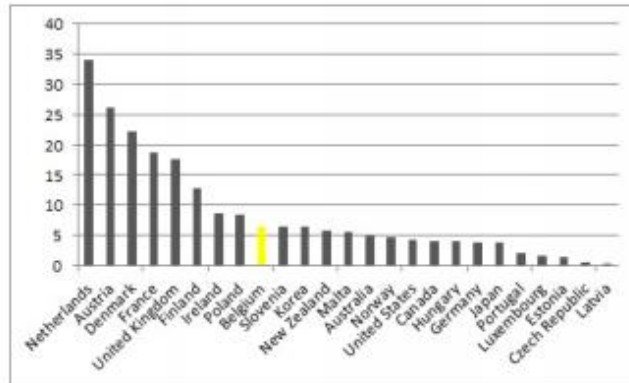
In Vlaanderen staan 135.500 kandidaat-huurders op een wachtlijst. Opvallend zijn ook hier de grote aantallen alleenstaanden en eenoudergezinnen: het gaat om ruim 79.000 huishoudens (Heylen & Vanderstraeten, 2019, p. 41).

Om de wachttijden in te perken worden sinds de laatste vijf jaar gemiddeld zo'n 2500 nieuwe sociale woningen per jaar bijgebouwd. Deze gestage groei vertaalt zich in volgende cijfers: in 2008 waren er ruim 143.000 sociale woningen, eind 2018 zo'n 167.270 (VMSW, 2019).

¹ Er bestaat wetenschappelijke consensus dat de subsidie hervormd dient te worden aangezien de opzet was om meer gezinnen in staat te stellen een woning te kopen, maar sinds de invoering daalde het aantal eigenaars in Vlaanderen lichtjes. Koba Ryckewaert haalt in Knack aan dat de huizenprijzen blijven stijgen, deels dankzij de woonbonus. Het zorgt voor hogere vastgoedprijzen, maar niet voor meer eigenaars. Ondertussen groeit de kloof tussen wie wel en wie geen eigenaar is. Zie: "Hervorming woonbonus, we draaien rond de pot van 1,56 miljard". Knack, K. Ryckewaert, 24.06.2019.; "Na de klimaatzaak, nu de woonzaak". Mo* Magazine, K. Ryckewaert, 19.05.2019.; "Woonbonus tweede verblijf kost de overheid evenveel als financiering sociale huurwoning", De Standaard, R. Mooijman, 10.07.2019. Momenteel ligt de geleidelijke afschaffing van de woonbonus op tafel tijdens de regeringsonderhandelingen (De Morgen, 2019), maar blijft de vraag of het bedrag van de woonbonus in de woonsector blijft en in wonen zal worden geïnvesteerd.

Dit komt neer op 6,7 procent van het totale Belgische woningpatrimonium. In vergelijking met de buurlanden ligt dit percentage laag: in Frankrijk gaat het om 18,7 procent en in Nederland om 34,1 procent.

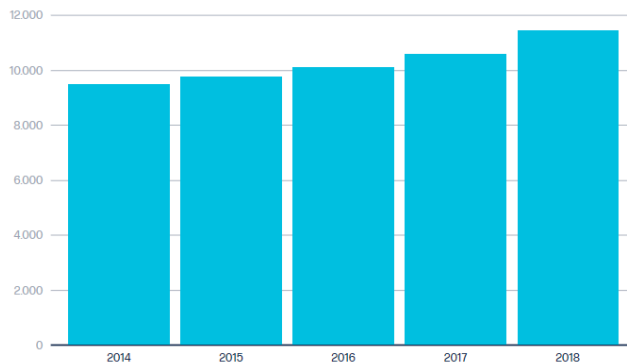
Percentage van het aantal sociale huurwoningen in verhouding tot het totale woningpark, aantal OESO landen, 2015



[Affordable Housing Database](#)

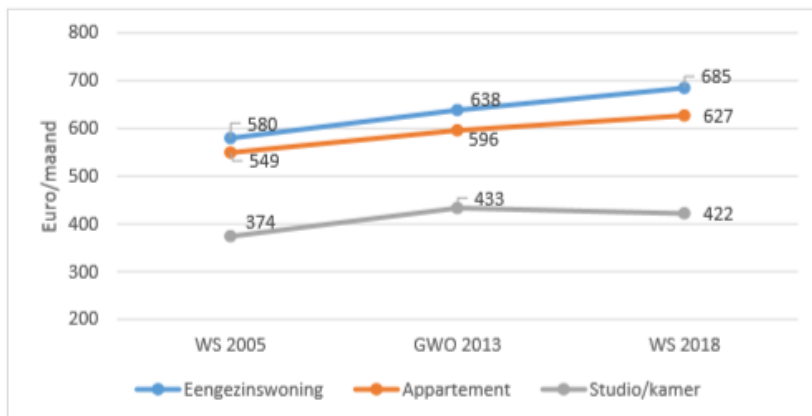
Naast de lange wachtlijsten speelt de slechte kwaliteit van het sociale woningpatrimonium. Nieuwbouw moet deze wachtlijsten terugdringen, maar door renovatie of afbraak van het bestaand patrimonium is er ook veel leegstand. In 2018 stonden zo'n 11.570 Vlaamse sociale huurwoningen leeg (VMSW, 2017).

Aantal leegstaande sociale woningen



Bron: (VRT, 2019)

Door het tekort aan sociale woningen komen veel kwetsbare huurders op het onderste segment van de private huurmarkt terecht. Beperkt overheidsoptreden resulteerde in hoge huurprijzen, een gebrek aan kwaliteit, stijgende energiekosten en onzekere huurcontracten. Zo'n 260.000 private huurders wonen in een pand dat niet aan de minimale kwaliteitseisen voldoet (Wonen Vlaanderen, 2017; Huurdersplatform, 2019). Ter illustratie volgende grafiek over de evolutie van de huurprijzen op de private markt naar woningtype voor Vlaanderen tijdens de periode 2005-2018.



Bron: Woonsurvey 2005, GWO 2013, Woonsurvey 2018

Sinds 2019 is het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet van kracht, het decreet trekt de huurwaarborg op van twee naar drie maanden huur. In combinatie met discriminatie (op vlak van inkomen, herkomst, geloof, gender, beperking,...) die eigen is aan de private huurmarkt komen betaalbaarheid en woonzekerheid nog verder onder druk te staan (Unia, 2019).

“Als mensen een goede woning vinden, dan is de kans zeer reëel dat ze het huis toch niet kunnen huren omwille van hun kleur, achtergrond of soort inkomen. Discriminatie maakt de toegang tot wonen voor heel wat mensen moeilijker.”

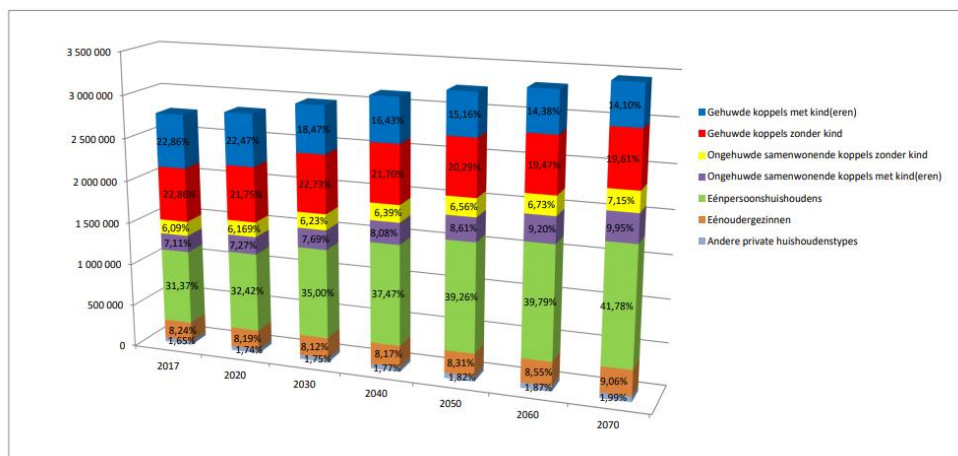
(Bogaerts, 2019)

Dit alles blijft niet zonder gevolg: in 2018 gaf één op de vijf Vlaamse huishoudens meer dan 30 procent van hun besteedbaar inkomen uit aan naakte woonkosten en hadden 52 procent van de private huurders en 23 procent van de sociale huurders een woonquote hoger dan 30 procent (Wonen Vlaanderen; Steunpunt Wonen, 2019). Dit betekent concreet dat bijna een derde van de Vlamingen na het betalen van zijn of haar huur te weinig overhoudt om menswaardig te leven.

1.2. DEMOGRAFISCHE TENDENSEN

Op 1 januari 2019 telde België 11.431.406 inwoners. Dit aantal zal volgens *het Federaal Planbureau* stijgen tot 13 miljoen in 2060. Een opvallende trend is de vergrijzing. Dit heeft een impact op de evolutie van de huishoudentypes: het aandeel éénpersoonshuishoudens stijgt fors. Daarnaast stijgt ook het aandeel éénoudergezinnen. Als gevolg van deze evoluties daalt de gemiddelde huishoudensgrootte in België en stijgt het aantal particuliere huishoudens sneller dan de bevolking.

Huishoudensprojecties naar huishoudtype, bron: Federaal Planbureau, 6 augustus 2018



De bevolking van het Vlaams Gewest stijgt van 6,5 miljoen inwoners in 2016 tot 7,1 miljoen in 2040 en tot 7,4 miljoen in 2060. Het gaat om 21.000 bijkomende inwoners per jaar tegen 2060. Ter vergelijking: het Vlaams Gewest groeide gemiddeld aan met 28.000 inwoners per jaar over de periode 1991-2016.

Vlaams Gewest - bevolkingsaantallen, leeftijdsstructuur en bevolkingsloop
Bevolking en saldo in duizendtallen

	Aantallen op 01/01	Verdeling volgens leeftijd					Afhankelijkheidscoëfficiënt van de ouderen 67+ / 18-66	Natuurlijk saldo	Internationaal migratiesaldo	Intern migratiesaldo
		0-17	18-29	30-66	67-84	85+				
1991	5767,9	21,6%	18,4%	47,7%	11,0%	1,3%	18,7%	14,9	6,8	5,2
2000	5940,3	20,6%	15,1%	49,7%	12,9%	1,8%	22,6%	4,4	5,8	2,2
2010	6252,0	19,6%	14,4%	49,9%	13,9%	2,2%	25,0%	11,5	34,4	6,4
2016	6477,8	19,4%	14,2%	49,1%	14,5%	2,8%	27,3%	3,5	23,9	7,6
2020	6606,9	19,5%	13,9%	48,5%	15,0%	3,1%	29,1%	8,9	13,4	8,4
2030	6869,3	19,6%	13,5%	45,5%	18,0%	3,5%	36,3%	5,9	7,9	8,8
2040	7088,5	19,6%	13,6%	42,8%	19,2%	4,8%	42,6%	3,5	7,0	9,2
2050	7255,7	19,7%	13,7%	42,3%	17,9%	6,4%	43,3%	-0,9	5,7	9,5
2060	7399,0	19,9%	13,7%	42,4%	17,4%	6,6%	42,8%	1,4	5,0	9,8

Bron: 1991-2016: waarnemingen, RR-ADS 2017-2060: Demografische vooruitzichten 2016-2060, FPB-ADS.

In 2016 telde het Vlaams Gewest één 67-plusser voor 4 personen tussen 18 en 66 jaar. In 2060 zal die verhouding 1 op 2,5 zijn. De vergrijzing leidt tot nieuwe uitdagingen rond zorg(verblijf), zo krijgt het idee van *ageing in place*² steeds meer aandacht.

Het aantal huishoudens in Vlaanderen stijgt van 2,7 miljoen in 2016 tot 3,1 miljoen in 2040 en bereikt 3,3 miljoen in 2060. Het aantal huishoudens met gehuwde koppels daalt tegen 2060 ten voordelen van de huishoudens met samenwonenden of eenoudergezinnen.

² Om betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid te garanderen, moet de ouderenzorg er in de toekomst anders gaan uitzien. Ouderen zullen langer thuis wonen, in hun vertrouwde omgeving. Maar dit brengt de nodige ecologische en sociale uitdagingen met zich mee. Verafgelegen, onderbenutte woningen zorgen veelal voor sociaal isolement, ruimtelijke inefficiëntie en veel af te leggen kilometers voor alle verschillende thuisdienstverleners. Het tijdig detecteren van thuiswonende kwetsbare ouderen is een belangrijk aandachtspunt. Voor meer info, zie o.a. sociaal.net 'oudere mensen blijven langer thuis wonen' (sociaal.net, 2016)

Het aantal éénpersoonshuishoudens stijgt, voornamelijk als gevolg van de vergrijzing. In 2060 bestaat 40 % van de particuliere huishoudens uit één persoon. Los van de evolutie in de samenlevingstrends heeft ook de evolutie van de leeftijdsstructuur een impact op de huishoudensstructuur.

De relatief sterkere toename van de éénpersoonshuishoudens heeft een weerslag op de gemiddelde grootte van de particuliere huishoudens. Deze neemt af. Het aantal huishoudens groeit met andere woorden sneller dan de bevolking (Federaal Planbureau; Algemene directie statistiek België, 2017, p. 32).

Tabel 11 Vlaams Gewest - aantal particuliere huishoudens, verdeling per huishoudenstype en gemiddelde grootte
Aantal particuliere huishoudens in duizendtallen

	Aantallen op 01/01	Verdeling volgens huishoudenstype							Gemiddelde grootte
		SING	MARO	MAR+	UNMO	UNM+	1PA	OTHR	
1991	2232,2	25,0%	24,9%	39,4%	1,7%	1,1%	6,6%	1,3%	2,56
2000	2395,7	27,3%	24,8%	33,6%	3,5%	2,2%	7,3%	1,3%	2,45
2010	2629,7	30,2%	23,7%	25,9%	5,4%	5,4%	8,1%	1,4%	2,35
2016	2748,0	31,2%	23,0%	23,1%	6,0%	6,9%	8,2%	1,6%	2,33
2020	2837,8	32,5%	22,9%	21,5%	6,1%	7,1%	8,2%	1,7%	2,30
2030	2992,3	35,3%	22,9%	18,3%	6,1%	7,6%	8,1%	1,7%	2,27
2040	3136,6	37,8%	21,8%	16,2%	6,3%	7,9%	8,2%	1,7%	2,22
2050	3235,2	39,6%	20,4%	14,9%	6,5%	8,5%	8,4%	1,8%	2,20
2060	3301,5	40,2%	19,7%	14,0%	6,6%	9,0%	8,6%	1,8%	2,20

Bron: 1991-2016: waarnemingen, RR-ADS, 2017-2060: Demografische vooruitzichten 2016-2060, FPB-ADS.

Noot: SING = éénpersoonshuishouden; MARO = huishouden bestaande uit een gehuwd koppel zonder kind(eren); MAR+ = huishoudens bestaande uit een gehuwd koppel met kind(eren); UNMO = huishouden bestaande uit een samenwonend koppel zonder kind(eren); UNM+ = huishouden bestaande uit een samenwonend koppel met kind(eren); 1PA = eenoudergezin; OTHR = 'overig' huishoudenstype.

Filip Canfyn, bouw- en woonexpert, stelt het als volgt:

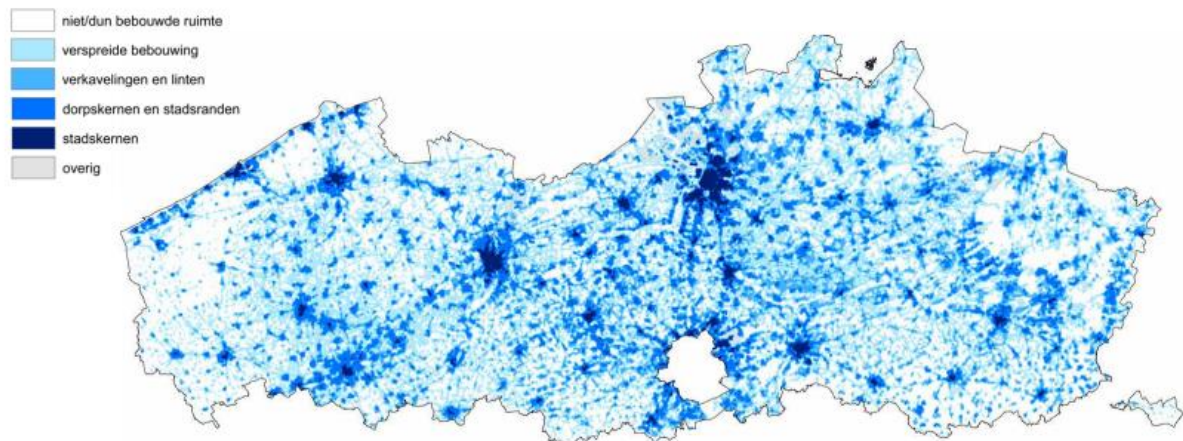
“De demografische bom zal zich het eerst laten voelen in Brussel, maar zal ook Vlaanderen niet ongemoeid laten. Ook bij ons komen er zowat 200.000 gezinnen bij. Die hebben allemaal onderdak nodig. Het zal knokken worden om de betaalbare woningen, onder de mensen die te veel verdienen voor een sociale woning en te weinig voor iets fatsoenlijks op de privémarkt. Maar niemand houdt zich met hen bezig. De Vlaamse overheid niet, want die heeft naar eigen zeggen de handen vol met de bouw van sociale woningen. De privémarkt al helemaal niet, want die mikt op kopers en beter gegoeden.” (De Standaard, 2019)

1.3. VERSPREID WOONMODEL

België, en specifiek Vlaanderen, kent in vergelijking met andere Europese landen een zeer hoge verstedelijkingsgraad. Het dominante nederzettingspatroon in Vlaanderen kent een relatief lage dichtheid en een verspreide bebouwing. 28 procent van de totale Vlaamse oppervlakte is bebouwd en dit cijfer neemt jaarlijks toe.

De laatste tien jaar gaat dat aan een ritme van 6,3 hectare per dag. Naar deze ruimtelijke invullingswijze wordt verwezen als “urban sprawl”, dit brengt aanzienlijke maatschappelijke kosten met zich mee op vlak van dienstverlening, infrastructuur, mobiliteit en verlies aan ecosystemendiensten (Vermeiren, Broekx, & Van Dyck, 2018-2019).

Sprawl-typologiekaart van Vlaanderen



Bron: (Vermeiren, Broekx, & Van Dyck, 2018-2019)

Deze ‘urban sprawl’ hangt dan ook nauw samen met het hoge energieverbruik, het mobiliteitsvraagstuk, het verdwijnen van biodiversiteit, de weinige performante en uitgestrekte publieke infrastructuren en de uitstoot van broeikasgassen (Departement omgeving, 2018, p. 13).

De belangrijkste ruimtegebruiker hierin is de woonfunctie: in 2017 was 44,7 procent van de bebouwde oppervlakte verbonden met de woning, in 2000 was dit nog 41,9 procent (Departement Omgeving, 2019). Zoals in het vorige punt geschetst, zal de bevolking verder aangroeien. De vraag naar woningen, infrastructuur en mobiliteit zal daarin volgen. De manier waarop de ruimte wordt gebruikt en de wijze waarop bijkomende woningen, bedrijven, winkels en voorzieningen worden ingepland is dus bepalend voor een klimaatvriendelijke toekomst. Verandering dringt zich op. Vanuit dit kader zijn de principes van kernversterking, inbreiding en verdichting de laatste jaren aan een opmars bezig.

Vlaams bouwmeester Leo Van Broeck verwoordt het als volgt: “in de strijd tegen de klimaatverandering moet vooral worden ingezet op een energiegebruik zonder fossiele brandstoffen, dankzij een ander landgebruik, een betere ruimtelijke ordening en een slimmer infrastructuurbeleid” (Msn nieuws, 2019).

2. PERMANENTE BEWONING VAN WEEKENDVERBLIJVEN

Sinds de jaren '50 werden in Vlaanderen duizenden weekendverblijven opgericht, voornamelijk in bosrijke of landelijke gebieden. Gedurende deze periode was het mogelijk om zonder verkavelingsvergunning gronden te verdelen en werden potentiële kopers van een weiland of bosgrond vaak verkeerdelijk ingelicht over de bouw mogelijkheden op dergelijke percelen. Dit betekende de start van de problematiek van illegale weekendverblijven. Vanaf de jaren '80 ontstond een nieuwe problematiek, deze van permanente bewoning. Dit had onder andere te maken met de veroudering van de betrokken eigenaarsgroep en de economische crisis. Doordat er aanvankelijk nauwelijks tegen werd opgetreden ontstonden misverstanden en werden verder weekendverblijven gebouwd (Beleidsplan problematiek weekendverblijven 1266 (2001-2002) nr. 1, 27 juni 2002, p. 3). De Tijd publiceerde in 1996 een artikel over dit gedoogbeleid en de consequenties ervan in het Waasland (zie bijlage 1: De Tijd, Vakantiehuisjes: De Waasland Connection, 26 oktober 1996).

Permanent wonen in een weekendverblijf is dus geen nieuw verschijnsel. De problematiek hangt samen met de ontwikkeling van het Belgische woon- en ruimtelijk beleid. Het woonbeleid heeft met de Wet De Taeye (1948) een grote invloed gehad op de stedenbouw en het ruimtelijk beleid. De overheid kende via deze weg premies toe voor de verwerving van een eerste woning om zoveel mogelijk gezinnen aan te zetten tot het kopen of bouwen van een eigen woning. Deze massale aanmoediging van individuele woningbouw heeft geleid tot het verspreid woonmodel dat Vlaanderen vandaag kenmerkt.

De eerste Belgische wetgeving die specifiek handelt over ruimtelijke ordening dateert van 29 maart 1962, dit is de "Wet op de Stedenbouw". In '70 werd gestart met de opmaak van de eerste gewestplannen. Voor het gehele Belgische grondgebied werden plannen opgemaakt en ingedeeld in bestemmingszones: woonzone, industriezone, woonuitbreidingsgebied, natuurgebied, landbouwgebied, recreatiegebied of een andere bestemming. Het voornaamste doel hiervan was om de nog resterende schaarse groene ruimte te beschermen tegen bouwspeculanten. Sinds de staatshervorming van 1980 behoort ruimtelijke ordening tot de bevoegdheden van het Gewest.

Om een antwoord te bieden op de problematiek van permanente bewoning werden reeds verschillende beleidsinitiatieven genomen, waaronder:

- 30 oktober 1973 – Koninklijk Besluit betreffende de weekendverblijfparken;
- 1974 – oproep, onder impuls van staatssecretaris Luc Dhoore, aan eigenaars van een illegaal weekendverblijf tot regularisatieaanvraag bij gemeentebestuur;
- 1985 – publicatie Rapport Koning Boudewijnstichting, in opdracht van minister Paul Akkermans;
- 20 april 1995 – Prioriteitennota inzake handhavingsbeleid;
- 1997 – Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV);

- 30 maart 2000 – Resolutie inzake de weekendverblijven, Vlaamse Commissie Ruimtelijke Ordening (VLACORO);
- 27 juni 2002 – ministerieel beleidsplan ‘Problematiek weekendverblijven’ (Parl. St. 1266 (2001-2002) – Nr. 1);
- 15 januari 2003 – resolutie betreffende de problematiek van de weekendverblijven (Parl. St. 1484 (2002-2003) nr. 3);
- 8 juli 2005 - Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven;
- 2009 - Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening (VCRO), Hoofdstuk IV;
- 23 juli 2012 - Ministerieel besluit houdende de gedeeltelijke goedkeuring van de provinciale stedenbouwkundige verordening weekendverblijven van de provincie Oost-Vlaanderen

Deze initiatieven geven aan dat er reeds decennia lang wordt gezocht naar een antwoord op de problematiek. Het bespreken van de inhoud van al deze wetgeving behoort niet tot de focus van dit rapport, maar volgende initiatieven zijn specifiek van belang voor het begeleidingstraject: het RSV uit 1997, de resolutie van de VLACORO uit 2000, het daaropvolgend beleidsplan ‘Problematiek weekendverblijven’ uit 2002 en de VCRO uit 2009. De resolutie vormde de basis voor het beleidsplan ‘Problematiek weekendverblijven’ (Parl. St. 1266 (2001-2002) – Nr. 1) en de uitwerking van de verschillende RUP’S reconversie verblijfsrecreatie, waaronder dit voor de gemeente Stekene. Het RSV en de VCRO vormen het ruimere kader. Hierop wordt in het volgende punt ‘Juridisch kader’ ingegaan.

2.1. JURIDISCH KADER

De belangrijkste wetten en bevoegdheden inzake de weekendverblijfproblematiek worden hier besproken. Het federaal niveau heeft geen bevoegdheden meer inzake ruimtelijke ordening. Een bevoegdheid die zich wel nog op federaal niveau situeert en belangrijk is binnen de context van de weekendverblijven zijn de bevolkingsregisters. Deze worden in het volgende punt toegelicht. Bij het Vlaams, provinciaal en lokaal niveau wordt er stilgestaan bij het beleidsplan ‘problematiek weekendverblijven’, het RSV en de VCRO. Tot slot wordt bij de bespreking van het lokaal niveau de gemeentelijke autonomie om een beleid rond tweede verblijven te voeren besproken.

2.1.1. Federaal niveau

Elke Belgische gemeente is sinds 1991 verplicht om iedereen die een “hoofdverblijfplaats” binnen de gemeente heeft, in te schrijven in het bevolkingsregister³. Daar werd in 1992 in een koninklijk besluit (KBS) aan toegevoegd dat “*er geen enkele inschrijving als hoofdverblijfplaats geweigerd [mag] worden omwille van de veiligheid, de gezondheid, het urbanisme of de ruimtelijke ordening*”.

In het artikel 16, § 2 van dit KBS werd het principe van een voorlopige inschrijving in het leven geroepen: “*ieder gezin dat om zijn inschrijving verzoekt in een gebouw waar permanente bewoning niet is toegelaten om redenen van [...] de ruimtelijke ordening, wordt echter voorlopig ingeschreven voor een periode van maximum drie jaar. De inschrijving in de registers wordt definitief indien de bevoegde gemeentelijke overheid binnen drie maanden na de aanvraag de administratieve of gerechtelijke procedure, waarin door of krachtens de wet is voorzien, niet heeft ingezet om een einde te maken aan de aldus geschapen onregelmatige toestand. Onverminderd het vorige lid neemt de inschrijving een einde zodra het gezin de plaats heeft verlaten. De inschrijving wordt definitief indien de gerechtelijke of administratieve overheid binnen drie jaar na de inschrijving niet de beslissingen en de maatregelen heeft genomen om aan de betwiste toestand een einde te stellen” (Koninklijk besluit van 16 juli 1992, pp. Art. 16, §2, 1e lid).*

De Raad van State (RVS) herhaalde meermaals dat deze paragraaf, en dus de voorlopige inschrijving, geen enkele wettelijke grondslag kende. Daartoe adviseerde ze in 2010 dat de Koning niet wettelijk gemachtigd is om “*de aanvullende regels voor het bepalen van het hoofdverblijf vast te stellen*”, waardoor het ontwerp van besluit zijn juridische grondslag miste (zie advies nr. 47.680/2 van 25 januari 2010). Daarop werden enkele pogingen tot wetwijzigingen opgestart. Deze werden geconcretiseerd in de wet van 9 november 2015, die de wet uit 1991 wijzigt. Het artikel 1, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters bevat sinds 2015 volgende bepaling: “*Personen die zich vestigen in een woning waarin permanente bewoning niet is toegelaten om redenen van [...] ruimtelijke ordening [...] kunnen enkel door de gemeente voorlopig worden ingeschreven in de bevolkingsregisters. Hun inschrijving blijft voorlopig zolang de hiertoe bevoegde gerechtelijke of administratieve instantie geen beslissing of maatregel heeft genomen om een einde te maken aan de aldus geschapen onregelmatige toestand. De voorlopige inschrijving neemt een einde zodra de personen de woning hebben verlaten of een einde wordt gesteld aan de onrechtmatige toestand*” (Wet houdende diverse bepalingen Binnenlandse Zaken van 9 november 2015, B.S., 30 november 2015, 71204).

³ Art. 1, §1, 1e lid, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters en de identiteitskaarten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, strekkende tot verplichte inschrijving in de bevolkingsregisters van de personen die in België geen verblijfplaats hebben, B.S., 3 september 1991. Zie ook art. 3, 5°, van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, B.S., 21 april 1984.

Ter verduidelijking worden hier de wijzigingen van deze wet toegelicht:

**Hoofd-
verblijfplaats**

- De hoofdverblijfplaats is de plaats waar een gezin of een alleenstaande gewoonlijk leeft. De bepaling van de hoofdverblijfplaats is gebaseerd op een feitelijke situatie. Het is dus de plaats waar het gezin of de alleenstaande gedurende het grootste deel van het jaar effectief verblijft (Belgium.be, 2019).

**Voorlopige
inschrijving
versus
definitieve
inschrijving**

- Tot eind 2015 werd een inschrijving in het register definitief wanneer een gemeente naliet binnen de drie maanden na aanvraag een administratieve of gerechtelijke procedure op te starten om een einde te maken aan de onregelmatige toestand. De inschrijving werd eveneens definitief wanneer de gerechtelijke of administratieve overheid, nadat de gemeente deze procedure toch inzette, naliet binnen de drie jaar na inschrijving de maatregelen te nemen om aan de betwiste toestand een einde te stellen.
- Sinds januari 2016 kan een persoon, met als hoofdverblijfplaats een verblijf dat een inbreuk vormt op de ruimtelijke ordening, uitsluitend via een voorlopige inschrijving worden geregistreerd. De termijnen van 3 maanden en 3 jaren werden met andere woorden geschrapt. Ter verduidelijking van de wetwijziging in 2015 werd door de FOD Binnenlandse Zaken een omzendbrief verstuurd, volgend fragment geeft het doel van de wijziging weer (Omsendbrief 22 december 2015, “Wet houdende diverse bepalingen Binnenlandse Zaken – Aanpassingen van de reglementering over het houden van de bevolkingsregisters vanaf 1 januari 2016”):

De voorlopige inschrijving heeft, enerzijds, tot doel de betrouwbaarheid van de gegevens uit de bevolkingsregisters te waarborgen wat de werkelijkheid van de hoofdverblijfplaats betreft en, anderzijds, tot doel te vermijden dat de personen die permanent verblijven op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd, maatschappelijk worden gemarginaliseerd bij gebrek aan een inschrijving. Deze bepaling maakt het bijgevoegd mogelijk om de situaties van een feitelijke hoofdverblijfplaats, die een inbreuk vormen op de regels van veiligheid, gezondheid, urbanisme of ruimtelijke ordening, vast te stellen en hieraan de registratie te koppelen wat de voorlopige inschrijving in de bevolkingsregisters betreft, zonder daarom deze situaties te regulariseren of gelijk wie aan te moedigen om hierop een inbreuk te plegen.

Opmerking: Een inschrijving betekent echter geenszins een legalisering van de situatie. Ook na de inschrijving kunnen gerechtelijke en administratieve procedures steeds worden ingezet of voortgezet. Evenmin ontslaat de voorlopige of definitieve inschrijving de betrokkenen van hun strafrechtelijke aansprakelijkheid.

2.1.2. Vlaams niveau

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is sinds '97 van kracht als kader voor het ruimtelijk beleid en formuleert een visie over hoe in Vlaanderen met de ruimte moet worden omgegaan om een zo groot mogelijke ruimtelijke kwaliteit te krijgen. Deze visie wordt volgens vier invalshoeken uitgewerkt: voor de stedelijke gebieden, het buitengebied, de economische gebieden en de lijninfrastructuur (Ruimte Vlaanderen, sd). Aan het RSV wordt uitvoering gegeven door het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP).

In 2000 lanceerde Vlaamse Commissie Ruimtelijke Ordening (VLACORO) een resolutie inzake de weekendverblijven waarin werd voorgesteld om over te gaan tot een “planningsgerichte aanpak” waarbij drie beleidsniveaus werden betrokken:

- De gemeente: *“dient in te staan voor het inventariseren van de clusters weekendverblijven op haar grondgebied”*;
- De provincie: *“maakt een ruimtelijk afweging en werkt een visie uit op basis waarvan ze een RUP uitwerkt”*;
- De Vlaamse overheid: *“maakt over de op Vlaams niveau structurende gebieden een ruimtelijke afweging”*⁴

Deze resolutie vormde de basis voor het beleidsplan ‘Problematiek weekendverblijven’ en de uitwerking van de verschillende RUP’S reconversie verblijfsrecreatie, waaronder dit voor de gemeente Stekene.

Daarnaast is de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van belang, deze is sinds 2009 van kracht. De codex is een gecoördineerde (logisch genummerde) versie van het Decreet Ruimtelijke Ordening, dat een grondige herwerking is van het Plannings- en Coördinatiedecreet van halverwege de jaren negentig. Dit was op zijn beurt een coördinatie van de Stedenbouwwet van 23 maart 1962. Hoofdstuk IV van de VCRO behandelt de “Aanpak permanente bewoning weekendverblijven”. Het begrip “weekendverblijf”, het planologisch oplossingskader, het woonrecht en “handelingen betreffende een weekendverblijf waarop een woonrecht rust” worden er uitgewerkt en toegelicht.

⁴ Voor een uitgebreidere toelichting, zie “Beleidsplan Problematiek weekendverblijven”, Vlaams Parlement, 27 juni 2002.

2.1.3. Provinciaal niveau

Zoals in het voorgaande punt “Vlaams niveau” werd aangehaald, is voor het traject de resolutie van VLACORO uit 2000 en het ministerieel beleidsplan ‘Problematiek weekendverblijven’ van 27 juni 2002 (Parl. St. 1266 (2001-2002) – Nr. 1) van groot belang. Het beleidsplan licht het stappenplan en de opdrachten zoals uitgewerkt in de resolutie concreter toe:

1. Inventarisatie weekendverblijven door de gemeenten;
2. Afweging op Vlaams niveau, voornamelijk rekening houdend met de ligging van de clusters t.o.v. de natuurlijke structuur op Vlaams niveau;
3. Uitwerken visie, ruimtelijke afweging en voorstel van ontwikkelingsperspectief door de provincies;
4. Opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen door de provincies

De provincies krijgen m.a.w. de bevoegdheid om een oplossing te zoeken voor de problematiek. Ze krijgen de taak om visies uit te werken op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van iedere cluster weekendverblijven en om op basis daarvan ruimtelijke uitvoeringsplannen op te stellen voor de betreffende clusters weekendverblijven.

Deze opdracht situeert zich binnen de VCRO, hoofdstuk IV ‘aanpak permanente bewoning weekendverblijven’, afdeling 2 ‘Planologisch oplossingskader’: *“De voor de planopmaak bevoegde bestuursniveaus onderzoeken of planologische oplossingen kunnen worden geboden voor bestaande knelpunten op het vlak van de ruimtelijke inplanting en de permanente bewoning van weekendverblijven.”* (Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening).

2.1.4. Lokaal niveau

Het beleidsplan ‘Problematiek Weekendverblijven’ droeg gemeenten op om een inventaris te maken van de weekendverblijven op hun grondgebied. Daarnaast legt de VCRO de gemeentelijke bevoegdheden inzake ruimtelijke ordening vast. Deze kunnen worden verdeeld in drie grote groepen van activiteiten (VVSG, 2019):

- **Planning**
De gemeente maakt verschillende plannen waarop zij haar ruimtelijk beleid en vergunningsverlening baseert. Zij stelt onder meer een ruimtelijk structuurplan op voor het hele grondgebied en ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) voor delen van de gemeente;
- **Vergunningverlening**
De gemeente is het overheidsniveau dat in veruit de meeste gevallen de omgevingsvergunning verleent (vroeger stedenbouwkundige vergunning of bouwvergunning);
- **Handhaving**
Bij klachten of inbreuken op de ruimtelijke ordening is de gemeente het eerste aanspreekpunt. Indien nodig zal de gemeente de Gewestelijke Stedenbouwkundige Inspectie inschakelen (GSI).

Deze bevoegdheden maken van gemeenten de spil inzake het ruimtelijke beleid alsook het eerste aanspreekpunt bij vragen en (ver)bouw plannen.

Daarnaast speelt in het kader van de problematiek van de weekendverblijven de vrijheid die een gemeente heeft om al dan niet een beleid te voeren rond tweede verblijven. Een gemeente is vrij in de keuze om ze op te sporen, te registreren en/of te belasten. Ook wanneer een gemeente een register voor tweede verblijven opstelt, blijft het een keuze om er belasting op te heffen. Deze gemeentelijke autonomie is verankerd in artikel 170, §4 van de Grondwet (Wonen Vlaanderen, 2019).

2.1.5. Federaal & lokaal niveau – vertaling in de praktijk

De inschrijving in het bevolkingsregister is een administratieve regeling. Ze heeft tot doel te vermijden dat personen zonder adres vallen, waardoor ze onbereikbaar zouden zijn voor de diensten die sociale prestaties leveren (van kinderbijslag tot uitbetalen van pensioenen of een leefloon). De (voorlopige) inschrijving op zich kent dus geen rechten toe en brengt geen regularisatie met zich mee van de door de permanente bewoners veroorzaakte onwettige situatie. In de praktijk zorgt dit voor veel verwarring, verschillende bewoners gaven aan er vanuit te gaan dat een inschrijving in het bevolkingsregister een woonrecht toekent aan de betrokkene(n).

Ter verduidelijking een korte samenvatting:

<p>Mag er permanent gewoond worden in een weekendverblijf?</p>	<p>➤ Nee, de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening (VCRO) stelt het als volgt: <i>“Een weekendverblijf is een hoofdzakelijk vergunde constructie, al dan niet verplaatsbaar, die op basis van de stedenbouwkundige voorschriften niet voor permanente bewoning kan bestemd worden”</i> (Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, 2019).</p>
<p>Kan men zich domiciliëren in een weekendverblijf?</p>	<p>➤ Dit kan en moet wanneer het om de hoofdverblijfplaats gaat. Maar dit vormt een inbreuk op de VCRO. Er zal daarom tijdens de vaststelling door de wijkagent een PV opgesteld worden. Hieraan kunnen bestuurlijke en strafrechtelijke gevolgen worden gegeven.</p> <p>Opmerking: Uit de praktijk blijkt dat dit niet altijd onmiddellijk gebeurd, de betrokken overheid kan hier later nog op terug komen (verjaringstermijn bedraagt vijf jaar).</p>
<p>Kan men (permanent) wonen in een weekendverblijf</p>	<p>➤ De praktijk toont aan dat dit gebeurt, maar er is in dit geval sprake van domiciliefraude. Dit omvat alle gevallen waarin de burger zijn vermelding in de bevolkingsregisters niet in overeenstemming is met de plaats waar zijn/haar effectieve hoofdverblijfplaats is gevestigd.</p>

en zich ergens anders domiciliëren?

Hier kan een onderzoek naar worden opgestart, bij vaststelling van fraude zullen er strafrechtelijke stappen worden genomen.

- Daarnaast kan een gemeente een persoon van “ambtswege” inschrijven. Dit gebeurt wanneer er vastgesteld wordt dat het adres van inschrijving en de feitelijke hoofdverblijfplaats niet overeenkomen.

2.2. OMVANG PROBLEMATIEK

Vlaanderen telde in 2016 meer dan 53.000 vakantieverblijven. Dit komt overeen met 1,7 procent van alle woongelegenheden. Het gaat hierbij om verblijven die zijn gelegen op verblijfparken, campings of in recreatiegebied. Stekene telde 741 van dit soort verblijven in 2016 (dank aan Sofie Wauters, Toerisme Vlaanderen voor deze cijfers)⁵.

Topvijftien van gemeenten met het hoogste aantal en aandeel tweede verblijven, gelegen in vakantieverblijven, 2016.

Gemeente	Absoluut aantal tweede verblijven in vakantieverblijven	Gemeente	Aandeel tweede verblijven in vakantieverblijven tov totaal aantal woongelegenheden
Bredene	7.058	Bredene	42,4
De Haan	6.557	De Haan	31,1
Middelkerke	6.199	Middelkerke	20,2
Koksijde	2.067	Merksplas	16,8
Kasterlee	1.249	Lille	14,3
Lille	1.103	Bochoolt	14,1
Berlare	996	Herselt	14,1
Herstelt	987	Kasterlee	13,5
Lanaken	969	Berlare	12,9
Bochoolt	898	Zutendaal	12,4
Stekene	741	Jabbeke	8,9
Nieuwpoort	735	Stekene	8,6
Knokke-Heist	731	Rotselaar	8,5
De Panne	705	Lanaken	7,6
Maaseik	701	Heuvelland	7,5
VLAAMSE GEWEST	53.262	VLAAMSE GEWEST	1,7

BRON: AAPD, Toerisme Vlaanderen, VLIS, bewerking SVR-DKB.

Na navraag bij verschillende diensten van de provincie Oost-Vlaanderen, Toerisme Vlaanderen, het Departement Omgeving en Wonen Vlaanderen blijkt dat er geen cijfers bestaan over het specifieke aantal weekendverblijven en permanente weekendverblijfbewoners in Vlaanderen. Dit is opmerkelijk aangezien het Vlaams gewest de gemeenten in het beleidsplan uit 2002 opdroeg tot het opstellen van een inventaris van weekendverblijfbewoners. De RUP's reconversie verblijfsrecreatie die voor verschillende gemeenten in Vlaanderen werden opgesteld, geven in hun toelichtingsnota vaak een telling of een raming voor het betreffende gebied. Hoe precies deze gegevens zijn, is niet geweten. De provincie Oost-Vlaanderen haalt in het visie document 'Stekene: een nieuwe kijk op verblijfsrecreatie' uit 2012 aan dat “het aantal weekendverblijven op het grondgebied van de gemeente Stekene niet exact is gekend”⁶ (Provincie Oost-Vlaanderen, 2012, p. 14).

⁵ Voor meer duidelijk, zie de volledige studie: “Het aantal tweede verblijven in Vlaanderen in 2016”, K. Weekers, Studiedienst Vlaamse regering, januari 2017.

DEEL II AANBEVELINGEN

De problematiek van permanente bewoning van weekendverblijven is complex en ligt vaak gevoelig. Dit rapport wil graag een eerste aanzet bieden om zicht te krijgen op de complexiteit. Daarom wordt in het eerste deel stilgestaan bij de ‘achtergrond’ van de problematiek. In dit tweede gedeelte worden algemene beleidsaanbevelingen geformuleerd voor gemeenten die geconfronteerd worden met de problematiek, maar ook voor andere beleidsniveaus. Het derde en laatste deel spitst zich toe op het specifieke traject dat in Stekene werd gelopen.

1. UITGANGSPUNT: HET GRONDRECHT WONEN

Wonen is een (inter)nationaal erkend mensenrecht. Voor de realisatie en uitoefening van het recht is het belangrijk dat dit wordt afgestemd op de doelstellingen van het ruimtelijk ordeningsbeleid. Tot die doelstellingen behoort onder andere het verdichten van dorps- en stadskernen. Zo pleit het RSV sinds de jaren '90 voor het concentreren van bewoning en het vrijwaren van open ruimte.

Daarnaast kan een sterk woonbeleid niet los worden gezien van het welzijnsbeleid. Het recht op (kwalitatief) wonen is voor tal van huishoudens immers moeilijk realiseerbaar omwille van armoede of andere welzijnsproblematieken. Deze samenhang raakt aan de complexiteit van de problematiek van de permanente bewoning van weekendverblijven.

Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen staat achter het uitgangspunt dat wonen thuishoort in woonzones, waarbij wonen zoveel mogelijk wordt gekoppeld aan de versterking van dorps- en stadskernen. Maar beleidsinitiatieven gericht op permanente bewoning van weekendverblijven (en bij uitbreiding ook andere vormen van recreatief wonen), houden vaak onvoldoende rekening met een aantal cruciale elementen:

- De omvang en situering van de permanente bewoning van weekendverblijven is niet gekend (verder op ingegaan bij aanbeveling 2.2);
- Bewoners zijn niet betrokken bij ontwikkelde beleidsinstrumenten (zie aanbeveling 2.4);
- De achterliggende sociale problematiek is complex (zie aanbeveling 2.4)

2. NEGEN BELEIDSAANBEVELINGEN INZAKE PERMANENTE BEWONING VAN WEEKENDVERBLIJVEN

De beleidsaanbevelingen zijn gebaseerd op de bevindingen uit het traject dat Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen liep in Stekene, van januari tot augustus 2019, binnen de geografische grenzen van het PRUP fase 1 (deelplan 2, 3 en deelRUP D6, D7 en D12). Deze aanbevelingen zijn geformuleerd als inspiratie voor lokale en bovenlokale overheden die geconfronteerd worden met en/of werken rond de problematiek van permanente bewoning van weekendverblijven. Deze aanbevelingen staan niet los van elkaar, maar haken op elkaar in. Om ze te kunnen omzetten in de praktijk zijn mandaat, voldoende middelen, regie, politieke moed en ondersteuning aan en participatie van bewoners en inwoners cruciaal.

Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen formuleerde in 2000 reeds aanbevelingen inzake recreatieve woonvormen, zie hiertoe 'Het campingprobleem in al zijn aspecten', Terzake cahier, februari 2000. Tijdens de jaren '90 zochten, in het kader van het campingdecreet, verschillende werkgroepen en projecten naar sociale en aanvaardbare alternatieven voor het campingwonen.

Het studiebureau 'Mens en Ruimte' deed, in opdracht van toenmalig Minister van Huisvesting Leo Peeters, onderzoek naar de permanente bewoning op campings in Vlaanderen en formuleerde krachtige beleidsaanbevelingen. Dit bureau legde daarvoor in 1997 zijn oor te luisteren bij o.m. het opbouwwerk. Een aantal van die aanbevelingen vond gehoor bij de Vlaamse overheid, waaronder het uitdoofscenario. Het opbouwwerk gaf aan dat dit uit twee pijlers hoort te bestaan: enerzijds een halt toeroepen aan nieuwe permanente bewoning, anderzijds het zoeken naar haalbare, kwalitatieve en duurzame oplossingen en dit binnen een periode waarin de permanente bewoners woonzekerheid gegarandeerd kregen. 22 jaar later gelden deze aanbevelingen nog steeds en overlappen verschillende ervan met deze vandaag.

2.1. INSTELLEN VAN EEN PERMANENTE OVERLEGSTRUCTUUR (VLAAMS EN PROVINCIAAL NIVEAU)

Het Vlaams 'Beleidsplan problematiek weekendverblijven' (2002) belastte de provincies met de bevoegdheid tot het uitwerken van een ontwikkelingsperspectief op permanente bewoning van weekendverblijven en tot het opmaken van PRUP's indien nodig. Tussen de Vlaamse provincies kunnen verschillen worden opgemerkt in aanpak van de problematiek. Daarom pleit Samenlevingsopbouw voor het instellen van een overlegstructuur op Vlaams niveau die de problematiek blijvend opvolgt, de initiatieven stroomlijnt, toeziet op de herhuisvestingsinitiatieven en handhaving en nadenkt over compensatie bij de omvorming van recreatie zone naar een niet harde bestemming. Binnen deze structuur wordt aan bewoners en betrokken organisaties de kans geboden zich te laten horen. Deze overlegstructuur dient zich daarbij concreet te buigen over het vraagstuk van de weekendverblijven op de lange termijn: hoe kan en zal nieuwe permanente bewoning in een leeggekomen weekendverblijf worden tegengegaan⁷?

Aanbeveling 1: De Vlaams overheid richt een overlegstructuur op die zich buigt over de opvolging van de initiatieven gericht op permanente bewoning van weekendverblijven.

2.2. IN KAART BRENGEN VAN DE PROBLEMATIEK (VLAAMS NIVEAU)

Feiten en cijfers zijn noodzakelijk om een probleem te kunnen vatten. Het Vlaams 'Beleidsplan problematiek weekendverblijven' (2002) riep daartoe in een eerste fase gemeentebesturen op tot het inventariseren van deze verblijven op het grondgebied (zie deel 1 van dit rapport). Naar aanleiding hiervan vroeg Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen cijfers op bij Wonen Vlaanderen, het Departement Omgeving en Toerisme Vlaanderen; zij gaven aan dat de laatste cijfers aangaande recreatief wonen dateren van 2005. Het gaat om een aantal kerncijfers inzake campingwonen. De omvang van de problematiek is dus niet werkelijk gekend.

⁷ Er dient daarbij ook aandacht te gaan naar niet-klassieke vormen van permanente bewoning, zoals de afwisselende bezetting van een weekendverblijf door seizoenarbeiders. Samenlevingsopbouw Antwerpen werkt momenteel aan een publicatie rond huisvesting van seizoenarbeiders.

Er wordt met andere woorden beleid ontwikkeld zonder volledig zicht te hebben op de omvang ervan. Door de problematiek in kaart te brengen krijgen de bevoegde overheden meer zicht op de situatie en kan het beleid waar nodig worden bijgestuurd, kunnen het beleid en handhaving adequaat worden opgevolgd en kan bijvoorbeeld concreet worden nagedacht over de piste van planschade.

Aanbeveling 2: De Vlaamse overheid zet een grootschalig onderzoek op naar officiële en feitelijke permanente bewoning van weekendverblijven, campings en woonwagenterreinen in Vlaanderen. De overlegstructuur kan hier ondersteuning aanbieden en toezicht houden.

2.3. VERKEN DE PISTE VAN PLANSCHADE (VLAAMS NIVEAU)

Bewoners die een recreatieve bouwgrond kochten, worden in het geval van omvorming naar open ruimte geconfronteerd met financiële verliezen. Bij herbestemming naar open ruimte, moet daarom worden nagegaan hoe eigenaars kunnen worden vergoed voor de waardevermindering van hun grond. Zonder compensatie riskeren permanente bewoners aan verhuizen een financiële kater op te lopen. Dit maakt dat de huidige situatie muurvast zit.

De VCRO stelt dat om aanspraak te kunnen maken op planschade aan een aantal criteria dient te worden voldaan, waaronder: “1° het perceel moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg overeenkomstig artikel 4.3.5, § 1”. In dit betreffende artikel wordt aangehaald dat “Een voldoende uitgeruste weg ten minste met duurzame materialen verhard [is] en voorzien [is] van een elektriciteitsnet”. In het geval van compensatie aan weekendverblijfbewoners moet hiervan kunnen worden afgeweken.

Op het Vlaamse niveau wordt nagedacht om de planschadevergoedingen van de lokale besturen over te nemen voor o.a. recent goedgekeurde ruimtelijk uitvoeringsplannen of voor lopende processen waarbij er een herbestemming is naar open ruimte (SARO Vlaanderen, 2018). Dit ervaart Samenlevingsopbouw als een positief signaal, de Vlaamse Regering wil zo haar verantwoordelijkheid opnemen bij het wegwerken van verouderde gewestplanbestemmingen.

Aanbeveling 3: De Vlaamse overheid onderzoekt de piste van planschadevergoedingen grondig om eigenaars te compenseren van wie de recreatiegrond wordt omgevormd naar open ruimte.

2.4. PARTICIPATIE EN CRUCIALE ACTIES (PROVINCIAAL EN LOKAAL NIVEAU)

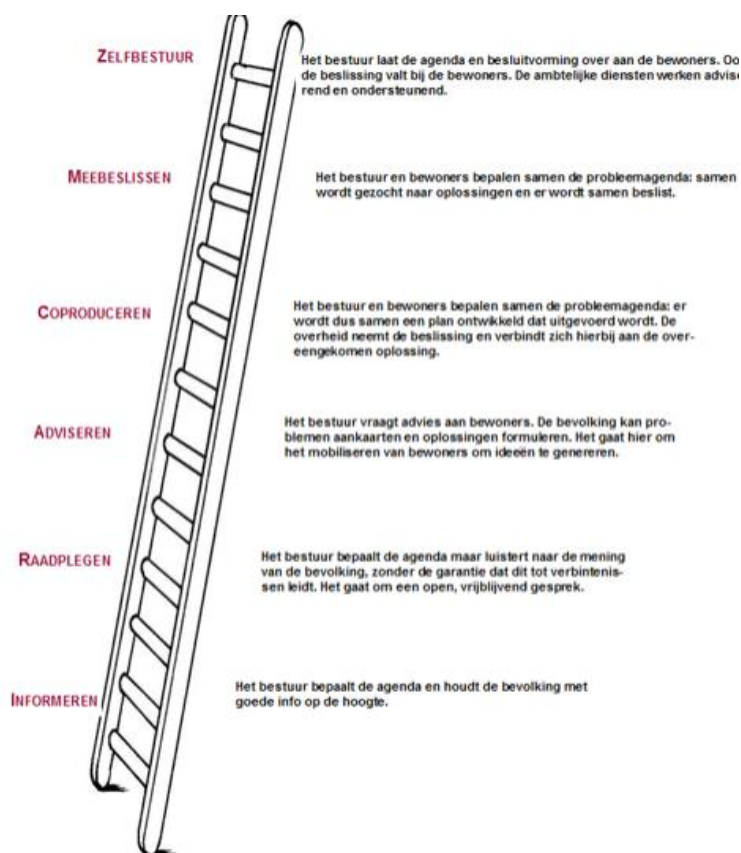
Voor permanente bewoners van een weekendverblijf gelden het gewestplan of de specifieke PRUP's 'reconversie verblijfsrecreatie' als juridisch kader.

Voor weekendverblijfbewoners zijn er daarbij drie mogelijke bestemmingen die specifieke sociale en juridische consequenties met zich meebrengen. Via het in kaart brengen van de problematiek (zie aanbeveling 3.2), kunnen gemeentes zicht krijgen op de situatie op hun grondgebied en kunnen zij voor deze pistes gericht 'flankerend' beleid voeren. Hierbij wordt maximaal ingezet op participatie van inwoners, en dit voorafgaand aan, tijdens en na de bepaling van een bestemming. Dit is cruciaal om de vastgelegde bestemming op een humane manier te realiseren, om gedragenheid bij bewoners en ruimere inwoners te creëren en mogelijke rechtszaken te voorkomen.

2.4.1. Maximale inzet op participatie

De manier waarop inwoners betrokken kunnen worden, kent veel gradaties. De **participatieladder** vormt hierbij een handig instrument⁸ (Samenlevingsopbouw West- Vlaanderen, sd).

Aanbeveling 4: De gemeente zet maximaal in op participatie.



Participatie start bij informeren. Een lokaal bestuur dient daarbij in te zetten op open communicatie afgestemd op het beleid van bovenlokale overheden. Samenlevingsopbouw stelt daarbij voor dat lokale besturen een informatie- en communicatielijnn ontwikkelen voor weekendverblijfbewoners en ruimere inwoners van de gemeente. Dit kan in de vorm van een pagina op de website van de gemeente, door de aanmaak van een algemeen e-mail adres waar bewoners terecht kunnen met hun vragen, door de aanstelling

⁸ Voor meer informatie over de methodiek, zie participatiewordtgesmaakt.be, Samenlevingsopbouw West- Vlaanderen.

van een contactpersoon, ...

Daarbij dient extra aandacht te gaan naar het bereiken van alle bewoners, dit onder meer door info niet enkel online, maar ook offline beschikbaar te stellen. Bij het informeren van bewoners via print, dient er rekening te worden gehouden met het feit dat niet alle weekendverblijven een brievenbus hebben. Een mogelijke oplossing hiervoor is werken met een ad valvas aan het begin van een cluster weekendverblijven.

Aanbeveling 4a: Participatie start bij informeren. De gemeente creëert hiertoe de nodige platformen.

Een volgende stap is het effectief betrekken van weekendverblijfbewoners, ruimere inwoners en eventuele actiegroepen, bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van een wooncompensatiegebied (WCG). Bij de mogelijke aansnijding van een WCG, staan de twee onderste sporten van de participatielader centraal. Bij de vormgeving en invulling van een WCG wordt bijkomend ingezet op 'adviseren' en 'coproduceren'. De gemeente dient zich daarbij te richten naar alle inwoners, met extra aandacht voor de (kwetsbare) weekendverblijfbewoners en buurtbewoners van een WCG. Adviseren en coproduceren kan in de vorm van workshops, inspraakvergaderingen, vragenlijsten, ... waarbij er telkens vertrokken wordt vanuit kennis en ervaring van inwoners. Inwoners voelen zich gehoord en betrokken wat het draagvlak en het gevoel van eigenaarschap vergroot. Bruggen worden gebouwd naar het lokaal bestuur toe.

Aanbeveling 4b: Participatie bestaat naast informeren, ook uit adviseren en coproduceren. De gemeente creëert hiertoe de nodige kansen.

2.4.2. Cruciale acties bij het definitief vastleggen van de bestemming

Er zijn drie mogelijke bestemmingen die elk specifieke acties vereisen:

1. Omvorming naar woonzone

In dit geval onderneemt de gemeente de nodige stappen voor de praktische omvorming naar deze zone, zoals het aanleggen van nutsvoorzieningen. Daarnaast worden bewoners geïnformeerd over planbaten en bouwvoorschriften die gelden binnen de zone.

2. Omvorming naar open ruimte

Bij het definitieve vastleggen van de bestemming open ruimte, moet worden nagedacht over herhuisvesting van bewoners, zowel eigenaars als huurders.

Eigenaars worden ingelicht over hun recht op planschade en de te volgen procedure (de Vlaamse overheid dient deze piste te onderzoeken, zie aanbeveling 3.3). Voor hen is deze vergoeding van cruciaal belang, zonder compensatie beschikken zij niet over de financiële ruimte om een verhuis te overwegen.

Bij een ruimtelijk uitvoeringsplan hoort een 'Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn'. Via de Rechtbank van Eerste Aanleg kunnen eigenaars van een perceel binnen deze zone achterhalen of zij aanspraak maken op een vergoeding.

Aanbeveling 5: Gemeente en provincie werken een regeling uit waarbij eigenaars worden ingelicht indien ze een perceel bezitten in een zone waar ze potentieel aanspraak maken op een planschadevergoeding. Daarbij worden ze tevens geïnformeerd over de te volgen procedure.

Om (kwetsbare) huurders vlotter te herhuisvesten kunnen verschillende stappen worden ondernomen. Het lokaal bestuur kan een doelgroepenplan en een voorrangregeling uitwerken naar het bestaande sociale woningpatrimonium van de gemeente. Indien de gemeente in kwestie nog niet is aangesloten bij een SVK (Sociaal Verhuur Kantoor), kan hier ook werk van worden gemaakt. Ook woonbegeleiding is aangewezen, hiervoor kan inspiratie worden geput uit de begeleiding die campingbewoners in 1996 ontvingen nadat de Provincie Oost-Vlaanderen en RISO Oost-Vlaanderen de krachten bundelden. Woonbemiddelingsdiensten van het OCMW Stekene en het OCMW Berlare ontvingen toen een subsidie van de Provincie met als doel: herhuisvesten van kansarme campingbewoners. De subsidie kon worden aangewend voor loonondersteuning van de woonbemiddelaar, alsook voor verhuis- waarborg- of huursubsidie bij deze herhuisvesting (De Wakkere Burger & VIBOSO, 2000).

Aanbeveling 6: Het lokale bestuur werkt een doelgroepenplan uit voor weekendverblijfbewoners waardoor hen (tijdelijk) versneld een woning uit het bestaande sociale woningpatrimonium van de gemeente kan worden toegewezen.

Aanbeveling 7: Het lokale bestuur sluit zich aan bij een SVK. Zo worden meer mogelijkheden tot kwalitatieve herhuisvesting voor weekendverblijfbewoners gecreëerd.

Op langere termijn kunnen bewoners, zowel eigenaars als huurders, worden geherhuisvest in de daartoe ontwikkelde wooncompensatiegebieden. Bij de aansnijding en mogelijke realisatie hiervan dient rekening te worden gehouden met het gehele proces dat gauw over verschillende jaren loopt. Voor bewoners wordt deze piste pas interessant wanneer er concreet zicht is op het te ontwikkelen aanbod.

Aanbeveling 8: Het lokale bestuur voorziet in woonbegeleiding bij herhuisvesting.

3. Bestendiging van recreatiezone

Bij het bestendigen van zone voor recreatie moet worden toegezien op de naleving van de geldende bouwvoorschriften. Het is aangewezen om binnen deze zone een halt toe te roepen aan de bouw van weekendverblijven, deze laten immers de facto permanente bewoning toe. Zo moet het idee “waar gebouwd kan worden, kan gewoond worden en “waar niet gewoond kan worden, kan niet meer gebouwd worden” in de praktijk worden omgezet.

Aanbeveling 9: Wanneer recreatiezone wordt bestendigd, is het sterk aangewezen een bouwstop door te voeren binnen deze zone.

DEEL III TRAJECT STEKENE

De problematiek van permanente bewoning van weekendverblijven is complex en ligt vaak gevoelig. Dit rapport wil graag een eerste aanzet bieden om zicht te krijgen op de complexiteit. Daarom wordt in het eerste deel stilgestaan bij de ‘achtergrond’ van de problematiek. In het tweede gedeelte worden algemene beleidsaanbevelingen geformuleerd. Dit derde en laatste deel spitst zich toe op het specifieke traject dat in Stekene werd gelopen.

1. INLEIDING

Het begeleidingstraject “weekendverblijfbewoners naar wooncompensatiegebieden te Stekene” kent zijn oorsprong in de problematiek van de permanente bewoning van de weekendverblijven binnen de gemeente. Op vraag van de gemeente Stekene en de Provincie Oost- Vlaanderen werkte Samenlevingsopbouw Oost- Vlaanderen een traject uit voor weekendverblijfbewoners binnen de grenzen van deelplan 2 en 3 van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) “reconversie verblijfsrecreatie- Stekene fase 1”. De opdracht was tweeledig. Enerzijds via een inventarisatie de bewoners in beeld brengen (samenstelling, profiel, woonnoden etc.) en hen daarbij op de hoogte stellen van alternatieve huisvestingsmogelijkheden binnen de nog te ontwikkelen woonprojecten in twee wooncompensatiegebieden of de ruimere woonmarkt. Anderzijds het uitwerken van een gedragen masterplan voor de invulling van de wooncompensatiegebieden. Het traject liep van januari 2019 tot augustus 2019.

Samenlevingsopbouw tekende vanuit haar missie in op deze opdracht. De organisatie zet in op het realiseren van de toegang tot sociale grondrechten, waaronder het recht op behoorlijke huisvesting. Dit recht op wonen is een internationaal en nationaal erkend mensenrecht. Het is opgenomen in de Universele Verklaring Voor de Rechten van de Mens en in België staat het sinds 1994 ingeschreven in de grondwet onder artikel 23, sociale grondrechten. Op Vlaams niveau stelt de Vlaamse Wooncode dat iedereen recht heeft op woonzekerheid, een aangepaste woning van goede kwaliteit en dit in een behoorlijke leefomgeving.

In een eerste luik van dit derde deel wordt de specifiek context van het traject geschetst, er wordt in een eerste hoofdstuk ingegaan op het traject van *Levuur* en *Field Communication* uit 2016. Vervolgens worden kansen en knelpunten besproken om daarna stil te staan bij de vertaling van de maatschappelijke ontwikkelingen (zoals besproken in deel I) naar de lokale context. Het tweede luik omvat de inventaris en het masterplan.

2. TRAJECT LEVUUR EN FIELD COMMUNICATION 2016

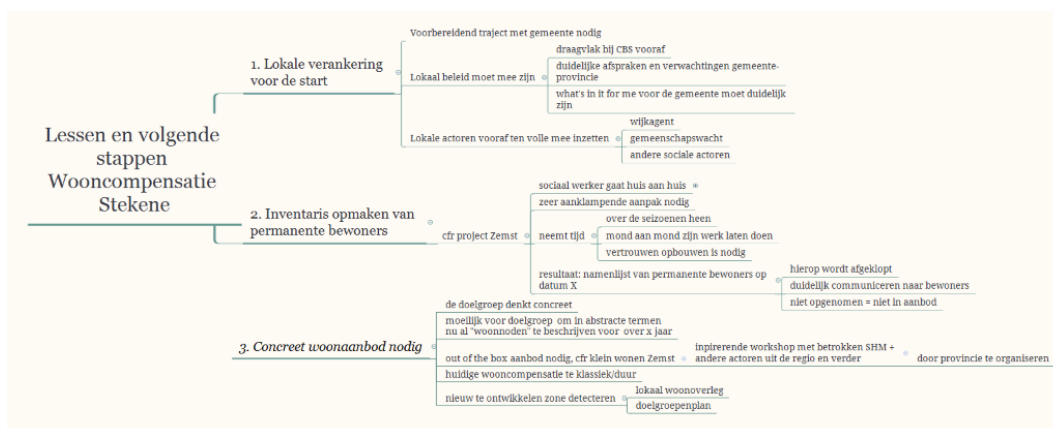
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het onderzoek dat in 2016 werd uitgevoerd door de organisaties *Levuur* en *Field Communication*⁹. In de zomer en het najaar van 2016 voerden zij een onderzoek uit in het kader van inventarisatie van permanente weekendverblijfbewoners te Stekene binnen de grenzen van deelplan 2 en 3 van het PRUP fase 1. Daarbij werden de bewoners ingelicht over de mogelijkheid van herhuisvesting naar wooncompensatiegebieden in de Merlanstraat, Klein Sinaai en in Habroek te Kemzeke.

Het huidige onderzoek verschilt in opdracht niet van het traject uit 2016. Het gaat om dezelfde doelgroep, hetzelfde geografische gebied en hetzelfde herhuisvestingsaanbod voor de bewoners. Dit biedt zowel opportuniteiten als moeilijkheden.

2.1. OPPORTUNITEITEN

Bij de start van het onderzoek in januari 2019 werd contact opgenomen met *Levuur* en *Field Communication* om te peilen naar hun ervaring, beleving, leerpunten en mogelijk te delen gegevens. Beide organisaties deelden hun ervaring, wat een dankbaar vertrekpunt vormde. Interessant voor dit onderzoek waren de lessen en stappen die *Levuur* en *Field Communication* formuleerden voor een vervolgetraject (het hoofdstuk “leerpunten” in hun eindverslag gaat hier verder op in) Deze lessen werden meegenomen bij het uitwerken van de methodologie (zie 5.1 ‘Methodologie’).

Lessen en volgende stappen uit het eindrapport van *Levuur* en *Field Communication*, 2016



Daarnaast hield de heropstart van het onderzoek de kans in om de opdracht op een andere manier in te vullen. *Levuur* en *Field Communication* vulden de opdracht op klassieke wijze in en maakten hoofdzakelijk een inventarisatie van de officiële permanente bewoners.

⁹ *Levuur* is een coöperatief vennootschap dat zich richt op participatie en stakeholdermanagement in bedrijven, organisaties en overheden. *Field Communication* is een niche communicatiebureau met de focus op agro- en voedingssector en projecten rond duurzame ontwikkeling.

Vanuit de missie van *Samenlevingsopbouw* werd de opdracht geheroriënteerd. Naast de inventarisatie werden de verhalen en ervaringen van alle bewoners, zowel de officiële als de feitelijk permanente bewoners en in het bijzonder de meest kwetsbaren in kaart gebracht. Het onderzoek uit 2019 verschilt daarom niet in opdracht, maar wel in aanpak van het onderzoek uit 2016.

2.2. MOEILIKHEDEN

In 2016 kregen bewoners binnen de geografische afbakening van het PRUP fase 1 reeds het herhuisvestingsaanbod waarbij de wooncompensatiegebieden in de Merlanstraat, Klein Sinaai en in Habroek te Kemzeke mogelijks zouden worden aangesneden. Dit aanbod was weinig concreet. *Levuur* en *Field Communication* stelden het volgende: *“Mensen hebben een concreet aanbod nodig. Nu is het nog te vroeg om hen ‘lastig te vallen’ met een wooncompensatie die misschien nog 5 jaar op zich laat wachten eer er verhuisd kan worden. Vooral de kwetsbare groep denkt niet in termen van zulke lange termijn.”* (Levuur & Field, 2016, p. 11).

Omwille van de volledige vernietiging van het PRUP fase 1 door de RVS in 2017 werd er geen vervolg gegeven aan het traject van *Levuur* en *Field communication*. Het traject, het aansnijden van wooncompensatiegebieden (WCG'en) en de communicatie naar bewoners viel volledig stil.

Levuur en *Field Communication* namen hierdoor ongewild zaken op in hun brochure die achteraf niet correct bleken te zijn (Levuur & Field, 2016, p. Bijlage 5):

- Bewoners van een weekendverblijf kunnen *“als eerste kiezen voor de huur of aankoop van een woning of kavel. Het gaat hierbij over private kavels en sociale woningen. Deze **voorrang geldt vanaf midden 2017**. Het is nu dus het moment om ons te contacteren”*;
- *“de private gronden zijn vanaf **midden 2017** te koop”*.

De organisaties wisten tijdens hun traject een fragiele verbinding te leggen met bewoners. Ze verwoordden het als volgt in hun eindverslag *“[de] vertrouwensband [is] momenteel zeer fragiel opgebouwd. [Het is] belangrijk dat we goed samenwerken om het gerealiseerde te onderhouden”* (Levuur & Field, 2016, p. Bijlage 4). Dit is niet gebeurd, met als gevolg dat het wantrouwen ten opzichte van het traject van *Samenlevingsopbouw* bij aanvang groot was. Ter illustratie van het vertrouwen dat *Levuur* en *Field Communication* wisten te winnen, maar ook van de gevolgen van het wegvallen van de begeleiding, volgend citaat uit een e-mail die *Field Communication* vijf maanden na de afronding van het traject ontving: *“Ik heb mij vorig jaar [tijdens het participatietraject] laten inschrijven voor een sociale woning nu 6 maanden later ontvang ik al een brief dat ik alles opnieuw moet binnen geven of ik word geschrapt van de lijst kan er mij A U B iemand eens helpen ,want ik ben niet van plan altijd maar papierwerk en verplaatsingen te doen die waarschijnlijk ook geen enkel nut zullen hebben. Ik ben alles kotsbeu HELP”* (Carlier, 2017).

Kortom, bewoners werden in 2016 reeds benaderd met het herhuisvestingsaanbod, dit was weinig concreet. Door het wegvallen van het traject werden zaken gecommuniceerd die achteraf niet correct bleken te zijn, daarnaast viel de begeleiding voor bewoners weg. Het wantrouwen ten aanzien van het traject van *Samenlevingsopbouw* was daardoor aanvankelijk groot. Hier wordt verder op ingegaan bij het punt 3.2 “Algemene knelpunten”.

3. TRAJECT SAMENLEVINGSOPBOUW 2019

Van januari tot september 2019 voerde *Samenlevingsopbouw vzw* een onderzoek uit in het kader van inventarisatie van de permanente weekendverblijfbewoners te Stekene. Daarbij werden bewoners hun woonervaringen bevraagd en werden ze ingelicht over de mogelijkheid van herhuisvesting naar de reguliere woningmarkt en wooncompensatiegebieden in de Merlanstraat, Klein Sinaai en in Habroek te Kemzeke.

Hier worden de kansen en algemene knelpunten besproken waar *Samenlevingsopbouw* doorheen het traject op botste.

3.1. KANSEN

De vraag naar inventarisatie gaf aan *Samenlevingsopbouw* de kans om als onafhankelijke actor in contact te treden met de weekendverblijfbewoners. Via deze weg konden noden worden gedetecteerd en waar gewenst werd ondersteuning geboden in de zoektocht naar herhuisvesting. Voor de bewoners die zich niet gehoord voelen door de bevoegde overheden was dit een kans om hun ervaring te delen. Voor de meest kwetsbare bewoners was het een kans om in een begeleidingstraject te stappen.

3.2. ALGEMENE KNELPUNTEN

Net zoals *Levuur* en *Field Communication* botste ook *Samenlevingsopbouw* op knelpunten, vele zijn gelijkaardig aan de moeilijkheden uit 2016. De obstakels die hier worden besproken zijn deze waarop doorheen het onderzoek werd gebotst. Voor elk knelpunt werd gezocht naar een oplossing, dit met wisselend succes.

3.2.1. Onduidelijkheden betreffende de opdracht

Ondanks de afbakening van het geografische gebied en de doelgroep in de officiële overheidsopdracht (verder in het rapport wordt hiernaar verwezen als “het bestek”¹⁰), bleef er tot mei onduidelijkheid over welke clusters woningen en bewoners juist dienden opgenomen te worden in het onderzoek.

¹⁰ “de zone’s gelegen binnen de grenzen van deelplan 2 en deelplan 3 van het PRUP “Reconversie verblijfsrecreatie – Stekene fase 1” en “verschillende doelgroepen dienen in beeld gebracht te worden o.a.: de kwetsbare doelgroep, die meer nood heeft aan begeleiding” (Gemeente Stekene, 2018, p. 4).

Om dit uit te klaren werd er verschillende keren afgesproken met diensten van de provincie en de gemeente Stekene (ter illustratie, zie o.a. bijlage 2: Logboek en bijlage 3: Voorbereiding gesprek 7 maart 2019 met Ann Van Assche, dienst wonen, provincie Oost- Vlaanderen). Daarnaast bleek dat het aantal weekendverblijven en het aantal officiële permanente bewoners dat de provincie hanteert in het document “Stekene: een nieuwe kijk op verblijfsrecreatie” uit 2012 niet overeenkomt met de aantallen in 2019. Het aantal te bevragen huishoudens lag daarom hoger dan aanvankelijk gedacht. Een update van deze cijfers kan worden teruggevonden bij de inventaris van de verschillende clusters.

3.2.2. Meest kwetsbare bewoners

Bij de aanvang van het traject was het niet duidelijk of en waar er kwetsbare weekendverblijfbewoners wonen in de verschillende clusters. Om hier zich op te krijgen werden onder andere volgende acties ondernomen:

1. Vanaf januari werd op regelmatige basis afgesproken met Tessa Thyssen, dienst ruimtelijke ordening en wonen bij de gemeente Stekene en Ann Van Assche, beleidsmedewerker wonen bij Provincie Oost- Vlaanderen (zie bijlage 2: Logboek en bijlage 3: Voorbereiding gesprek 7 maart 2019 met Ann Van Assche, dienst wonen, provincie Oost- Vlaanderen);
2. Op 9 januari werd afgesproken met Nele Carlier, medewerker bij *Field Communication*;
3. Op 4 februari werd afgesproken met Anja Vergauwen, hoofdinspecteur en de wijkagenten van de verschillende clusters;
4. Op 18 februari werd afgesproken met Ria Persoon, OCMW Stekene;
5. Op 18 februari werd afgesproken met vzw De Olijf¹¹;
6. Op 19 maart werd dit aangehaald tijdens het lokaal woonoverleg (zie bijlage 4: Verslag lokaal woonoverleg 19 maart 2019);
7. Op 22 maart werd dit besproken op de stuurgroep, bijeen geroepen door *Samenlevingsopbouw* (zie bijlage 5: Agenda stuurgroep 22 maart 2019)

Maar een concreet zicht op de kwestie bleef uit. Doordat de opbouwwerker regelmatig aanwezig was in de clusters en met bewoners in gesprek ging, werden enkele kwetsbare profielen bereikt.

¹¹ De Olijf stelt zich tot doel morele en materiële steun te verlenen aan kansarmen in Stekene door het aanbieden van een ontmoetingsruimte en voedselondersteuning. Daarnaast zetten ze in op aangepaste vormingsdagen- of sessies.

3.2.3. Het ontbreken van concrete herhuisvestingsmogelijkheden

Het bestek zegt over herhuisvesting het volgende:

- *“Het participatietraject moet aan de doelgroep maximaal de kans bieden zich te herhuisvesten in de daartoe voorziene wooncompensatiegebieden. Minimaal moet iedereen op de hoogte gebracht worden van de verschillende mogelijkheden en het gedifferentieerd woonaanbod” (Gemeente Stekene, 2018, p. 4 en 19) ;*
- *“De weekendverblijfbewoners zullen begeleid worden en de mogelijkheid krijgen om in te tekenen op het woonaanbod. Daartoe moet gecommuniceerd worden naar de bewoners toe wanneer en hoe ze kunnen intekenen op de verschillende woonmogelijkheden. Hiertoe zullen afspraken gemaakt moeten worden met de ontwikkelaars. De intekenperiodes dienen duidelijk vastgelegd te worden met begin- en einddatum.” (Gemeente Stekene, 2018, p. 5);*
- *“[Er] zal een toewijzingsreglement (doelgroepenplan) worden opgemaakt dat een voorrangsregeling zal bevatten voor zowel de officiële als niet- officiële bewoners voor de sociale huurwoningen gelegen binnen de wooncompensatiegebieden. [...] op basis van de bestaande regelgeving is het echter niet mogelijk om in het doelgroepenplan ook een voorrangsregeling uit te werken voor sociale koopwoningen. [Maar]De bewoners zullen wel voorrang krijgen voor de private koopwoningen” (Gemeente Stekene, 2018, p. 17)*

Dit bleek niet mogelijk omwille van volgende zaken:

- Er is geen duidelijkheid over wat dit gedifferentieerd woonaanbod zal inhouden;
- De intekenperiodes kunnen nog niet worden vastgelegd omdat tegen het WCG te Klein-Sinaai door buurtbewoners beroep werd aangetekend (HLN, 2018) en over de ontwikkeling en invulling van het WCG te Habroek bestaan onduidelijkheden;
- Daarnaast is er (nog) geen doelgroepenplan en dus geen voorrangsregeling uitgewerkt voor de weekendverblijfbewoners

Het WCG aanbod is vaag en er is geen voorrangsregeling, kortom het herhuisvestingsaanbod is niet concreet.

Samenlevingsopbouw ondernam wel stappen om hierin beweging te krijgen:

- Op 29 januari vond er telefonisch overleg plaats tussen Etienne Audenaert, directeur van sociale huisvestingsmaatschappij WoonAnker Waas, en *Samenlevingsopbouw*. Woonanker ontwikkelt sociale huurwoningen, maar de maatschappij heeft nog geen concrete bouwplannen in de compensatiegebieden;
- Op 1 februari zat *Samenlevingsopbouw* samen met Kurt Herregodts, directeur van de sociale huisvestingsmaatschappij Waasselandmaatschappij. In de Merlanstraat, Klein Sinaai, zal de maatschappij zeven sociale koopwoningen ontwikkelen. De regelgeving laat niet toe een voorrang uit te werken bij sociale koopwoningen, maar weekendverblijfbewoners kunnen wel via de reguliere weg op het aanbod intekenen. Omwille van de wachtlijsten is het belangrijk hier op tijd actie in te ondernemen;

- Op 21 februari vond over het WCG Habroek een overleg plaats met vertegenwoordigers van de Provincie, van de eigenaars, van studiegroep Irtas en *Samenlevingsopbouw* om de algemene invulling van het gebied te bespreken (zie bijlage 6: Verslag invulling Habroekgebied, 21 februari 2019). Er werd aangehaald dat in het gebied “*een gedifferentieerd woonaanbod gerealiseerd [dient] te worden, kleinschalig en betaalbaar met aandacht voor een groene omgeving. Beide woonprojecten [in de WCG'en] moeten een kans bieden aan vernieuwende woonvormen*” (Provincie Oost- Vlaanderen, 2019). Het verkavelingsvoorstel van Irtas werd klassiek ingevuld daarom werkte de Provincie een alternatieve schets uit van het gebied en stuurde *Samenlevingsopbouw* enkele plannen door van alternatieve woonprojecten afkomstig van RISO Vlaams- Brabant (zie bijlage 7: Inspiratieschets invulling Habroek, provincie Oost- Vlaanderen, 19 april 2019);
- Op 19 maart vond een lokaal woonoverleg plaats. Onder andere het ontbreken van een voorrangsregeling voor de weekendverblijfbewoners werd er besproken (zie bijlage 4: Verslag lokaal woonoverleg 19 maart 2019 en bijlage 8: Voorbereiding lokaal woonoverleg 19 maart 2018 en);
- Op 22 maart riep *Samenlevingsopbouw* een stuurgroep bijeen ter bespreking van de knelpunten van het traject. In het bijzonder het moeilijk bereiken van de kwetsbare bewoners en het gebrek aan een voorrangsregeling (zie bijlage 5: Stuurgroep 22 maart 2019). De provincie benadrukte het belang van het uitwerken van een voorrangsregeling voor de weekendverblijfbewoners door de gemeente en verwees daarbij naar de samenwerkingsovereenkomst tussen de provincie en de gemeente;
- Op 24 juni vond over het WCG Habroek opnieuw een overleg plaats. Dit voor de eerste maal met alle mogelijke betrokken huisvestingsactoren: het SVK, de Waasse Landmaatschappij en Woonanker (zie bijlage 9: Verslag invulling Habroekgebied, 24 juni 2019). *Samenlevingsopbouw* besprak bevindingen uit het traject, Irtas stelde een nieuwe invullingsschets voor het WCG en de sociale huisvestingsmaatschappijen gaven aan wat zij kunnen betekenen in het gebied. Het SVK stelde daartoe zijn werking voor en ervaringen die zij reeds hebben met ontwikkelaars.

In het bestek wordt gesteld dat “[*het de*] *Bedoeling is [om] de periode tussen opmaak masterplan en realisatie project zo kort mogelijk te houden*” (Gemeente Stekene, 2018, p. 5). Echter, nog voor de aanvang van het traject werd op het lokaal woonoverleg reeds het volgende aangehaald: “*Omdat er nog voor geen enkel gebied een goedgekeurd verkavelingsplan is, zullen de eerste woningen pas over 5 à 6 jaar beschikbaar zijn. [...] De gemeente vreest dat als, de weekendverblijvers nu bevraagd/aangesproken worden terwijl er pas over 5 à 6 jaar woningen zijn, de boodschap verloren gaat.*” (Verslag lokaal woonoverleg, 2018)

Het gebrek aan zicht op de doelgroep, de geografische afbakening en een concreet herhuisvestingsaanbod had tot gevolg dat er later dan gepland gestart werd met huisbezoeken. Om toch een aanbod naar herhuisvesting te kunnen doen aan bewoners met interesse hiertoe, werd door *Samenlevingsopbouw* een brochure ontwikkeld ter voorstelling van het reguliere huuraanbod in Stekene. Nieuw in vergelijking met het traject uit 2016 is dat Stekene sinds dit jaar aangesloten is bij het SVK Waasland (zie losse bijlage bij eindrapport: Brochure “huren in Stekene”, Samenlevingsopbouw Oost- Vlaanderen).

3.2.4. Lokale verankering van het traject

Levuur en *Field Communication* verwijzen bij hun leerpunten naar het belang van de lokale verankering van het traject. *Samenlevingsopbouw* probeerde hierop in te spelen door de verwachtingen duidelijk af te stemmen met de (lokale) betrokken actoren. Hiertoe werden verschillende mails verstuurd en gesprekken vastgelegd met betrokken diensten en personen bij o.a. de provincie, de gemeente, de politie, het OCMW, de betrokken sociale huisvestingsmaatschappijen en de Olijf (zie bijlage 2: Logboek). Ook werd de rol van de opbouwwerker binnen het traject uitgeschreven door *Samenlevingsopbouw* en verstuurd naar o.a. de lokale politie, de gemeente en de Olijf.

Dit om de betrokken diensten op de hoogte te brengen van de invulling van de opdracht alsook om communicatie naar de buitenwereld te stroomlijnen (zie bijlage 10: Rol en functie opbouwwerker). Daarnaast werd er op 22 maart een stuurgroep bij elkaar geroepen en op 24 juni een overleg over de invulling van het Habroek gebied georganiseerd. Maar omwille van de betrokkenheid van vele diensten en de complexiteit en gevoeligheid van het dossier, bleek het moeilijk een sterke lokale verankering te realiseren.

3.2.5. Timing: PRUP fase 1 aangevochten bij de Raad van State (RVS)¹²

Het PRUP werd vastgelegd door de provincieraad op 17 juni 2015. Het werd aangevochten door bewoners en volledig vernietigd door de RVS in april 2017 omdat het bepalingen bevatte die het tijdelijk woonrecht versoepelde (RVS gaf aan dat de deputatie hier niet toe is bevoegd, zie hiertoe het vernietigingsarrest met nummer 238.047). Enkele maanden later legde de provincieraad het PRUP opnieuw vast, dit op 21 juni 2017 (Provincie Oost- Vlaanderen, 2017).

¹² Het PRUP reconversie verblijfsrecreatie Stekene en Sint-Gillis-Waas fase 2 werd ook door de RVS vernietigd. Dit PRUP vormde de zone voor recreatie om naar woonzone. Het agentschap ruimte en toenmalig minister Schauvliege schorste het PRUP omdat het strijdig is met de decretale bepalingen en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. De deputatie legde dit besluit van de minister naast zich neer “omdat het niet op tijd verzonden zou zijn”. Daarom lieten ze het PRUP toch publiceren in het Belgisch staatsblad. De RVS floot daarop de provincie terug en vernietigde het PRUP op 22 december 2017 omdat de beslissing van de minister wel op tijd genomen werd. De deputatie stelde na de vernietiging dat alle vergunningen die afgeleverd zijn vóór de vernietiging geldig blijven tenzij ze individueel worden aangevochten, maar minister Schauvliege benadrukte dat een vernietiging door de RVS terugwerkende kracht heeft zodat het PRUP in kwestie geacht wordt nooit te hebben bestaan. De juridische onzekerheid voor bewoners werd hierdoor dus verder vergroot. De actiegroep ‘*Stekene Verkocht*’ verwoordt het als volgt: “*Immo makelaars hebben deze gronden aangeprezen als bouwgronden en over de lopende rechtszaak bij de RVS in alle talen gezwegen. Ook de gemeente en provincie hebben het ingediende bezwaar van minister Schauvliege bij de RVS geminimaliseerd. Nu krijg je weer winnaars en verliezers. De winnaars hebben reeds een herbestemming naar woonzone aangevraagd en verkregen, de anderen hebben pech en weten niet meer hoe het verder zal verlopen. Met dit alles wordt het dossier weer wat ingewikkelder en is er weer open ruimte onterecht verloren gegaan*” (Stekene Verkocht, 2018). N-VA stelt: “*Het was de bedoeling om via dit PRUP orde en duidelijkheid te scheppen en rechtszekerheid te creëren. We moeten helaas vaststellen dat de situatie vandaag nog chaotischer geworden is dan voor de opmaak van het PRUP. We krijgen nu een situatie waarbij permanente bewoning toegelaten is voor sommigen en verboden is voor anderen binnen dezelfde cluster. Bovendien is het nog maar de vraag of dit geen juridisch staartje krijgt. Elke vergunning die afgeleverd werd op basis van een vernietigd PRUP kan individueel aangevochten worden*” (Van Duysse, 2018). Tot nu toe werd het PRUP fase 2 niet heropgenomen door de provincie.

Na deze heropname, werd het opnieuw door bewoners aangevochten bij de RVS in december 2017. In de betreffende bezwaarschriften staat bij 'belang' van de verzoekende partijen onder andere te lezen dat: *“de verzoekende partij op termijn (met name vanaf 1 januari 2022), geconfronteerd [wordt] met een openluchtrecreatief verblijf dat van een zone-eigen constructie wordt herbestemd tot een **zonevreemde constructie** en dan nog eens **gelegen in een ruimtelijk kwetsbaar gebied**. Dit heeft ontegensprekelijk een **negatieve impact op de bouwmogelijkheden** waarover de verzoekende partij kan beschikken. Deze herbestemming leidt onbetwistbaar ook tot een **waardevermindering**. Maar er is meer. Ook de aansnijding van de woonuitbreidingsgebieden (WUG's) kan – mogelijk – een negatieve impact hebben op de situatie van de verzoekende partij, aangezien deze WUG's prioritair zouden worden voorbehouden voor de herhuisvesting van de permanente bewoners van de weekendverblijven. De verschillende deelRUP's zijn dus onlosmakelijk met elkaar verbonden. Dit standpunt werd reeds bevestigd door uw raad in het vernietigingsarrest nummer 238.047 van 28 april 2017.”* (LDR advocaten, 2017)

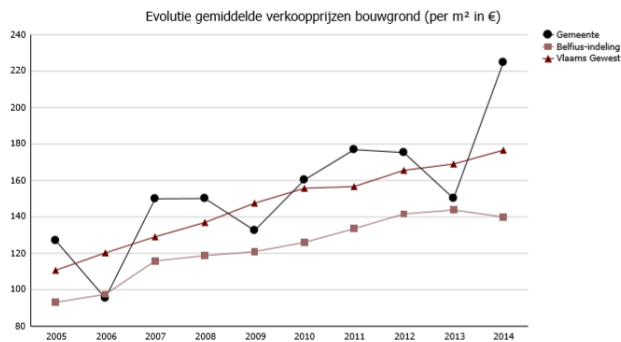
Er is nog geen uitspraak gedaan. De toekomst van het beleidsinstrument is dan ook onzeker. De timing van het huidige traject lijkt moeilijk gekozen doordat het traject van *Levuur* en *Field Communication* werd stopgezet omwille van de vernietiging van het PRUP door de RVS. De organisaties verwezen hier ook naar in hun eindrapport: *“Zolang er gerechtelijke procedures lopen en bewoners denken dat er nog een regularisatie komt, kan je mensen moeilijk tot actie aanzetten (velen weten niet goed waartoe de huidige procedure bij de Raad van State dient en hopen hier nog op)”* (Levuur & Field, 2016, p. 11).

Verschillende bewoners hebben vragen rond handhaving, zolang er geen uitspraak is van de RVS kan hier geen eenduidig antwoord op worden gegeven.

4. LOKALE CONTEXT EN MAATSCHAPPELIJKE ONTWIKKELINGEN

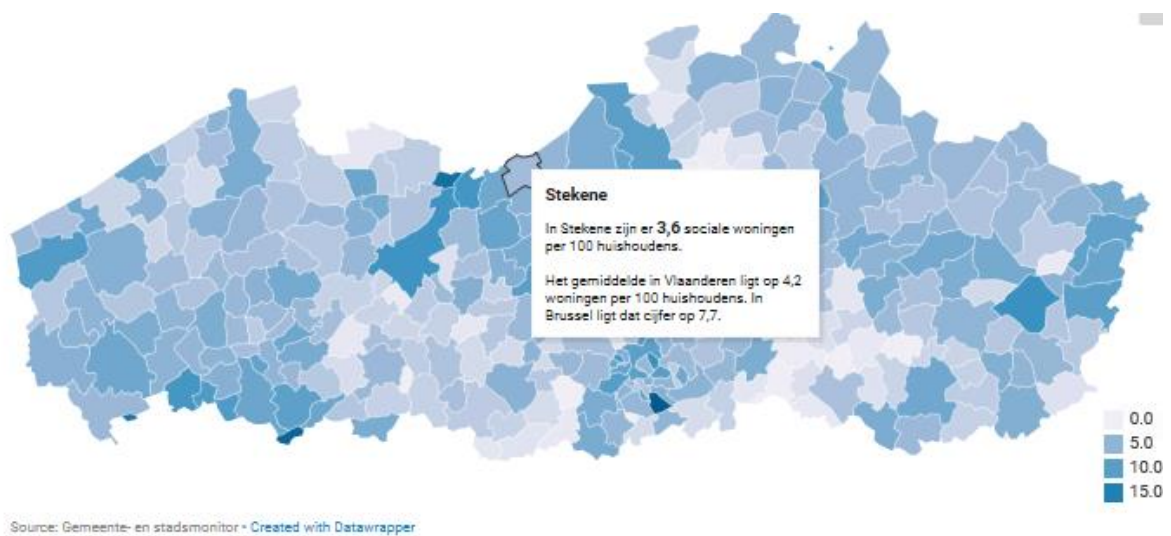
4.1. WONEN

Op de private woningmarkt in Stekene daalde de prijs van een woning de laatste jaren lichtelijk, de gemiddelde prijs bedraagt vandaag 253.000 euro. Voor appartementen zo'n 200.000 euro. In de buurgemeenten zijn de prijzen gelijkaardig (Knack Trends, 2017). Opvallend is de sterke stijging in de prijs van bouwgrond. Deze ligt hoger dan gemiddeld op Vlaams niveau (Gemeente en stadsmonitor, 2018).



in 2012 bedroeg de gemiddelde maandelijks huurprijs in Stekene 718 euro voor een woning en 599 euro voor een appartement. Ter vergelijking: in Sint- Gillis werd tijdens deze periode 639 euro betaald voor een woning en 671 voor een appartement. In Sint- Niklaas was dit 805 euro voor een woning en 649 euro voor een appartement (De Tijd, 2012).

Op vlak van sociale woningen scoorde Stekene in 2018 onder het Vlaams gemiddelde. Er waren 3,6 sociale woningen per 100 huishoudens, het gemiddelde in Vlaanderen ligt op 4,2 (De Standaard, 2018).



Voor een sociale huurwoning staan er in totaal een 570-tal huishoudens op de wachtlijst, dit komt neer op zo'n 3 procent van het totale aantal inwoners. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is dat het om 309 alleenstaanden gaat, 54% van de wachtlijst bestaat dus uit éénpersoonshuishoudens. Dit ligt in de lijn van de demografische tendensen die werden besproken in deel I van dit rapport (1.2).

Qua woonquote scoort Stekene beter dan het Vlaams niveau. 36 procent van de Stekense huurders geeft meer dan 30 procent van de totale gezinsuitgaven uit aan wonen, op Vlaams niveau gaat het om 47 procent. Het percentage ligt dan wel lager, het gaat nog steeds om een aanzienlijke groep inwoners.

Aanvullend kan worden gekeken naar het aantal inwoners met betalingsmoeilijkheden, dit ligt hoger dan gemiddeld in Vlaanderen. In Stekene gaat het om 12 procent, op Vlaams niveau om 9 procent.

Betaalbaarheid van het wonen: woonquote voor huurders, Stekene

Betaalbaarheid van het wonen: woonquote voor huurders

Aandeel (%) van de inwoners, **huurders** waarvan de totale uitgave van het gezin voor wonen minstens 30% bedraagt van het gezinsinkomen

Bron: Survey Gemeentemonitor/Stadsmonitor, Statistiek Vlaanderen/ABB

Metadata: [wonen en woonomgeving](#)

Meer info? Zie leeswijzer Survey Gemeentemonitor/Stadsmonitor

2017	Minder dan of gelijk aan 30%	Meer dan 30%
Stekene	64%	36%
Vlaams Gewest	53%	47%

Inwoners met betalingsmoeilijkheden, Stekene

Inwoners met betalingsmoeilijkheden

Aandeel inwoners (%) dat behoort tot een huishouden met betalingsmoeilijkheden dat het afgelopen jaar problemen heeft gehad om één of meerdere rekeningen te betalen (huishuur, energiekosten, gezondheidskosten, schoolkosten,...)

Bron: Survey Gemeentemonitor/Stadsmonitor, Statistiek Vlaanderen/ABB

Metadata: [armoede](#)

Meer info? Zie leeswijzer Survey Gemeentemonitor/Stadsmonitor

2017	Ja	Neen
Stekene	12%	88%
Vlaams Gewest	9%	91%

4.2. DEMOGRAFISCHE TENDENSEN

Net zoals op het Belgisch en het Vlaams niveau, groeit de Stekense bevolking de komende jaren verder aan. Zo telde Stekene 18.102 inwoners in 2017. In 2035 worden zo'n 1.267 bijkomende Stekenaars verwacht.

Vooruitberekening van de bevolking, Stekene

1 januari	Stekene												
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2030	2035
Aantal inwoners	18.102	18.189	18.273	18.374	18.460	18.545	18.624	18.705	18.796	18.865	18.938	19.127	19.369
Groei (2017=100)	100,0	100,5	100,9	101,5	102,0	102,4	102,9	103,3	103,8	104,2	104,6	105,7	107,0

'De Belfius indeling van gemeenten'¹³ spreekt over "een woongemeente met vergrijzende bevolking". Het is dan ook voornamelijk de groep 65-plussers die de afgelopen tien jaar is aangegroeid (dit met een groei van 25,2 procent).

¹³ De Belfius indeling is ontwikkeld als methodiek om een vergelijking van de 308 Vlaamse gemeenten mogelijk te maken op basis van 150 indicatoren. Er zijn 15 clusters, waarvan woongemeenten met vergrijzende bevolking één is. Dertig gemeenten werden hierbij ingedeeld, waaronder Stekene.

Stand van de bevolking – aantal ouderen (65 jaar en ouder), Stekene

1 januari	Stekene										
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
65 jaar en ouder	2.737	2.797	2.886	2.952	3.030	3.121	3.259	3.312	3.368	3.496	3.609
80 jaar en ouder	660	695	717	723	758	786	826	868	884	916	959
Totale bevolking	17.040	17.096	17.294	17.350	17.439	17.487	17.575	17.635	17.782	17.888	18.102
65 jaar en ouder t.o.v. totale bevolking	16,1%	16,4%	16,7%	17,0%	17,4%	17,8%	18,5%	18,8%	18,9%	19,5%	19,9%
80 jaar en ouder t.o.v. totale bevolking	3,9%	4,1%	4,1%	4,2%	4,3%	4,5%	4,7%	4,9%	5,0%	5,1%	5,3%

4.3. WEEKENDVERBLIJVEN

4.3.1. Lokale actiegroepen

Rond de problematiek van de weekendverblijven organiseren zich twee actiegroepen in Stekene: *Recht Op Wonen* en *Stekene Verkocht*. Beiden werden opgericht rond 2009 naar aanleiding van de publicatie van de PRUP'S (fase 1 en 2) en richten zich op de problematiek van de weekendverblijven en permanente bewoning ervan, maar vanuit een andere visie.

Recht Op Wonen stelt dat: "Wonen is een basisrecht dat nooit mag geschonden worden, daarom mag in elke vergund gebouw dat geschikt is om te wonen ook gewoond worden, zelfs al staat het gebouw zonevreemd of niet in woongebied. Mensen die 30 jaar en meer in een weekendverblijf hebben gewoond worden op straat gezet of met dwangsommen bedreigd. Recreatiegebieden worden omgezet in open ruimtegebieden. Weekendverblijven worden zonevreemd en verliezen hun waarde. In Stekene zijn honderden gezinnen al 10-tallen jaren ingeschreven of daadwerkelijk woonachtig in recreatiewoningen met beperkte ecologische voetafdruk, voor gans Vlaanderen spreken we al snel over duizenden families. De huisjes zijn vooral kleiner dan een normaal woonhuis, (slechts 60 - 80m2), hebben dus minder energiebehoeften en zijn bijgevolg ook meer ecologisch verantwoord in deze tijden. Verder voldoen de meesten aan de Vlaamse woonnormen. De bewoners nemen genoeg met de beperkingen en hebben er hun leven opgebouwd. Voor alle duidelijkheid: er wonen mensen met kinderen die in hun eigen streek naar school gaan; ze werken en leiden een sociaal leven" (Recht Op Wonen, sd). *Recht Op Wonen* schreef naar aanleiding van het PRUP reconversieverblijfsrecreatie fase 1 een bezwaarschrift dat bestaat uit 56 bezwaren. Ze stapten in 2015 naar de RVS, wat resulteerde in de vernietiging van het PRUP in 2017.

De visie van *Stekene verkocht* is de volgende: *"Geen regularisatie van WE gronden tot bouwgronden of aanverwante. Een sociaal woonbeleid moet dringend vorm krijgen en recreatief verblijven binnen het wettelijk kader moet mogelijk blijven"*.

Samengevat stellen ze het als volgt:

- *‘Stekene Verkocht’ wil dat de huidige wetgeving rond weekendverblijven gehandhaafd blijft. Dit geeft de échte recreant de mogelijkheid om op een betaalbare en aanvaardbare wijze te genieten van de natuur en de rust;*
- *‘Stekene Verkocht’ pleit voor een uitgebouwd sociaal woonbeleid. De gemeente heeft hier een achterstand in te halen;*
- *‘Stekene Verkocht’ verzet zich tegen de mogelijke plannen om weekendgronden te regulariseren tot bouwgrond (of aanverwante) en om van permanente bewoning een recht te maken (Stekene Verkocht, sd).*

Met beide organisaties werd in de loop van het traject afgesproken (zie bijlage 2: logboek).

4.3.2. Omvang

Het aantal weekendverblijven en permanente bewoners is zoals reeds aangehaald niet exact gekend. De provincie haalt in het visiedocument “Stekene een nieuwe kijk op verblijfsrecreatie” (2012) volgende cijfers aan: *“Binnen het belastingkohier voor de tweede verblijven 2009 zijn 579 weekendverblijven opgenomen. Daarbovenop zijn er 171 verblijven waar de bewoners volgens het bevolkingsregister ingeschreven zijn in het weekendverblijf. Dit geeft een totaal van 750 geregistreerde weekendverblijven. Er kan verwacht worden dat naast deze weekendverblijven nog een aantal ongeïventariseerde illegale weekendverblijven aanwezig zijn. Ook de permanente bewoning ligt feitelijk veel hoger dan de inschrijvingen in het bevolkingsregister doen uitschijnen, in een aantal gevallen wordt namelijk gewerkt met inschrijvingen op een schaduwadres. [...] Op het grondgebied van de gemeente Stekene zijn 42 van dergelijke clusters aanwezig.”* (Provincie Oost- Vlaanderen, 2012, p. 14)

Het belastingkohier tweede verblijven uit 2018 telde 461 geregistreerde tweede verblijven, een daling ten opzichte van de cijfers uit 2009. Om het totale aantal geregistreerde verblijven uit 2018 te kennen, zouden hierbij de verblijven kunnen worden gerekend waar bewoners officieel ingeschreven zijn. Maar dit aantal is niet gekend.

Recht Op Wonen verwijst in haar bezwaarschrift bij het PRUP naar een artikel uit *Gazet Van Antwerpen* waar in 2008 over 1259 officieus getelde weekendverblijven werd gesproken (*Gazet Van Antwerpen*, 2008); *Recht Op Wonen*, 2015, p.15). Daarnaast geeft de organisatie aan dat meer dan 5 procent van de Stekense bevolking in een weekendverblijf woont. Dit komt neer op een 900-tal weekendverblijfbewoners (*Recht Op Wonen*, 2015).

4.3.3. Beleid

De gemeente Stekene registreert en belast tweede verblijven op haar grondgebied. Een tweede verblijf wordt gedefinieerd als “elke private woongelegenheden waarvan degene die er kan verblijven, voor deze woongelegenheden niet is ingeschreven in het bevolkingsregister.

Tweede verblijven zijn landhuizen, bungalows, appartementen, weekendhuisjes, optrekjes en alle andere vaste woongelegenheden, met inbegrip van de met chalets gelijkgestelde caravans. Lokalen die uitsluitend bestemd zijn voor het uitoefenen van een beroepsactiviteit, garages, tenten, verplaatsbare caravans en woonaanhangwagens worden niet als tweede verblijf beschouwd”. Het gaat om een jaarlijkse belasting van 600 euro (Gemeente Stekene, 2014).

Sinds de invoering van de VCRO (2009) en latere beleidsinitiatieven rond weekendverblijven werden nog 65 vergunningen toegekend voor het bouwen van een weekendverblijf. Opvallend is het hoge aantal toegekende vergunning in 2012 en in 2013.

Aantal toegekende bouwvergunningen weekendverblijven sinds 2009, Stekene

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
2	2	1	14	23	9	6	5	3

Dit kan mogelijk worden verklaard door de publicatie van het provinciale visiedocument in 2012. In het document worden bouw mogelijkheden toegekend aan gronden binnen het PRUP fase 1, de clusters binnen het PRUP fase 2 worden omgevormd naar recreatieve woonzone. Deze zonering zou permanente bewoning toelaten. Dit werkte vermoedelijk speculatie op gronden binnen beiden fasen in de hand. Deze vergunning werden toegekend in 22 verschillende ‘straten’.

Toegekende bouwvergunningen weekendverblijven sinds 2009 per straat, Stekene				
Jaar	Totaal	‘Straat’	Aantal	Prup Fase ¹⁴
2009	2	Lange Dweersstraat	1	1 of 2 (?)
		Koornaarstraat	1	1 of 2 (?)
2010	2	Voorthoek	1	2 (?)
		Nieuwdorp	1	2 (?)
2011	1	Voorthoek	1	2 (?)
2012	14	Kemelstraat	1	2 (?)
		Zandstraat	10	1 (?)
		Prekerijdreef	1	2 (?)
		Nieuwdorp	1	2 (?)
		Lange Dweersstraat	1	1 of 2 (?)
2013	23	Lange Dweersstraat	1	1 of 2 (?)
		Nieuwdorp	1	2 (?)
		Kemelstraat	1	2 (?)

¹⁴ Bij de PRUP fase staat steeds een vraagteken omdat het niet duidelijk is of de betreffende bouwvergunning binnen deze fase valt. De kaarten die de provincie opnam in het visiedocument, het PRUP en online laten niet toe om een ‘straat’ met perceelnummer exact te situeren (zie o.a. kaarten bij visiedocument 2012 p. 17 – 32 en kaarten op de website van de provincie Oost- Vlaanderen bij het betreffende PRUP).

		Zandstraat	7	1 (?)
		Prekerijdreef	1	2 (?)
		Heistraat	1	/
		Braemstraat	1	/
		Heimeerstraat	2	2 (?)
		Riet	1	/
		Koestraat	2	1
		Pastoor van Lierdestraat	1	2 (?)
		Bosstraat	1	/
		Hellestraat	1	2 (?)
		Heirweg	2	
2014	9	Zandstraat	5	1 (?)
		Heiwerg	1	2 (?)
		Speelhof	2	1 of 2 (?)
		Hoefijzerstraat	1	/
2015	6	Lange Dweersstraat	1	1 of 2 (?)
		Koornaarstraat	1	1 of 2 (?)
		Voorthoek	1	2 (?)
		Zandstraat	1	1 (?)
		Braemstraat	1	/
		Koestraat	1	1
2016	5	Nieuwdorp	1	2 (?)
		Stroopersstraat	1	/
		Vogelzangstraat	2	/
		Braemstraat	1	/
2017	3	Vogelgangstraat	1	/
		Heimeerstraat	1	2 (?)
		Polenlaan	1	/
Totaal	65			

Het handhavingsbeleid ligt momenteel stil. Afhankelijk van de uitspraak van de RVS over het PRUP, zal er terug worden gehandhaafd vanaf het moment waarop het alternatieve woningaanbod voor de weekendverblijfbewoners in de wooncompensatiegebieden is gerealiseerd.

4.3.4. Partijen en hun standpunten

Partijen in de Stekense gemeenteraad met hun standpunt¹⁵:

Cd&v CD&V Stekene stelt in haar programma voor de lokale verkiezingen van 2018 *“We streven naar een doordacht woonbeleid, aangepast aan het Stekense plattelandskarakter. We willen in de eerste plaats de wildgroei van hoog- en tweedelijnsbouw een halt toeroepen. We pleiten voor een bescherming van onze bossen en landbouwgronden en voor het behoud van de groene ruimte als speel- en recreatieruimte in de hele gemeente.”* (CD&V Stekene, 2018). Specifiek rond de weekendverblijven valt het volgende te lezen op de website: *“Weekendverblijven: blijven aandringen op rechts- en woonzekerheid voor diegenen die al lang wonen in de weekendverblijven. Prioritaire handhaving voor illegale constructies buiten de WE-zones.”*

¹⁵ Standpunten zijn overgenomen uit de partijprogramma's.

	(CD&V Stekene, sd).
Groen	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>“De problematiek van de weekendverblijven raakt maar niet opgelost. Gemeentebelangen blijft dwars liggen en werkt niet mee aan een definitieve oplossing;</i> ➤ <i>Het is goed dat de dorpskernen intensiever bewoond worden. Dit bereik je niet enkel door hoge appartementsgebouwen neer te poten, maar door de dorpskernen aantrekkelijk en leefbaar te maken. Hier voor heb je een mix nodig van groene ruimte, ontmoetingsplaatsen, woonerven, volkstuinen en langzaam verkeer;</i> ➤ <i>De gemeente Stekene heeft weldra geen woonuitbreidingsgebied meer in reserve”</i> (Groen Stekene, 2019)
Gemeente-Belangen (GeBe)	<p>GeBe is het lokaal samengaan van Nva en Open VLD in Stekene. Het is de grootste partij in Stekene. Tijdens de verkiezingen van 2012 en de verkiezingen van 2018 behaalde de partij een absolute meerderheid. In het programma van de partij wordt kort verwezen naar de problematiek van permanente bewoning <i>“wat permanente bewoning in recreatiegebied betreft, blijven wij streven naar zoveel mogelijk rechtszekerheid voor alle betrokken bewoners. Wij willen een gezond evenwicht tussen het dynamische van onze gemeente en het behoud van open ruimten”</i> (GemeenteBelangen, 2019-2024). Daarnaast stuurde de partij naar aanleiding van de lokale verkiezingen in 2012 en 2018 een brief naar de weekendverblijfbewoners met de boodschap <i>“als u ons op zondag [...] nog sterker maakt, kunnen wij ons sterker maken voor u”</i> (zie bijlage 11: Omzendbrief Gemeentebelangen, 2018).</p>
Vlaams Belang	<p><i>“Non beleid, geen visie en totale desinteresse door het gemeentebestuur zorgen ervoor dat het probleem verder blijft rotten. [...] Natuurlijk is de situatie het gevolg van falend beleid. Als het beleid de weekendverblijven weg wil, dan had men die weekendverblijven moeten onteigenen en de eigenaars correct vergoeden. Dat had een rechtvaardige en duurzame oplossing geweest. Het was perfect voorspelbaar dat de benadeelde eigenaars elders compensatie zouden zoeken voor hun verlies”</i> (Vlaams Belang Stekene, 2019)</p>

4.3.5. Juridisch kader: “PRUP reconversie verblijfsrecreatie Stekene fase 1” en “deelRUP Stekene D6, D7 en D12”

Zoals reeds aangehaald is het RSV, de VCRO, de resolutie van VLACORO uit 2000 en het ministerieel beleidsplan ‘Problematiek weekendverblijven’ van 27 juni 2002 (Parl. St. 1266 (2001-2002) – Nr. 1) van groot belang voor het traject. Het RSV deelt Stekene in als ‘buitengebied’. Het beleid voor buitengebied is gericht op het vrijwaren van de open ruimte voor landbouw, natuur en bos. Wonen en werken worden daarbij geconcentreerd in de kernen.

Het stappenplan, zoals voorgeschreven in het beleidsplan uit 2002 (zie ook deel 1 punt 2.1.3), werd voor Stekene als volgt doorlopen om te komen tot de eerste definitieve vastlegging van de PRUP's in 2015:

1. Inventarisatie (opgesteld door provincie Oost- Vlaanderen):

In 2003 en 2005 werd door de provincie een inventaris van weekendverblijven in de ganse provincie Oost-Vlaanderen opgemaakt. Maar, zoals eerder aangehaald geeft de provincie aan zich op het belastingskohier en inschrijvingen in het bevolkingsregister uit 2009 te hebben gebaseerd, deze cijfers zouden zijn overgemaakt aan het Vlaams gewest (Provincie Oost- Vlaanderen, 2012, p. 14).

2. Afweging vanuit elementen van Vlaams niveau

De inventaris op basis van gegevens uit 2009 werd overgemaakt aan het Vlaams gewest voor een ruimtelijke afweging op Vlaams niveau, deze afweging ontving de provincie op 24 juli 2006 (Provincie Oost- Vlaanderen, 2012, p. 33)¹⁶.

3. Uitwerken visie, ruimtelijke afweging en voorstel van ontwikkelingsperspectief

In november 2009 publiceerde de provincie een eerste maal een visiedocument op de Stekense weekendverblijven, "Stekene: een visie op weekendverblijven". Deze ontwerpvisie werd in mei 2012 herzien onder de noemer "Stekene: een nieuwe kijk op verblijfsrecreatie". In het zelfde jaar werd de provinciale stedenbouwkundige verordening weekendverblijven gepubliceerd, deze werd herzien in 2015.

4. Opmaak van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen

- PRUP reconversie verblijfsrecreatie fase 1

De visietekst uit 2012 werd een eerste maal geconcretiseerd in een ontwerp PRUP in 2013. Het werd geagendeerd tijdens de provincieraad van 25 juni 2014, maar bij gebrek aan voldoende quorum kon het niet definitief worden vastgelegd. Op 12 september 2014 werd het niet voltooide planproces heropgestart: het PRUP werd voorlopig vastgelegd op 12 november 2014, waarna het na het openbaar onderzoek en het advies van de PROCORO, tijdens de provincieraad van 17 juni 2015 definitief werd vastgelegd. Dit PRUP werd op 21 december 2015 door weekendverblijfbewoners aanhangig gemaakt bij de RVS wat resulteerde in de vernietiging ervan in april 2017 (zie vernietigingsarrest nummer 238.047 van 28 april 2017).

¹⁶ Deze jaartallen zoals opgenomen in het visiedocument uit 2012 spreken elkaar tegen. Dit vormt één van de bezwaren van Recht Op Wonen tegen het PRUP fase 1. De organisatie geeft aan dat de cijfers die de provincie aan het Vlaams niveau overmaakte, afkomstig zijn uit de inventaris die de provincie in 2005 uitvoerde: "in 2005 kwam men ook uit op 750 geregistreerde weekendverblijven. Dit zou betekenen dat er tussen 2005 en 2009 geen enkel weekendverblijf is bijgekomen, terwijl we makkelijk kunnen aantonen dat er 10-tallen nieuwe weekendverblijven in Stekene zijn bijgekomen. Ondertussen weten we dat dit aantal veel hoger ligt. In 2008 waren er namelijk officieus 1259 geteld". Voor uitgebreide toelichting: zie "bezwaren PRUP reconversie verblijfsrecreatie Stekene fase 1", p. 11.

Na opnieuw advies te hebben ingewonnen bij de PROCORO in juni 2017, stelde de provincieraad op 21 juni 2017 het PRUP opnieuw vast. Dit PRUP ligt sinds 7 december 2017 voor bij de RVS (LDR advocaten, 2017).

- DeelRUP D6, D7 en D12

Het deelRUP werd voorlopig vastgesteld door de Provincieraad op 12 november 2014 en definitief vastgelegd op 17 juni 2015.

De provincie ontwikkelde met andere woorden verschillende instrumenten. Wat houden deze juist in?

<p>Provinciale visietekst</p>	<p>Wat werd er gewijzigd aan de ontwerptekst uit 2009 dat van belang is voor het PRUP fase 1?</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ In de ontwerptekst geeft de provincie aan op termijn te willen komen tot de stelregel <i>“waar gebouwd mag/kan worden, mag/kan gewoon worden”</i> en <i>“waar niet gewoon kan worden, kan niet meer gebouwd worden”</i> (Provincie Oost-Vlaanderen, 2009, pp. 13-15). Burgemeester Stany De Rechter stelde het in een interview in 2009 als volgt: <i>“We komen tot een bevrozing van de huidige situatie op het terrein en nemen tegelijk maatregelen om ongebreideld bijbouwen te vermijden in Stekene”</i> (De Standaard, 2009). Bij de omvorming van zone voor recreatie naar woonzone of open ruimte wordt in de ontwerptekst aangehaald dat dit principiële aanleiding geeft tot het heffen van planbaten of het claimen van planschade (Provincie Oost-Vlaanderen, 2009, pp. 15-16). Over wooncompensatie wordt aangehaald dat er gekeken kan worden naar eventuele eigendommen van de gemeente en het OCMW. Om het aanbod te realiseren kan worden samengewerkt met geïnteresseerde sociale woningbouwmaatschappijen (Provincie Oost-Vlaanderen, 2009, pp. 16-17). ➤ De tekst uit 2012 laat deze stelregel los en kiest voor een gefaseerde aanpak. Daarbij worden expliciete bouwmogelijkheden toegekend in clusters die later de bestemming open ruimte krijgen (permanent wonen blijft verboden). Bij de bespreking van de typebestemming open ruimte wordt gesteld dat: <i>“In de periode onmiddellijk volgend op de inwerkingtreding van dergelijk ruimtelijk uitvoeringsplan [in dit geval het PRUP fase 1] [zullen er] dus nog bepaalde bouwmogelijkheden geboden kunnen worden.”</i> (Provincie
--------------------------------------	---	--

		<p>Oost- Vlaanderen, 2012, p. 11).</p> <p>Over planbaten of planschade wordt het volgende gesteld: <i>“Tussen de 3 beleidsniveaus kunnen afspraken worden gemaakt over de verdeling van de kosten verbonden aan de opmaak van de ruimtelijke uitvoeringsplannen en van financiële lasten of opbrengsten ten gevolge van de planschadevergoeding of de planbatenheffing.”</i> (Provincie Oost-Vlaanderen, 2012, p. 60). Daarnaast wordt er voorzien in het aansnijden van wooncompensatiegebieden met voorrang voor weekendverblijfbewoners als flankerende maatregel.</p>
Provinciale stedenbouwkundige verordening weekendverblijven en openlucht-recreatieve verblijven		<p>De provinciale verordening voor weekendverblijven werd vastgesteld door de provincieraad op 25 april 2012, werd goedgekeurd door de minister op 04 juli 2012, en is sinds 02 augustus 2012 in werking. Deze verordening heeft tot doel om te voorzien in</p> <p><i>“duidelijke en eenvormige stedenbouwkundige voorschriften voor het bouwen van weekendverblijven in de hele provincie. Er worden strenge voorschriften opgelegd om duidelijk te maken dat enkel een echt weekendverblijf dat ook als dusdanig gebruikt wordt, nog kan aanvaard worden. Tevens heeft de verordening tot doel de impact van nieuwe weekendverblijven zo beperkt mogelijk te houden”</i> (Provincie Oost- Vlaanderen, 2014, p. 14).</p>
PRUP	Doelstelling?	<p><i>“Het PRUP heeft tot doel een aantal zones voor verblijfsrecreatie in Stekene te herbestemmen met het oog op het zoveel mogelijk vrijwaren van de resterende open ruimte”</i> (PRUP, toelichtingsnota, blz 6). Daartoe wenst de provincie de piste van de zonering “verblijfsrecreatie” te verlaten. Deze zonering zorgt voor onduidelijkheid en laat permanente bewoning de facto toe.</p>
	Hoe doelstelling realiseren?	<p>Via een gefaseerde aanpak. Deze fasering is niet territoriaal, maar ingegeven door de ruimtelijke urgentie tot herbestemming. Zo legde de provincie drie fasen vast (Provincie Oost- Vlaanderen, 2012, p. 7):</p>

		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Fase 1: gaat om RUP's voor gebieden waar nog niet ontwikkelde aaneengesloten open ruimte binnen de zones voor verblijfsrecreatie aanwezig zijn; ➤ Fase 2: gaat om RUP's die een herbestemming naar recreatief woongebied inluiden; ➤ Fase 3: gaat om RUP's die herbestemmen naar open ruimte gebied.
PRUP fase 1	Wooncompensatiegebieden?	<p><i>“Bij ruimtelijke uitvoeringsplannen waar als eindbestemming een open ruimte bestemming is voorzien, bestaat de mogelijkheid om in de gekoppelde ontwikkeling van nieuwe woongebieden te voorzien. Ter compensatie van de wederrechtelijke woongelegenheden in weekendverblijven die niet worden bestendigd, worden nieuwe legale woningen voorzien in nieuw aan te snijden woongebieden die voor zover mogelijk bij voorrang aan de permanente bewoners worden aangeboden” (Provincie Oost- Vlaanderen, 2014, p. 21)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Het aansnijden van een wooncompensatiegebied vormt een flankerende, compenserende maatregel bij het omzetten naar een open ruimte bestemming. Het heeft als doel een alternatief woningaanbod te kunnen bieden. De aansnijding ervan wordt dus gemotiveerd vanuit de herhuisvesting van weekendverblijfbewoners; ➤ De weekendverblijfbewoners krijgen gedurende één jaar een ‘voorrang’ om in te tekenen op het aanbod. Het college van burgemeester en schepen werken daartoe een lokaal toewijsreglement uit. Na dit voorrangsjaar komen de woningen op de vrije markt; ➤ De voorrang geldt voor die bewoners die reeds voor 1 september 2008 hun weekendverblijf feitelijk permanent bewonen; ➤ In Stekene gaat het om het WCG Habroek en het WCG Merlanstraat. Tegen het WCG Merlanstraat werd in 2018 beroep aangetekend door buurtbewoners (HLN, 2018)
	Knelpunten?	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Onduidelijkheden over handhaving en het tijdelijk, aanvullend woonrecht tot 2029-2039;

- Het plan wordt niet gedragen door de weekendverblijfbewoners en andere betrokken actoren (onder andere actiegroepen en lokale partijen)
- Onzekere toekomst: het PRUP ligt sinds december 2017 opnieuw voor bij de RVS. Het is wachten op een uitspraak.

5. INVENTARIS

5.1. METHODOLOGIE

Op basis van inzichten uit het rapport van *Levuur* en *Field communication* werd besloten om een “dubbel onderzoek” te voeren. Dit houdt in dat er zowel kwantitatief als kwalitatief onderzoek gevoerd werd. Het kwalitatief onderzoek gebeurde aan de hand van diepte-interviews. Via deze weg zette *Samenlevingsopbouw* in op het winnen van vertrouwen, op het verkrijgen van beter inzicht in de problematiek en in de woonervaring van bewoners. Het kwantitatief onderzoek bestond uit een vragenlijst. Aan de hand hiervan werd er data gegenereerd waardoor een onderbouwde visie en aanbevelingen konden worden geformuleerd.

5.1.1. Lessen uit het onderzoek van *Levuur* en *Field Communication*, 2016

Levuur haalt in het onderzoek van 2016 aan dat “een zeer kwantitatieve en objectieve aanpak niet werkt” (voor een opsomming van de verschillende leerpunten, zie hoofdstuk 4, blz 11 in het eindverslag van *Levuur* en *Field Communication*). Op basis van deze ervaringen en op basis van de jarenlange ervaring van *Samenlevingsopbouw* in het participatief werken werd een dubbel onderzoek als meest aangewezen methode gekozen.

5.1.2. Geografische afbakening

Het veldonderzoek dient zich te richten op de bewoners van deelplan 2,3, D6, D7 en D12 van het PRUP fase 1. Binnen deze deelplannen kunnen er clusters van woningen worden onderscheiden (voor een overzichtskaart, zie ‘5.1.6 Startpunt: Papenstraat’).

5.1.3. Doelgroep

De doelgroep bestaat uit de permanente bewoners binnen de vooropgestelde geografische afbakening. Het gaat om zowel de officiële permanente bewoners als om de feitelijke permanente bewoners. Hierbij werd met de gemeente en de provincie afgesproken om het onderzoek in het bijzonder te richten op de meest kwetsbare bewoners. De verblijfsrecreanten dienen niet te worden opgenomen in het veldonderzoek.

5.1.4. Aanpak

Een adressenlijst die werd getrokken geeft zicht op de officiële permanente bewoners. Er wordt outreachend en deelplan per deelplan te werk gegaan. Binnen de deelplannen worden er per cluster minstens drie rondgangen gepland waarbij wordt ingezet op de herkenbaarheid en zichtbaarheid van de opbouwwerker. De rondgangen worden op verschillende tijdstippen gepland om de kans op ontmoeting te vergroten.

Tijdens een eerste rondgang wordt een algemene inschatting van de cluster en de wooncondities gemaakt en wordt een flyer verspreid. Het doel van het verspreiden van deze flyer is drieledig:



1. Informeren

Samenlevingsopbouw en de opbouwwerker worden in de flyer voorgesteld. Bewoners worden daarbij op de hoogte gebracht van de aanwezigheid van de opbouwwerker in de cluster en de interesse in de woonervaring. Daarbij staat de onafhankelijkheid van de organisatie en het beroepsgeheim van de opbouwwerker centraal.

2. Activeren

Bewoners worden aangezet om zelf contact te zoeken met de opbouwwerker.

3. Vertrouwen winnen

Doordat bewoners geïnformeerd zijn, hebben ze weet van de organisatie en waar ze voor staat. Bewoners zijn daarbij op de hoogte gebracht van de onafhankelijkheid van *Samenlevingsopbouw* en het belang dat wordt gehecht aan beroepsgeheim.

Tijdens een tweede rondgang wordt aangebeld bij de bewoners voor een kort gesprek waarbij de vragenlijst wordt overlopen. Dit gesprek wordt vergemakkelijkt doordat bewoners de flyer reeds ontvingen. Bij interesse wordt een afspraak gemaakt om een diepte-interview af te nemen.

Tijdens een derde rondgang wordt er opnieuw aangebeld bij personen die tijdens de tweede rondgang niet thuis waren en worden de diepte interviews afgenomen. Na de derde rondgang kunnen er nog huisbezoeken of rondgangen worden gepland ter opvolging/ nazorg of om meer bewoners te bereiken.

Er werd gewerkt met een “doorschuifstelsel” in de rondgangen. Dit houdt in dat na het flyer en tijdens de tweede rondgang in de Papestraat er gestart wordt met flyer in de eerste cluster woningen in de Koestraat. Hierdoor kan er tijdens een derde rondgang in de Papestraat, gestart worden met een tweede rondgang in de Koestraat en het flyer in de Kolshoekstraat.

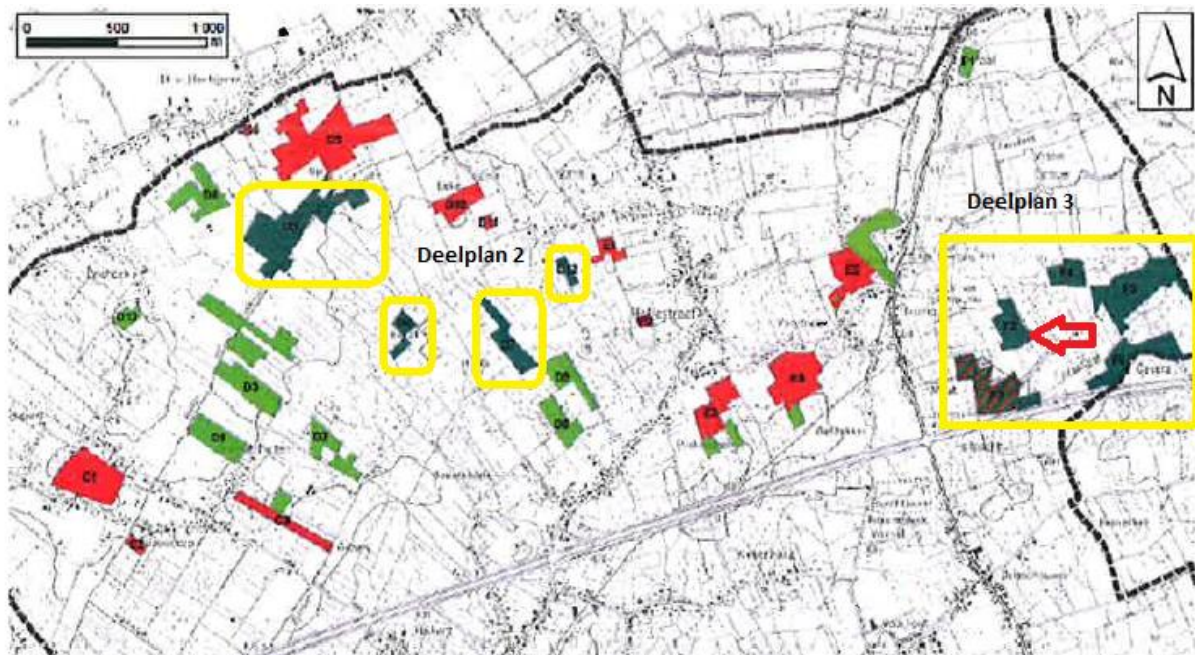
5.1.5. Timing

Naargelang het aantal woningen in de cluster werd er meer/minder tijd in rekening gebracht om de rondgang te realiseren. De Papenstraat fungeerde als "pilotcluster". De tijd die de drie verschillende rondgangen hier in beslag namen, werd in rekening gebracht bij het bepalen van de duur die ongeveer nodig zou zijn voor de verschillende rondgangen in de andere clusters.

STEKENE PLANNING					
 <ul style="list-style-type: none"> inwerken in problematiek weekendverblijf/bewoners nagaan verloop en bevindingen vorig traject (Levuur & Held Communication) afbakning geografisch projectgebied en precieze opdracht 	ALGEMEEN	01-2019	JAN	<ul style="list-style-type: none"> An Van Assche (Provincie Oost-Vlaanderen) Katrien Huysman (Provincie Oost-Vlaanderen) Nele Carlier (Field communication) Iessa Ihyssen (gemeente Stekene) 	ALGEMEEN
<ul style="list-style-type: none"> Anja Vergaewen (lokale politie Stekene) Barl Verbeke (Provincie Oost-Vlaanderen) Noël Kennes (politie Wano) An Donné (RISO Leuven) Ria Persoon (OCMW Stekene) Olijf (Stekene) WUG Habrouck (Provincie Oost-Vlaanderen) Kurt Herregodts (Waaase Landmaatschappij) Huisbezoeken 	ALGEMEEN	02-2019	FEB	<ul style="list-style-type: none"> verdere afbakning opdracht uitwerken flyer ter voorstelling SO/joke uitwerken brochure met regulier huur aanbod Stekene ter plaatse: <ul style="list-style-type: none"> Papenstraat: drie rondgangen eind februari afgerond (lijst nazorg/opvolging) Koestraat: cluster 1 eerste en tweede rondgang afgerond; cluster 2: flyeren en eerste rondgang Koelshoekstraat: flyeren afgerond 	ALGEMEEN
 <ul style="list-style-type: none"> ter plaatse: <ul style="list-style-type: none"> Papenstraat: nazorg/opvolging Koestraat: cluster 1 derde rondgang, eind maart afgerond; cluster 2 verder flyeren en tweede rondgang Koelshoekstraat: drie rondgangen eind maart afgerond opleveren draft inventaris Papenstraat 	ALGEMEEN	03-2019	MAA	<ul style="list-style-type: none"> Lokaal woonoverleg (gemeente Stekene) Huisbezoeken (later aan te vullen) ... 	ALGEMEEN
<ul style="list-style-type: none"> Huisbezoeken (later aan te vullen) ... 	ALGEMEEN	04-2019	APR	<ul style="list-style-type: none"> ter plaatse: <ul style="list-style-type: none"> Koestraat: cluster 2 derde rondgang, eind april afgerond Zandstraat, Donkerhofstraat: flyeren, eind april twee rondgangen afgerond Koornaarstraat: flyeren Papenstraat, Koelshoekstraat, cluster 1 Koestraat: nazorg/opvolging 	ALGEMEEN
 <ul style="list-style-type: none"> ter plaatse: <ul style="list-style-type: none"> Zandstraat, Donkerhofstraat: derde rondgang Koornaarstraat: drie rondgangen afgerond nazorg/opvolging start schrijven aan eindrapport situatieschets, good practices, inventaris 	ALGEMEEN	05-2019	MEI	<ul style="list-style-type: none"> Huisbezoeken (later aan te vullen) ... 	ALGEMEEN
<ul style="list-style-type: none"> Huisbezoeken (later aan te vullen) ... 	ALGEMEEN	06-2019	JUN	<ul style="list-style-type: none"> bufferperiode indien de rondgang in clusters meer tijd in beslag neemt indien interesse bij bewoners: sessie(s) in groep organiseren in kader van masterplan <ul style="list-style-type: none"> op basis hiervan prioriteitnota uitwerken nazorg/opvolging verderschrijven aan eindrapport 	ALGEMEEN
 <ul style="list-style-type: none"> indien interesse bij bewoners: sessie(s) in groep organiseren in kader van masterplan <ul style="list-style-type: none"> op basis hiervan prioriteitnota uitwerken nazorg/opvolging verderschrijven aan eindrapport 	ALGEMEEN	07-2019	JUL	<ul style="list-style-type: none"> (later aan te vullen) ... 	ALGEMEEN
<ul style="list-style-type: none"> (later aan te vullen) ... 	ALGEMEEN	08-2019	AUG	<ul style="list-style-type: none"> nazorg/opvolging eindrapport afwerken inventaris, aanbevelingen, prioriteitnota ivm masterplan bekijken mogelijkheden na afloop: overdracht andere partij of zelf opstart nieuw traject 	ALGEMEEN

5.1.6. Startpunt: Papenstraat

De inventarisatie startte in deelplan 3, cluster Papenstraat (zie rode pijl op onderstaande kaart). Er werd gekozen om het veldonderzoek hier te starten omwille van de compactheid. Het gaat om een vijftiental percelen waar getest kon worden wat er al dan niet werkt.



Bron: (Provincie Oost- Vlaanderen, 2012)

5.1.7. Opbouw inventaris

De inventaris is opgebouwd op basis van de deelplannen en de clusters woningen binnen deze deelplannen zoals opgenomen in het PRUP fase 1. Er wordt gestart in deelplan 3. Per cluster worden eerst de bevindingen van Levuur en Field Communication opgenomen. Vervolgens worden de obstakels in de cluster besproken om daarna stil te staan bij de rondgangen. Op basis van deze rondgangen wordt de kwalitatieve en kwantitatieve analyse gemaakt voor de betreffende cluster. Tot slot worden vaststellingen en tips geformuleerd.

5.2. DEELPLAN 3: PAPENSTRAAT



5.2.1. Bevindingen Levuur en Field 2016, Papenstraat¹⁷

Algemene situatie in Papenstraat: verspreide bebouwing, mensen kennen elkaar niet echt, enkel 'van ziens'. Zijn niet bereid om veel over hun burens te vertellen. Goed onderhouden chalets en stenen huizen staan naast chalets die staan te verkrotten. Meerderheid vaste bewoners, met enkele weekendverblijvers. Veel hekken, veel honden.

Papenstraat WXXX: Familie XXXXX (man 62, vrouw 72)

Geen type om ambassadeur te zijn. Is in eerste instantie niet geïnteresseerd. Zegt dat hij en vooral zijn vrouw al te oud zijn om nog te verhuizen, willen het uitzitten. Draait bij als het gesprek vordert, en als zijn vrouw het niet meer hoort. Zou misschien een oplossing kunnen zijn, nu ze ouder worden. Hebben geen netwerk in de wijk, centraler liggen kan voordeel zijn. Maakt zich wel zorgen over de prijs en over het feit dat ze niks meer zullen krijgen voor hun chalet.

Behoeften:

- Klein huisje
- Grote tuin (maar ook niet te groot, moet makkelijk te onderhouden zijn)
- Meer centrale ligging, bereikbaar met openbaar vervoer

Contactgegevens: XXXXX

Papenstraat WXXX: jong koppel, huurders, in de marginaliteit. Deden deur niet open.

Briefje in de bus gestoken.

Papenstraat WXXX: huurders, op lang verlof door een ongeval. Briefje in de bus gestoken.

¹⁷ Persoonsgegevens en huisnummers werden omwille van privacy redenen verwijderd en vervangen door XXXXX.

5.2.2. Obstakels in de cluster Papenstraat

➤ **Moeilijk bereiken van meest kwetsbare bewoners**

In de cluster woont met zekerheid één huurder. Ze is gedomicilieerd in de Papenstraat en is in begeleiding bij het OCMW. De wijkagent bezorgde het adres van de bewoonster en het telefoonnummer van haar stiefpapa (persoon waarmee wijkagent zelf in contact staat). Na telefonisch contact met de stiefpapa werden er verschillende pogingen ondernomen om de bewoonster thuis te spreken alsook flyers en briefjes achtergelaten. Bijkomende moeilijkheid zijn de waakhonden, deze maken het onmogelijk om aan te bellen. Om toch in contact te komen met haar, werd er navraag gedaan bij het OCMW. Zij hebben het project en de flyer toegelicht.

Maar de huurster zocht geen contact. Daarom werd op 22 maart een finale poging ondernomen. Er werd een briefje bij haar gepost met de dag en het uur waarop de opbouwwerker bij haar ging langskomen. Via deze outreachende werkwijze werd uiteindelijk het gesprek aangegaan.

➤ **Praktisch**

- Sommige weekendverblijven beschikken niet over een brievenbus of een alternatief voor het bussen van de flyer;
- Enkele bewoners kwamen hun afspraak niet na

5.2.3. Eerste rondgangen en flyereren in cluster Papenstraat

Algemene situatie

De cluster bestaat uit een v15-tal weekendverblijven. Zoals Levuur schetst gaat het om een mix van goed onderhouden woningen, enkele verkrotte constructies en overgroeide percelen. Het begin van de straat is geasfalteerd, maar meer tussen de bomen gaat het om een onderhouden zandweg vol putten. GSM ontvangst is slecht en de huisnummer aanduiding verwarrend, dit lijkt een probleem bij het oproepen van hulpdiensten.

Permanente bewoners

Op vier plaatsen in de Papenstraat zijn bewoners officieel ingeschreven. Ze zijn allemaal eigenaar van hun woning, op een huurder na. Met drie van de vier permanente bewoners werd gesproken. Bij elke rondgang werd een flyer en/of briefje achtergelaten bij de niet bereikte permanente bewoner.

Feitelijke bewoning of weekendverblijf?

Het is duidelijk dat in een aantal weekendverblijven mensen feitelijk permanent wonen, van een aantal andere is het moeilijker in te schatten of het gaat om een woning of een effectief weekendverblijf.

Verspreiden flyer

De meeste weekendverblijven in de cluster kregen een flyer in de bus. Sommige beschikken niet over een brievenbus of deze was overvol.

5.2.4. Rondgangen in cluster Papenstraat

Tijdens de verschillende rondgangen in de cluster werd met bewoners het gesprek aangegaan over hun woonervaring en ter voorstelling van het WCG aanbod. Tijdens deze één op één gesprekken werd aan bewoners de kans en tijd gegeven om hun verhaal, ervaring en woonwensen te delen.

Wie (niet) bereikt

In het visie document “Stekene: een nieuwe kijk op verblijfsrecreatie” heeft de Provincie het over twaalf weekendverblijven waarvan drie permanent bewoond (Provincie Oost- Vlaanderen, 2012, p. 30). Tijdens de rondgangen werd vastgesteld dat het gaat om 15 “bebouwde” percelen, waarvan vier officieel permanent bewoond. Een van deze bebouwde percelen staat met zekerheid leeg. In totaal diende er dus 14 huishoudens bevestigd te worden, na verschillende rondgangen werd er met zeven het gesprek aangegaan. Hier dienen volgende punten bij in rekening te worden gebracht:

- Van een aantal woningen is er grote waarschijnlijkheid dat ze leegstaan (zeker twee);
- Van een aantal woningen is er grote waarschijnlijkheid dat het gaat om een weekendverblijf (geschat op vier, waarvan één met zekerheid);
- De meeste bewoners waren via de flyer op hoogte van de activiteiten van Samenlevingsopbouw in de cluster;
- De meeste bewoners deelden informatie over hun burens

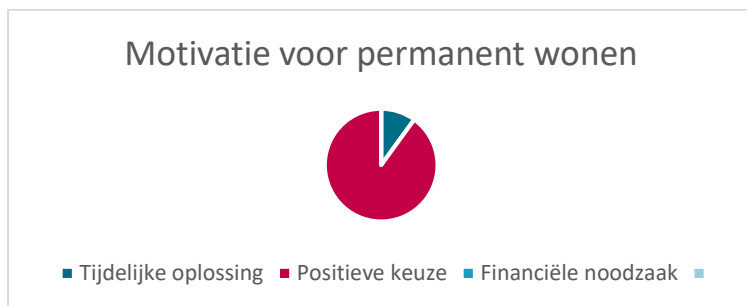
Dit maakt dat het totaal aantal bereikte huishoudens toch een beeld kan scheppen van de officiële en feitelijk permanente bewoners in de Papenstraat.

5.2.5. Kwalitatieve analyse

Woonbeleving: positieve elementen

Voor alle bewoners is het wonen in een weekendverblijf een positieve keuze. Uit de gesprekken blijkt dat financiële overwegingen niet de doorslaggevende factor zijn voor het wonen in een weekendverblijf, maar dat het mee speelde in hun keuze (o.a. goedkopere vorm van huisvesting en terugbrengen van dubbele kosten door opgeven van de hoofdwoning). Eén huishouden gaf hierbij aan dat het wonen in hun weekendverblijf een tijdelijke oplossing is. Met tijdelijk wordt niet bedoeld dat ze actief zoeken naar een woning op de reguliere woningmarkt, maar wel dat ze de helft van het jaar niet in hun weekendverblijf aanwezig zijn doordat ze rondreizen met hun camper.

Motivatie voor het permanent wonen in de Papenstraat, 2019



Deze positieve keuze vertaalt zich in een (zeer) positieve woonervaring. Alle bewoners geven aan graag te wonen in hun weekendverblijf. Volgende tabel geeft de meeste voorkomende antwoorden weer op de vraag wat het wonen in een weekendverblijf zo aangenaam maakt.

Wat maakt wonen in een weekendverblijf zo aangenaam? Papenstraat, 2019

Beleving van ruimte	Privacy
Groene omgeving	Beperkt onderhoud
Huisdieren	Betaalbaarheid
Rust	Herinneringen

Ondanks het feit dat een weekendverblijf een beperkte oppervlakte heeft, ervaren bewoners dit als zijnde positief. Ze geven aan dat het een bevrijdende factor is: er is minder onderhoud en minder kuiswerk dan in een traditionele woning. Bovendien ervaren ze door de (eigen) groene woonomgeving net meer ruimte wat zich vertaalt in een vrijheidsgevoel. De individuele groene ruimte en privacy zijn belangrijk. Sociale contacten met burens worden ook als belangrijk ervaren, maar spelen geen doorslaggevende rol in de woonbeleving. Dit wordt geïllustreerd door het afgenomen samenhangsgevoel in de cluster. Door het verloop onder de bewoners en door toenemend wantrouwen daalde dit gevoel. Dit vinden bewoners een jammere evolutie, maar het verandert hun beleving niet.

“een paar jaar terug was er hier echt een klikmentaliteit. Mensen stapten naar de Gemeente om ik weet niet wat te vertellen over de anderen”

Een aantal huishoudens hebben een nostalgische en emotionele band met hun weekendverblijf. Ze kwamen er reeds als kind met hun ouders, komen er tot rust tijdens moeilijke perioden in hun leven of koesteren er herinneringen aan naasten.

“mijn vrouw vocht in de jaren '90 tegen borstkanker, de dokters gaven haar weinig kans op overleven, maar de buitenlucht heeft haar mee erdoor gehaald”

Woonbeleving: negatieve elementen

Mogelijke negatieve aspecten waaronder de woononzekerheid werden door de opbouwwerker bevestigd, maar nooit in eerste instantie door de bewoners zelf aangehaald. Vanuit Samenlevingsopbouw en vanuit het traject is er voornamelijk interesse in de beleving van deze woon(on)zekerheid. Uit de bevraging in de cluster blijkt dat bewoners hier niet echt wakker van liggen. Deze beperkte negatieve ervaring rond het gebrek aan woonzekerheid kan mogelijk worden verklaard door een beperkt inzicht in de juridische context van de weekendverblijven. Bewoners hebben geen kennis over de inhoud van het PRUP dat van toepassing is op hun cluster en hebben geen kennis over het handhavingbeleid aangaande permanente bewoning van een weekendverblijf.

“mijn buurman hier achter mag nog bouwen, ze zouden dit toch niet toelaten moesten ze het over een paar jaar gaan afbreken”

Over het PRUP zijn er vragen naar inhoud en het juridische statuut omwille van het traject dat het PRUP reeds aflegde.

“In onze notariële akte staat vermeld dat we 365 dagen per jaar in ons huis mogen verblijven, maar niet permanent mogen wonen. Naar het schijnt zou het PRUP die aantal dagen doen verminderen?!”

Rond handhaving zijn er veel vragen en onduidelijkheden. De meeste bewoners zijn op de hoogte van de stedenbouwkundige voorschriften waaraan een weekendverblijf dient te voldoen, maar hebben het gevoel dat er geen lijn te trekken valt in de verbalisering van inbreuken.

In de cluster leeft het idee dat de ene bewoner iets meer mag dan de andere. Daarnaast bestaat de misvatting dat een inschrijving in de gemeente een woonrecht toekent aan de ingeschrevene.

“De taks op een tweede verblijf is gestegen, maar als je geen eerste verblijf hebt, hoe kan je dan een tweede hebben?”

5.2.6. Kwantitatieve analyse

In het kader van inventarisatie werd een vragenlijst opgesteld. Aan de hand van het gesprek dat met de bewoners werd aangegaan werd deze enquête ingevuld. De data die hieruit voortkwamen, wordt hier besproken.

Inschrijvingsdatum in de gemeente, Papenstraat 2019

Datum	Aantal
2015- 2017	4
Totaal	4

De officiële permanente bewoning in de Papenstraat is van recente aard. De bewoners werden ingeschreven in de gemeente in 2015 (twee bewoners), 2016 en 2017.

Plaats van herkomst per huishouden, Papenstraat 2019

Plaats	Aantal
Antwerpen	2
Gent	1
Stekene	1
Temse	1
Niet geweten	10
Totaal	15

De bewoners die niet afkomstig zijn uit Stekene, geven aan reeds lange tijd naar het weekendverblijf te komen. Twee van hen vertelden dat het weekendverblijf nog van hun ouders is geweest, ze komen er al sinds de jaren '70.

Aantal huishoudens naargelang het type bewoning, Papenstraat 2019

Permanent bewoond	Feitelijk permanent bewoond	Weekend verblijf	Onbebouwd perceel of leegstaand verblijf	Domicilie in aanvraag	Niet geweten	Totaal
4	2	4 (?)	2 (of 4?)	1	0	15

Er kan met zekerheid worden gesteld dat zes van de 15 woningen in de clusters permanent bewoond worden. Hiervan zijn vier huishoudens officieel ingeschreven in de gemeente Stekene, waarvan één huishouden een aanvraag tot inschrijving heeft lopen en waarvan één huishouden feitelijk permanent woont in het weekendverblijf. Het cijfer van de leegstaande weekendverblijven is gebaseerd op gesprekken met de bewoners van de aanpalende percelen. Eén van de percelen is onbebouwd, op het andere perceel staat de woning open en ligt er veel vuilnis. Over een derde en vierde perceel is er twijfel of de woning leegstaat. Het cijfer van het aantal weekendverblijven kan niet met zekerheid worden gegeven, dit cijfer is gebaseerd op gesprekken met buurtbewoners en op eigen ervaring tijdens rondgang in de cluster.

Gezinssamenstelling per huishouden, Papenstraat 2019

Gezinssituatie	Aantal
Alleenstaande zonder inwonende kinderen	2
Alleenstaande met inwonende kinderen	1

Koppel zonder inwonende kinderen	4
Koppel met inwonende kinderen	0
Niet geweten	8
Totaal huishoudens	15

Deze cijfers zijn gebaseerd op gesprekken met bewoners. Er kan worden vastgesteld dat er slechts één huishouden met kind in de Papenstraat woont. Zoals weergegeven in volgende tabel gaat het om een meerderjarig persoon.

Inwonersaantal naar leeftijdscategorie, Papenstraat 2019

1-11	12-17	18-34	35-59	60-79	Niet geweten	Totaal
0	0	1	3	8	3	15

Deze tabel is gebaseerd op de geboortedata uit de lijst van officiële permanente bewoners en op basis van gesprekken met bewoners. Niet alle bewoners zijn opgenomen in de tabel. Het geeft dus geen sluitend beeld over het inwonersaantal naar leeftijdscategorie in de Papenstraat. Het geeft enkel een indicatie. Opvallend is het hoge aantal zestigplussers onder de bewoners en het lage aantal jongeren.

Dit verklaart het hoge aantal pensioenen in de volgende tabel.

Inkomen uit... per huishouden, Papenstraat 2019

Werk	Uitkering	Leefloon	Pensioen	Niet geweten	Totaal
2	0	1	5	7	15

De meeste bewoners in de Papenstraat hebben een inkomen uit pensioen. Deze cijfers zijn gebaseerd op gesprekken met bewoners, een van de huishoudens vertelde ook over de situatie van hun burens.

Huishoudens naar nationaliteit bij geboorte, papenstraat 2019

Belg	Niet Belg	Niet geweten	Totaal
13	2	0	15

Op basis van gesprekken met bewoners kan worden besloten dat er twee niet- Belgische huishoudens een woning bezitten in de Papenstraat. Het gaat om Nederlanders. Het leegstaande perceel en de leegstaande woning werden in deze tabel opgenomen, ze zijn eigendom van Belgen.

Groote huishoudens, Papenstraat 2019

1persoons	2persoons	3persoons	4persoons	Niet geweten	Totaal
2	5	0	0	8	15

De meeste bewoners waar mee werd gesproken hebben kinderen, maar deze wonen niet meer thuis.

Aantal eigenaars en huurders, Papenstraat 2019

Eigenaar	Huurder	Niet geweten	Totaal
11	1	3	15

Op basis van gesprekken met de buurtbewoners kan er met zekerheid worden gesteld dat er elf eigenaars zijn. Over drie percelen bestaat er geen zekerheid, maar er is grote waarschijnlijkheid dat het gaat om eigendommen. De eigenaars van het weekendverblijf dat momenteel met zekerheid leeg staat, zijn er volgens hun burens over aan het nadenken om dit te verhuren. Het kan zijn dat het aantal huurders in de cluster dus gaat stijgen.

Interesse in verhuizen naar WCG'en per huishouden, Papenstraat 2019

Matig	Nee	Niet geweten	Totaal
2	5	8	15

Van de zeven huishoudens waar het gesprek mee werd aangegaan, waren er twee huishoudens met matige interesse in het verhuizen naar een eventueel WCG.

5.2.7. Vaststellingen in de Papenstraat

- Bewoners wonen zeer graag in hun weekendverblijf en kiezen bewust voor een betaalbare kleine(re) woning in een rustige, groene omgeving;
- Het grote merendeel van de bewoners zijn eigenaar van hun verblijf;
- Alle bewoners waar het gesprek mee werd aangegaan hebben een huisdier;
- Bewoners zitten met veel vragen en onduidelijkheden rond juridische context van weekendverblijven;
- Bewoners hebben het gevoel dat er geen lijn te trekken valt in het handhavingsbeleid, de ene mag iets meer of minder dan de andere;
- Verhuizen naar WCG leeft niet, bewoners reiken zelf oplossing aan voor problematiek;
- De kwetsbare bewoner is reeds ingeschreven bij een sociale huisvestingsmaatschappij

5.2.8. Tips om mee te nemen naar andere clusters

- De flyer wekt vertrouwen, deze verspreiden alvorens met bewoners in gesprek te gaan;
- Droog de vragenlijst overlopen werkt niet. Daarom aan bewoners vragen naar een (kort) gesprek. Tijdens dit gesprek bewoners hun verhaal laten doen, maar ook de vragen uit de

vragenlijst opnemen in dit gesprek. De vragenlijst na het gesprek zelf invullen;

- Inzetten op rol van Samenlevingsopbouw en de relatie met de Gemeente en de Provincie;
- Bij moeilijkheden op tijd een stuurgroep bijeen roepen

5.3. DEELPLAN 3: KOLSHOEKSTRAAT



5.3.1. Bevindingen Levuur uit 2016, Kolshoekstraat

Algemene situatie in Kolshoekstraat: Er staat enorm veel te koop. Ook al veel caravans/houten huisjes die duidelijk niet meer bewoond worden of al afgebroken zijn. Weinig mensen gezien, ondanks auto's en honden op de oprit. Bijna nergens reacties bij aanbellen.

Kolshoekstraat XXX: In een zijstraat met allemaal dezelfde kleine stenen huisjes, allemaal goed onderhouden, op eentje na. Er was duidelijk nog niet lang geleden iemand geweest, auto op oprit, maar geen reactie. Hebben brief met contactgegevens in de bus gestoken.

Kolshoekstraat WXXX: Bewoond door XXXXX en haar oma XXXXX. Zij huren dit van een familielid, wonen hier sinds 2006. XXXXX was niet thuis. XXXXX kent weinig burens, volgens haar zijn het vooral weekendverblijven. Zij wonen hier wel permanent. Houten chalet, veel vreemde constructies in de bomen. Haar oma is 60 jaar. XXXXX ging het aan haar oma voorleggen, zij kon geen antwoorden geven, oogde nog redelijk jong.

Contactgegevens: XXXX

5.3.2. Obstakels in de cluster Kolshoekstraat

➤ **Moeilijk bereiken van meest kwetsbare bewoners**

Net zoals in de andere clusters, was het bij aanvang van de rondgangen niet duidelijk of en waar er kwetsbare bewoners in de Kolshoekstraat zijn wonen. Om hier een beter zicht op te krijgen riep Samenlevingsopbouw een stuurgroep bijeen op 22/03.

Een concreet zicht op de situatie kwam er vanuit de stuurgroep niet. Maar doordat de opbouwwerker regelmatig aanwezig was in de cluster en met bewoners in gesprek ging, werden enkele kwetsbare profielen bereikt.

➤ **Praktisch**

- Verschillende brievenbussen zijn dicht gemaakt waardoor het niet mogelijk was om bij alle weekendverblijven een flyer te bussen;
- Een aantal weekendverblijven in de cluster worden door het bedrijf “Albes Firma” onderverhuurd aan seizoensarbeiders. Deze seizoensarbeiders spreken weinig tot geen Nederlands, Frans of Engels waardoor het praktisch niet mogelijk was om met hen in gesprek te gaan. Contactgegevens van Albes Firma bleken online moeilijk terug te vinden. Uiteindelijk werd dit via een van de bewoners verkregen

5.3.3. Eerste rondgang en flyer in cluster Kolshoekstraat

Algemene situatie

De ene kant van de Kolshoekstraat behoort tot het grondgebied van de gemeente Sint-Gillis-Waas, de andere kant van de straat behoort tot het grondgebied van de gemeente Stekene. Beiden vallen onder een verschillend PRUP. Deze opdeling heeft tot gevolg dat bewoners er vanuit gaan dat ze “aan de foute kant van de straat wonen”, m.a.w. ze denken dat er aan de kant van Sint-Gillis-Waas een woonrecht geldt. Dit is niet het geval. In het begin van de cluster zijn de huisjes hetzelfde. Deze werden gebouwd door de toenmalige firma Invest Hold, het huidige Albes Firma. Deze woningen hebben dezelfde bouwinbreuken. Zoals Levuur schetst staan er in de cluster verschillende woningen te koop. Uit gesprekken met bewoners blijkt dat er recent verschillende huisjes zijn verkocht. De straat is niet geasfalteerd en er is geen straatverlichting. Na de storm in maart zijn verschillende bomen gekrakt of ontworteld.

Permanente bewoners

Op zes plaatsen in de Kolshoekstraat zijn bewoners officieel ingeschreven. Er werd met vier van deze bewoners gesproken. Bij elke rondgang werd bij de andere twee aangebeeld en een flyer of briefje achtergelaten.

Feitelijke bewoning of weekendverblijf?

Het is duidelijk dat in een aantal weekendverblijven mensen feitelijk permanent wonen, van een aantal andere is het moeilijker in te schatten of het gaat om een woning, een effectief weekendverblijf of leegstand. Zeker is

dat Albes Firma vijf weekendverblijven onderverhuurt aan seizoensarbeiders.

Verspreiden flyer



De meeste weekendverblijven in de cluster kregen een flyer in de bus. Sommige beschikken niet over een brievenbus of deze is toegemaakt. Desondanks werd ook hier geprobeerd een flyer achter te laten, maar waarschijnlijk hebben niet alle bewoners deze gezien.

5.3.4. Rondgangen in cluster Kolshoekstraat

Tijdens de verschillende rondgangen in de cluster werd met bewoners het gesprek aangegaan over hun woonervaring en ter voorstelling van het WCG aanbod. Tijdens deze één op één gesprekken werd aan bewoners de kans en tijd gegeven om hun verhaal, ervaring en woonwensen te delen.

Wie (niet) bereikt

In het visie document “Stekene: een nieuwe kijk op verblijfsrecreatie” heeft de Provincie het over 21 weekendverblijven waarvan drie permanent bewoond (Provincie Oost- Vlaanderen, 2012, p. 31). Tijdens de rondgangen werd vastgesteld dat het gaat om 42 “bebouwde” percelen, waarvan zes officieel permanent bewoond. Tijdens de verschillende rondgangen werd opgemerkt dat:

- Albes Firma met zekerheid vijf weekendverblijven onderverhuurt aan seizoensarbeiders;
- Twee weekendverblijven en één grond te koop staan;
- Eén weekendverblijf met grote zekerheid leeg staat;
- Eén weekendverblijf door de storm in maart vernield werd;
- Vijf constructies met vrij grote zekerheid effectieve weekendverblijven zijn

Er diende daarom in totaal 27 huishoudens bevestigd te worden, maar na verschillende rondgangen werd met 10 huishoudens gesproken. Daarbij kunnen volgende kanttekening worden gemaakt:

- De meeste bewoners zijn via de flyer op hoogte van de activiteiten van Samenlevingsopbouw in de cluster;
- Doordat de meeste bewoners ook informatie deelden over anderen, kan er toch een globaal beeld van de bewoning in de Kolshoekstraat worden geschetst

6.3.5 Kwalitatieve analyse

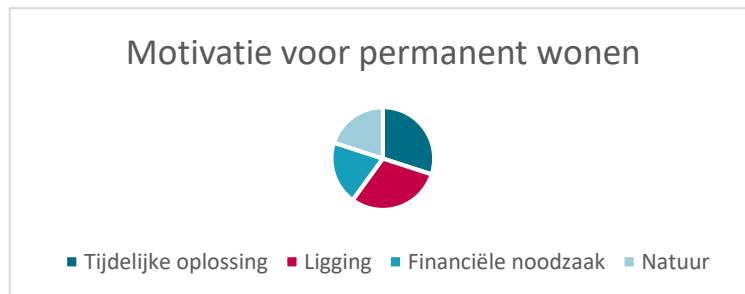
Woonbeleving: positieve keuze en positieve elementen

De bewoners waar het gesprek mee werd aangegaan, geven allen aan dat het wonen in een weekendverblijf een positieve keuze is. Daarom werd gevraagd naar andere factoren ter motivatie van het permanent wonen. Het financiële aspect is voor alle bewoners belangrijk, voornamelijk het gegeven dat een weekendverblijf in aankoop goedkoper is dan een woning op de reguliere woningmarkt. Maar voor sommige zijn andere factoren doorslaggevend. De vlotte bereikbaarheid van de E34 en E17 alsook de natuur en rust kwamen vaak terug.

Voor enkele bewoners gaat het om een “tijdelijke” oplossing:

- Een bewoner heeft een co-ouderschap regeling en wil zijn/haar kinderen in een rustige, groene omgeving laten opgroeien totdat deze gaan studeren. Zij/hij verblijft volgens de co-ouderschap regeling in de woonst, op de andere momenten niet;
- Voor een ander huishouden is het een tijdelijke oplossing omdat de partner ziek is en ze vanuit het weekendverblijf het behandelende ziekenhuis vlotter kunnen bereiken;
- Nog een ander huishouden gaf aan het weekendverblijf te huren tot aan hun verhuis naar Frankrijk (dit is ondertussen gebeurd, deze bewoners verblijven niet meer in de Kolshoekstraat)

Motivatie voor het permanent wonen, Kolshoekstraat 2019



Deze positieve keuze vertaalt zich in een (zeer) positieve woonervaring. Alle bewoners geven aan dat ze graag wonen in hun weekendverblijf. Onderstaande tabel geeft de meest voorkomende antwoorden weer op de vraag wat het wonen in een weekendverblijf juist zo aangenaam maakt.

Wat maakt wonen in een weekendverblijf zo aangenaam? Kolshoekstraat, 2019

Huisdieren	Voorzieningen in de buurt (school, winkels,...)
Betaalbaarheid	Natuur
Gelijkvloers	Onderhoud
Herinneringen	Privacy

In de Kolshoekstraat wonen een aantal gezinnen met (jonge) kinderen. Dit verklaart waarom de aanwezigheid van scholen in de buurt een aantal keren naar voor kwam tijdens gesprekken. Voor deze gezinnen is het een bewuste keuze om in een weekendverblijf te wonen, zo kunnen de kinderen opgroeien in een groene en rustige omgeving aan een voor deze ouders betaalbare prijs.

“Ik wil wonen in een veilige, groene omgeving waar mijn kinderen en hondjes buiten kunnen spelen. Dat is wat anders dan int stad opgroeien”

Net als in de andere clusters worden sociale contacten met burens als waardevol geacht, maar het is geen doorslaggevende factor in de woonbeleving. Privacy en de mogelijkheid om zich terug te trekken op het eigen stukje groen wel.

Woonbeleving: negatieve elementen

Mogelijke negatieve aspecten werden door de opbouwwerker bevestigd, maar nooit in eerste instantie door de bewoners zelf aangehaald. Enkele bewoners gaven op de vraag wel aan dat het ontbreken van een fietspad en straatverlichting onveilig aanvoelt, zeker omdat er kinderen alleen naar school, naar de jeugdbeweging, ... fietsen. Vanuit Samenlevingsopbouw en het traject is er voornamelijk interesse in de beleving van de woon(on)zekerheid. Uit de bevestiging in de cluster blijkt dat er grote verschillen zijn tussen bewoners.

Er zijn bewoners die erg worstelen met deze onzekerheid en er zijn bewoners die hier niet van wakker liggen. Dit onderscheid kan mogelijk worden verklaard door het feit dat enkele bewoners een paar jaar terug geconfronteerd werden met handhavingsambtenaren van de gewestelijke stedenbouwkundige inspectie (GSI) met daarop volgend juridische stappen.

“Bij mij hebben ze [GSI] zonder boe of bah de slotenmaker laten komen en hier binnen foto's zitten trekken”

*“Die vrouw [inspecteur GSI] was ongelooflijk onbeschoft.
Ze duwde mij praktisch omver om zo maar mijn woning te betreden”*

Hierover lopen nog een aantal rechtszaken, daarnaast betaalden enkele huishoudens een boete van 5000 euro per gezinslid voor het permanent wonen. Een andere bewoner kreeg een agente van de lokale politie aan de deur die verbaal agressief overkwam. Achteraf bleek dat de agente in kwestie de vorige eigenaars van de woning zocht.

“Ik zie da ge hier nogal wat gerief hebt staan, ge pakt u beter een goeie advocaat mevrouw”

“Ik zie dat u honden hebt, dat mag niet in recreatiegebied”

Andere huishoudens maken zich minder zorgen.

“Ze hebben het al die tijd al gedoogd. Wat gaan ze nu doen? Alles afbreken ondanks de lange wachtlijsten voor sociale woningen?”

“als ik hier weg moet, dan moet ik weg, maar dan heb ik alles gedaan binnen mijn macht om mijn kinderen een goede thuis te geven”

Wat alle bewoners delen, is een gevoel van subjectiviteit. Onder andere het idee dat de ene kant van de straat wel een woonrecht heeft en de andere kant niet, dat de ene zich wel kan domiciliëren en een andere niet, dat het ene huishouden een boete krijgt voor permanent wonen en een ander niet,... Daarnaast hebben bewoners veel vragen inzake de praktische uitrolling van het PRUP en hoe de handhaving gaat evolueren.

6.3.6. Kwantitatieve analyse

In het kader van inventarisatie werd een vragenlijst opgesteld. Aan de hand van het gesprek dat met de bewoners werd aangegaan werd deze ingevuld. De data die hieruit voortkwamen, worden hier besproken.

Inschrijvingsdatum in de gemeente, Kolshoekstraat 2019

Datum	Aantal
1990-2000	1
2001-2009	3
2010-2015	2
Totaal	6

De officiële permanente bewoning in de Kolshoekstraat is van redelijk recente aard. Op een inschrijving uit 1990 na, zijn alle inschrijvingen van na 2006 (één in 2006, één in 2008, één in 2009 en twee in 2013).

Plaats van herkomst per huishouden, Kolshoekstraat 2019

Plaats	Aantal
Antwerpen	3
Beveren	1
Kruibeke	1
Melsele	1
Moerbeke	1
Sint-Niklaas	1
Stekene	2
Niet geweten	32
Totaal	42

De meeste bewoners in de Kolshoekstraat zijn afkomstig uit grotere gemeenten en steden. Ze zoeken actief de rust en het groen op van het recreatiegebied.

Aantal huishoudens naargelang het type bewoning, Kolshoekstraat 2019

Permanent bewoond	Feitelijk permanent bewoond	Weekend verblijf	Onbebouwd perceel of leegstaand verblijf	Te koop	Niet geweten	Totaal
6 (5)	4 (5)	5 (?)	2	1	21	42

Er kan met zekerheid worden gesteld dat tien van de zeventwintig te bevragen weekendverblijven permanent worden bewoond. Zes hiervan zijn officieel ingeschreven in de gemeente. Eén van deze feitelijke permanente bewoners is reeds verhuisd. Het aantal dat werd opgenomen in de tabel is daarom 4. Eén van de officieel ingeschreven permanente bewoners heeft recentelijk zijn verblijf verkocht en verhuist op de korte termijn, dit cijfer zal dus worden teruggebracht tot vijf.

Er kan vermoed worden dat dit cijfer in realiteit hoger ligt en verdubbeld kan worden. Het cijfer van het aantal weekendverblijven kan niet met zekerheid worden gegeven, dit cijfer is gebaseerd op gesprekken met buurtbewoners en op eigen ervaringen tijdens de rondgangen in de cluster.

Gezinssamenstelling per huishouden, Kolshoekstraat 2019

Gezinssituatie	Aantal
Alleenstaande zonder inwonende kinderen	3
Alleenstaande met inwonende kinderen	0
Koppel zonder inwonende kinderen	3
Koppel met inwonende kinderen	4
Niet geweten	32
Totaal huishoudens	43

Het aantal alleenstaanden wordt vermoed hoger te liggen dan drie. Het is onder deze groep bewoners dat zich de meest kwetsbaren situeren. Dit vertaalt zich in de tabel van inkomen per huishouden, zij hebben geen inkomen uit werk en zijn nog niet pensioengerechtigd. Deze tabel van gezinssamenstelling vertaalt zich ook in

het aantal kinderen die wonen in de Kolshoekstraat. Voor zover geweten wonen er vier huishoudens met kinderen in de cluster.

Inkomen uit... per huishouden, Kolshoekstraat 2019

Werk	Uitkering	Leefloon	Pensioen	Niet geweten	Totaal
7	3	1	4	27	42

Inwonersaantal naar leeftijdscategorie, Kolshoekstraat 2019

1-11	12-17	18-34	35-59	60-79	Niet geweten	Totaal
3	2	2	6	3	26	42

Grootte huishoudens, Kolshoekstraat 2019

1persoons	2persoons	3persoons	4persoons	Niet geweten	Totaal
2	4	3	1	32	42

Huishoudens naar nationaliteit bij geboorte, Kolshoekstraat 2019

Belg	Niet Belg	Niet geweten	Totaal
10	0	32	42

Alle bewoners waar het gesprek mee werd aangegaan, hebben de Belgische nationaliteit. In de Kolshoekstraat verblijven verschillende seizoensarbeiders. Deze zijn voornamelijk afkomstig uit Oost-Europa en Rusland. Zij werden niet opgenomen in deze tabel.

Aantal eigenaars en huurders, Kolshoekstraat 2019

Eigenaar	Huurder	Niet geweten	Totaal
10	8	24	42

Deze cijfers zijn gebaseerd op gesprekken met buurtbewoners en de vaststelling dat Albes Firma vijf weekendverblijven verhuurt aan seizoenarbeiders.

Interesse in verhuizen naar WCG'en per huishouden, Kolshoekstraat 2019

Ja, WCG	Ja, SVK	Ja, Private huurmarkt	Nee	Niet geweten	Totaal
0	1	2	7	32	42

Bij de bevroegde bewoners was er geen interesse in het verhuizen naar een WCG. Enkele bewoners geven aan (op termijn) interesse te hebben in het verhuizen naar de ruimere, reguliere woningmarkt. Er werd één brochure "huren in Stekene" afgegeven waarbij er interesse was in een inschrijving bij het SVK.

6.3.7. Vaststellingen in de Kolshoekstraat

Er heerst een groot gevoel van subjectiviteit en het idee dat er met twee maten en gewichten wordt gewerkt door de bevoegde overheden;

- De inspectie van de GSI heeft een stevige indruk gemaakt bij de betrokken bewoners;
- De firma Invest Hold (het latere Albes firma) en zijn vertegenwoordiger zouden bij de verkoop van weekendverblijven zeer vaag gebleven zijn over de bestemming recreatiezone;
- De meeste bewoners geven aan weinig tot geen last te ondervinden van de seizoensarbeiders. Af en toe zijn er wat problemen met sluikstorten. Er zijn wel vragen naar waarom deze vorm van verhuren, waarbij de woning ondanks een onderbroken verblijf door wissel van seizoensarbeiders toch het volledige jaar wordt bewoond, niet als permanent wonen wordt geclassificeerd;
- Bewoners stellen vragen naar handhaving en de stand van zaken aangaande het PRUP;
- Bewoners hebben vragen over de bomenkap in de clusters;
- Bewoners hebben vragen over hun waterfactuur. Ze betalen voor het gebruik van riolering, maar zijn hier niet op aangesloten;
- Er wonen meer gezinnen met kinderen in de cluster. De ouders kiezen er bewust voor om hun kinderen in het groen en in een rustige omgeving te laten opgroeien;
- De flyer vergroot de herkenbaarheid en het vertrouwen in de opbouwwerker;
- Een bewoner bood aan om flyers en de opdracht toe te lichten aan enkele bureaus. Hier zijn geen verdere contacten uit voort gekomen;
- Het is moeilijk om eigenaars van een weekendverblijf te motiveren tot herhuisvesting. Velen investeerden aanzienlijke bedragen in hun verblijf en wonen er erg graag;
- Bewoners met interesse in sociale huisvesting, hebben reeds geïnformeerd of zich ingeschreven op een wachtlijst voor een sociale woning. De werking van het SVK was bij deze bewoners nog niet gekend;
- Enkele bewoners hebben reeds een idee over waar ze naartoe zouden verhuizen indien ze moeten vertrekken uit de Kolshoekstraat

6.3.8. Tips om mee te nemen naar andere clusters

- Drie rondgangen in een cluster zijn te weinig om voldoende respondenten te bereiken. Er is veel tijd en aanwezigheid nodig om met meerdere bewoners te spreken.

5.4. DEELPLAN 3: KOESTRAAT (B4 EN B5)



5.4.1. Bevindingen Levuur uit 2016, Koestraat

Algemene situatie in Koestraat: Zijn min of meer verenigd door de organisatie 'Recht op Wonen'. Hun voorzitter woont in de Koestraat. Meeste inwoners hebben zich aangesloten, vooral uit het voorste gedeelte (30tal huizen), tweede deel (80tal huizen). Hier bijna geen chalets, bijna allemaal propere stenen huizen, volwaardige wijk. Staat veel te koop, maar geraakt niet verkocht. Vroeger hebben veel mensen hun huis aangekocht aan een prijs die niet veel onder de marktprijs lag, vuil spel van de verkavelaars, rol van Geert Versnick? (Volgens bewoners)

Koestraat WXXX:

Woont hier al meer dan 20 jaar. Is de voorzitter van Recht op Wonen. Wil enkel anoniem getuigen. Heeft 127 mensen samengebracht om beslissing rond weekend-verblijven aan te vechten. Zegt dat niemand in deze cluster zal willen verhuizen (misschien een paar enkelingen uit het achterste gedeelte van de Koestraat, maar gaat nooit in detail). Hij zal wel nooit officieel een aanbod afslaan (heeft iets te maken met recht rond wonen verliezen).

Koestraat WXXX: XXXXX en zijn vrouw, gepensioneerd.

Zou enkel kunnen huren, kopen is volgens hem onmogelijk. Heeft hun chalet prachtig onderhouden, maar kan hier niet het geld voor vragen dat hij zou nodig hebben om iets anders te kopen. Zou misschien wel willen horen of hij voor een sociale woning in aanmerking komt.

Behoeften:

- Eventueel huren

5.4.2. Obstakels in de cluster Koestraat

➤ **Praktisch**

Vele weekendverblijven zijn verborgen achter hoge poorten waarbij er vaak geen bel aanwezig is. Hierdoor kon er bij verschillende verblijven letterlijk niet aangebeld worden.

➤ **Emotionele reacties**

Na twee rondgangen in de Koestraat werd n.a.l.v. emotionele reacties besloten om de huisbezoeken stil te leggen tot na het gesprek met de organisatie Recht Op Wonen (ROW), dat plaats vond op 9 april.

5.4.3. Eerst rondgang en flyeren in cluster Koestraat

Algemene situatie

De Koestraat bestaat uit een 80-tal weekendverblijven met daartussen een aantal zonevreemde woningen. Deze zonevreemde woningen vallen niet onder het PRUP, de bewoners behoren dus niet tot de doelgroep van het onderzoek. Het gaat om een sterk ontwikkelde cluster, veel bewoners wonen al decennia in hun weekendverblijf. Het gaat voornamelijk om goed onderhouden stenen weekendverblijven (op een enkele uitzondering na). De “hoofdweg” is geasfalteerd, daarop zijn verschillende wegels aangesloten. Deze grindwegen zijn doorgaans ook netjes onderhouden.

Permanente bewoners

32 bewoners zijn officiële permanente bewoners. 11 van deze bewoners werden bereikt. Bij elke rondgang werd bij de anderen aangebeld en een flyer of briefje achtergelaten.

Feitelijke bewoning of weekendverblijf

Het is duidelijk dat in een aantal weekendverblijven mensen feitelijk permanent wonen, van een aantal andere is het moeilijker in te schatten of het gaat om een woning, een effectief weekendverblijf of leegstand.

Verspreiden flyer

De meeste weekendverblijven in de cluster kregen een flyer in de bus. Sommige beschikken niet over een brievenbus of deze werd toegemaakt. Desondanks werd ook hier geprobeerd een flyer achter te laten, bijvoorbeeld onder de ruitenwisser van een auto.

5.4.4. Rondgangen in cluster Koestraat

Wie (niet) bereikt

In het visie document “Stekene: een nieuwe kijk op verblijfsrecreatie” deelt de Provincie de Koestraat op in de clusters B4 en B5. B4 bestaat uit 31 weekendverblijven, B5 uit 47 weekendverblijven. 35 hiervan zouden officieel permanent bewoond worden (Provincie Oost- Vlaanderen, 2012, p. 30). Bij deze aantallen kunnen volgende opmerkingen worden geformuleerd:

- Het aantal verblijven dat de Provincie telt, komt overeen met het aantal dat ROW hanteert¹⁸;
- Het aantal officiële permanente bewoners is volgens gegevens van de gemeente uit 2019 gedaald ten opzichte van het aantal dat de provincie hanteerde in 2012, het gaat om tweeëndertig bewoners;
- ROW telt 69 feitelijke permanent bewoonde weekendverblijven

Bij het totaal van 78 weekendverblijven moeten volgende zaken in rekening worden gebracht:

- Drie weekendverblijven staan te koop;
- Van een aantal verblijven is er grote waarschijnlijkheid dat ze leegstaan (geschat op drie);
- Van een aantal verblijven is er grote waarschijnlijkheid dat het gaat om een effectief weekendverblijf (geschat op drie)

In totaal dienden er dus 69 huishouden te worden bevraagd, maar na verschillende rondgangen werd met 13 huishoudens gesproken. Daarbij kunnen volgende kanttekening worden gemaakt:

- De meeste bewoners ontvingen een flyer. Ze zijn er dus sowieso van op de hoogte dat Samenlevingsopbouw in de cluster actief is;
- Veel bewoners van de Koestraat zijn aangesloten bij ROW. Met deze organisatie werd op 9 april afgesproken (zie bijlage 2: Logboek)

¹⁸ in het document “bezwaren PRUP reconversie verblijfsrecreatie Stekene Fase 1” geeft Recht op wonen op blz. 11 aan dat “[de Provincie heeft] in de nieuwste versie van de toelichtingsnota een aantal cijfers op basis van onze bezwaren aangepast”

5.4.5. Kwalitatieve analyse

Woonbeleving: negatieve en positieve elementen

De meesten bewoners in de Koestraat wonen er sinds midden jaren '80, begin jaren '90 (weergegeven in de tabel "inschrijvingsdatum in de gemeente", bij het gedeelte kwantitatieve analyse). Dit maakt hun ervaring ietwat anders dan deze in de reeds bevroegde clusters Papenstraat en Kolshoekstraat. Bewoners geven aan dat ze op het moment van hun aankoop niet (voldoende) werden ingelicht door de betrokken bouwpromotoren¹⁹ over de praktische consequenties van de bestemming "zone voor recreatie". Enkelen geven aan dat de notaris de implicaties van deze bestemming toelichtte, maar dat het voor hen reeds te laat was.

"We wisten van niets tot we bij de notaris zaten. Op dat moment hadden we onze eigen woning al verkocht... We hebben daar lang echt slecht van gelopen, maar er was geen weg terug."

Dit maakt velen boos en/of gefrustreerd. Enkelen geven aan dat indien ze de implicaties op voorhand hadden geweten, ze geen verblijf in de Koestraat zouden hebben gekocht. Verschillende bewoners kwamen in aanraking met de GSI of betaalden een boete voor het permanent wonen. Deze situatie weegt bij veel bewoners emotioneel zwaar en blijft niet zonder gevolgen.

"Het gaat niet alleen om een verlies van waarde voor onze woning, maar belangrijker nog om een verlies van eigenwaarde. Je wordt bestempeld als een paria, een verstoteling."

"Op een bepaald moment kwamen ze [vermoedelijk GSI] hier over de hagen gluren met camera's. Die controleurs behandelen je echt als een stuk vuil."

"Ik lig er 's nachts al wel eens van wakker... Wat ga ik nog aan mijn kinderen kunnen nalaten?"

"Wat doen wij fout? Het is ooit toch toe gelaten?! De situatie weegt echt zwaar, mensen worden er ziek van... Ik ken een koppel dat er zelf door uit elkaar is gegaan."

¹⁹ De bewoners waarmee het gesprek werd aangegaan, kochten van de firma Vervaeet & Verbraecken.

Bewoners voelen zich daarbij in de steek gelaten door de gemeente. Zo werd er hen in de jaren '90 door het toenmalig gemeentebestuur per brief meegedeeld dat er geen weekendverblijven meer zouden bijkomen, maar dat de reeds gevestigde bewoners zich geen zorgen dienden te maken. Ze zouden kunnen blijven wonen.

“Goh, de gemeente die maakt veel beloftes wanneer de verkiezingen eraan zitten te komen. Niet enkel over woonrecht, maar ook over de aansluiting op de waterleiding en riolering... We rekenen daar niet meer op, er is nog nooit iets van in huis gekomen.”

Desondanks geven alle bewoners aan heel graag in hun verblijf te wonen. Onderstaande tabel geeft de meest voorkomende antwoorden weer op de vraag wat het wonen in een weekendverblijf zo aangenaam maakt.

Wat maakt wonen in een weekendverblijf zo aangenaam? Koestraat, 2019

Huisdieren	Voorzieningen in de buurt (school, winkels,...)
Onderhoud	Natuur
Tuin	Ligging
Herinneringen	Privacy

De rust en de natuur zijn voor de meesten het doorslaggevende element, maar ook het beperkte onderhoud en de ligging van de cluster maakt het wonen zo aangenaam. Daarnaast spelen herinneringen een belangrijke rol. Veel bewoners hebben er hun kinderen zien opgroeien.

“Dit is mijn thuis... Als ik hier binnen kom, kan ik rustig ademen. Dat is onbetaalbaar.”

Over het financiële aspect zijn de meeste bewoners het eens dat de aankoop van de grond goedkoper was dan een reguliere bouwgrond, maar dat het totale plaatje niet veel goedkoper was dan een officiële bescheiden woning.

“Als jonge gast kocht ik hier een grond die 15% goedkoper was dan ergens anders. Dat leek interessant. Maar de bakstenen enzo om mijn huisje te bouwen, kostten evenveel als voor iemand anders.”

5.4.6. Kwantitatieve analyse

In het kader van inventarisatie werd een vragenlijst opgesteld. Aan de hand van het gesprek dat met de bewoners werd aangegaan werd deze enquête ingevuld. De data die hieruit voortkwam, wordt hier besproken.

Inschrijvingsdatum in de gemeente, Koestraat 2019

Datum	Aantal
1985-1990	14
1991-1995	5
1996-2000	1
2001-2005	3
2006-2010	4
2011-2015	3
2016-2019	2
Totaal	32

De meeste bewoners uit de Koestraat wonen reeds decennia in hun weekendverblijf. Er kan aan daling in het aantal inschrijvingen worden vastgesteld voor de periode 1995- 2005. Dit kan mogelijks worden verklaard door strengere handhaving vanaf 1992. Doordat deze handhaving niet gehanteerd bleef, steeg het aantal inschrijvingen de periode erna opnieuw.

Plaats van herkomst per huishouden, Koestraat 2019

Plaats	Aantal
Antwerpen	3
Bornem	1
Hulst	1
Koksijde	1
Sint- Niklaas	1
Stekene	2
Niet geweten	69
Totaal	78

De meeste bewoners uit de Koestraat zijn inwijkelingen in de gemeente Stekene.

Aantal huishoudens naargelang het type bewoning, Koestraat 2019

Permanent bewoond	Feitelijk permanent bewoond	Weekend verblijf	Onbebouwd perceel of leegstaand verblijf	Te koop	Niet geweten	Totaal
32	37	3 (?)	3 (?)	3	0	78

Recht Op Wonen telde negenzestig feitelijk permanent bewoonde weekendverblijven in 2015 (Recht Op Wonen, 2015, p. 11). In dit cijfer zijn de tweeëndertig officiële permanente bewoners opgenomen. Daarom

werd van deze negenzestig het aantal officiële bewoners afgetrokken om zo te komen tot het aantal van zeventig feitelijk permanente bewoners. Het document van ROW dateert uit 2015, het kan dus zijn dat het totale aantal bewoners niet meer volledig accuraat is.

Gezinssamenstelling per huishouden, Koestraat 2019

Gezinssituatie	Aantal
Alleenstaande zonder inwonende kinderen	3
Alleenstaande met inwonende kinderen	0
Koppel zonder inwonende kinderen	8
Koppel met inwonende kinderen	2
Niet geweten	65
Totaal huishoudens	78

Inkomen uit... per huishouden, Koestraat 2019

Werk	Uitkering	Leefloon	Pensioen	Niet geweten	Totaal
5	1	0	7	65	78

Inwonersaantal naar leeftijdscategorie, Koleststraat 2019

1-11	12-17	18-34	35-59	60-79	80+	Niet geweten	Totaal
0	0	1	4	7	1	65	78

Grootte huishoudens, Koestraat 2019

1persoons	2persoons	3persoons	4persoons	Niet geweten	Totaal
3	8	1	1	65	78

Huishoudens naar nationaliteit bij geboorte, Koestraat 2019

Belg	Niet Belg	Niet geweten	Totaal
12	2	64	78

Aantal eigenaars en huurders, Koestraat 2019

Eigenaar	Huurder	Niet geweten	Totaal
13	4	61	78

De bewoners waar mee werd gesproken zijn allemaal eigenaar van hun verblijf.

Interesse in verhuizen naar WCG'en per huishouden, Koestraat 2019

Ja, WCG	Ja, SVK	Ja, Private huurmarkt	Nee	Niet geweten	Totaal
0	0	0	13	65	78

Bij de bevroagde bewoners was er geen interesse in het verhuizen naar een WCG. Enkele bewoners geven aan (op termijn) interesse te hebben in het verhuizen naar de reguliere woningmarkt of al een idee te hebben waar ze zouden gaan wonen wanneer de omzetting naar openbosgebied in werking treed.

5.4.7. Vaststellingen in de Koestraat

- Veel bewoners verwijzen naar ROW. Door aan te kunnen geven dat Samenlevingsopbouw met hen in gesprek ging, vergrootte de kansen om met bewoners te spreken;
- Het was de eerste maal in het meer dan tienjarig bestaan van ROW dat een organisatie hen vroeg naar een gesprek;
- Er heerst veel ongenoegen in de cluster over de rol en verantwoordelijkheid van bouwontwikkelaars, gemeente en provincie;
- Bewoners staan kritisch ten opzichte van het traject;
- Enkele bewoners zijn op de hoogte van de inhoud van het PRUP;
- Er kunnen drie categorieën bewoners worden onderscheiden: (1) zij die zich ten alle kosten zullen blijven verzetten tegen de uitvoering van het PRUP, (2) zij die al een andere oplossing hebben, (3) zij die afwachten en niet zo ver in de toekomst plannen;
- Flyer zet bewoners aan om met elkaar te praten over het onderzoek

5.4.8. Tips om mee te nemen naar andere clusters

- Belangrijk om negatieve reacties niet persoonlijk te nemen.

5.5. DEELPLAN 2: D5 EN DEELRUP D6, D7 EN D12 (SPEELHOF, ZANDSTRAAT, KOORNAARSTRAAT, ...)

Omwille van het beperkt bereik van bewoners in de clusters D6, D7 en D12 werd besloten om de kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de clusters van het deelRUP samen te bespreken met deze van D5.



5.5.1. Bevindingen Levuur uit 2016, D5

Algemene situatie in Speelhof: cluster van 10 à 15 vaste bewoners, rest zijn weekendverblijvers. Allemaal huizen in redelijk goede staat, sommige zelf heel erg mooi. Opnieuw grote hekkens en honden. Veel mensen zijn al aan het wegtrekken. Vroeger was er veel meer contact, nu grote scheiding gekomen tussen bewoners onderling door prangende situatie.

Speelhof WXXX: XXXXX (65j) en XXXXX

gepensioneerd man met Filipijnse vrouw. Willen blijven wonen maar als het moet, zien zij het misschien zitten om te verhuizen op voorwaarde dat ze iets kunnen huren, kopen kunnen ze niet meer = utopie. behoeften:

- garage: doe-het-zelver
- 2 slaapkamers
- oppervlakte 60 m²
- oprit voor auto

voordelen van verhuizen:

- centraler gelegen
- minder grote oppervlakte om te verhuizen
- worden ouder dus gemakkelijker

Speelhof WXXX: XXXXX (60j) en XXXXX

man werkt nog, vrouw hebben we niet gezien. Willen ook blijven in hun mooie Alpenchalet met aangelegde tuin en vijver. Zien het eventueel zitten om te verhuizen op voorwaarde dat ze een sociale woning krijgen. Ook huren, niet kopen. Wil vooral een compensatie voor het feit dat zijn grond gedevalueerd wordt.

Recreatiegebied -> bosgebied

behoeften:

- geen gemeenschappelijke ruimtes zoals tuin, iedereen eigen privacy
- 2 slaapkamers

Speelhof WXXX: XXXXX (60j)

Lesbisch koppel dat in een stacaravan woont, volledig uitgebouwd en verbouwd door hun twee. Twee handige dames. Teruggetrokken leven. XXXX leeft sociaal geïsoleerd door ziekte. Eerst kanker, nu artrose en psoriasis. Zoekt ook geen contact, enkel met haar drie katten. XXXX werkt nog in Antwerpen dus heeft dat sociaal contact. Zit wel in schuldbemiddeling. Willen ook wel verhuizen maar willen stacaravan sowieso houden dus maken ze geen kans op een sociale woning (hebben stacaravan als eigendom).

5.5.2. Bevindingen Levuur uit 2016, D6, D7 en D12

Algemene situatie in Zandstraat: veel onafgewerkte huizen, enkele houten chalets, enkele stenen huizen. Veel te koop.

Zandstraat WXXX: XXXXX en XXXXX

Volgens XXXXX zijn er in de Zandstraat geen mensen die hier gedomicilieerd zijn. Enkel aan het begin van de straat, maar die mag daar wonen omdat het huis zonevremd staat. Hijzelf heeft nog een ander adres in Deurne. De caravans die in de Zandstraat stonden, zijn weggesleept of onbewoond. Mensen trekken hier weg, maar moeten wel verkopen tegen veel lagere prijzen dan dat ze het ooit aankochten. XXXXX is goed op de hoogte van de hele situatie, maar voelt zich niet aangesproken omdat hij hier niet permanent woont. Kent ook geen mensen uit de buurt of andere clusters die wel in aanmerking zouden komen

5.5.3. Obstakels in de cluster

Praktisch

- Onduidelijkheden over geografische afbakening van deze cluster;
- Onduidelijkheden over het aantal officiële permanente bewoners;
- Oriënteren is moeilijk in de cluster, onder andere doordat de wegels in de bossen moeilijk te volgen zijn op gps en doordat niet alle verblijven voorzien zijn van een huisnummer;
- Verschillende verblijven hebben geen bel en een grote poort, dit maakt het moeilijk om bewoners te bereiken

5.5.4. Eerste rondgang en flyeren in cluster D5, D6, D7 en D12

Algemene situatie

De cluster woningen bevindt zich in de bossen. Het merendeel van de woningen zijn goed onderhouden, maar hier en daar staan verkrutte constructies en onbebouwde percelen.

Permanente bewoners

14 bewoners zijn officieel ingeschreven in de Koornaarstraat, 7 in het Speelhof. Er werd met drie van deze bewoners gesproken. Van de clusters D6, D7 en D12 is dit niet geweten.

Feitelijke bewoning of weekendverblijf?

Het is duidelijk dat in een aantal weekendverblijven mensen feitelijk permanent wonen, van een aantal andere is het moeilijker in te schatten of het gaat om een woning, een effectief weekendverblijf of leegstand.

Verspreiden flyer

Alle weekendverblijven met brievenbus ontvingen een flyer.

5.5.5. Rondgangen in cluster D5, D6, D7 en D12

Wie (niet) bereikt

In het visie document “Stekene: een nieuwe kijk op verblijfsrecreatie” heeft de Provincie het bij de cluster ‘D5’ over “S”. Deze omvat 106 weekendverblijven, waarvan 18 permanent bewoond (Provincie Oost- Vlaanderen, 2012, p. 31). Deze cluster valt niet volledig onder het PRUP fase 1, zo dus ook niet alle 106 verblijven. In de toelichtingsnota bij het PRUP fase 1 wordt daarom aangegeven dat *“in het plangebied een cluster van 67 weekendverblijven gelegen is. Hiervan worden 11 weekendverblijven permanent bewoond”* (Provincie Oost- Vlaanderen, 2017, p. 40).

Tijdens de rondgangen werd vastgesteld dat het gaat om zo'n 80 verblijven, waarvan 21 officieel permanent bewoond.

Tijdens de verschillende rondgangen werd opgemerkt dat:

- Drie weekendverblijven te koop staan;
- Een aantal weekendverblijven met grote zekerheid leeg staan (geschat op 4);
- Vier constructies met vrij grote zekerheid effectief weekendverblijven zijn

Er diende daarom in totaal een 70-tal huishoudens bevroegd te worden, maar na verschillende rondgangen werd met 13 huishoudens gesproken. Daarbij kunnen volgende kanttekeningen worden gemaakt:

- De meeste bewoners zijn via de flyer op de hoogte van de activiteiten van Samenlevingsopbouw in de cluster;
- Doordat de meeste bewoners ook informatie deelden over andere, kan er toch een globaal beeld van de bewoning in de cluster worden geschetst

De cluster D6, D7 en D12 bestaat volgens het deelRUP Stekene uit 31 weekendverblijven, waarvan geen permanent bewoond (Provincie Oost- Vlaanderen, 2014, p. 35). Na verschillende rondgangen werd vastgesteld dat het gaat om 35. Er werd met vier huishoudens gesproken.

5.5.6. Kwalitatieve analyse

Woonbeleving: positieve en negatieve elementen

Bewoners waar het gesprek mee werd aangegaan, geven allen aan dat het wonen in een weekendverblijf een positieve keuze is. Daarom werd gevraagd naar andere factoren ter motivatie van het permanent wonen.

Wat maakt wonen in een weekendverblijf zo aangenaam? D5, D6, D7 en D12; 2019

Huisdieren	Bereikbaarheid
Onderhoud en gelijkvloers	Natuur
Rust	Ligging
Herinneringen (opgroeien kinderen, ...)	Privacy

Het financiële aspect speelt voor enkele bewoners in de cluster een doorslaggevende rol.

“We huurden vroeger een sociale woning, maar in de huurprijs werd geen rekening gehouden met mijn collectieve [schuldbemiddeling]. We wonen hier veel mooier, rustiger, aangener, ... én goedkoper”

Daarnaast zijn ook herinneringen een belangrijke factor. Zo verloor een van de huishoudens een aantal jaren geleden hun zoon. Hij groeide op in hun weekendverblijf. De plaats zal daarom voor hen onlosmakelijk met hem verbonden blijven.

Verschillende bewoners wonen dan ook reeds lange tijd in hun verblijf. Zij geven aan dat ze bij de aankoop ervan geen weet hadden van het feit dat er binnen de zone niet officieel gewoond mag worden. Een huishouden geeft aan dat de gemeente hen bij inschrijving hierover niet heeft ingelicht. In de loop van de jaren '90 zouden de 'problemen' pas zijn ontstaan. De brief die het gemeentebestuur toen rondstuurde, stelde de meesten in de cluster gerust (het gaat om de brief waarin de toenmalige burgemeester aangeeft dat er geen weekendverblijven meer zouden bijkomen, maar dat gevestigde bewoners zich geen zorgen dienden te maken). Sinds het PRUP en de informatievergadering in 2014 weegt de woononzekerheid bij verschillende bewoners zwaar. Een gepensioneerd koppel geeft aan het emotioneel erg moeilijk te hebben:

“We wonen hier sinds de jaren '80. In de jaren '90 is ons gezegd dat we mochten blijven... Nu moeten we hier binnenkort weg. Waarom laten ze ons niet zonder zorgen uitdoven? We hebben een aanvraag gedaan voor een bejaarden woning, maar dit is onze thuis... Mijn vrouw is ziek, ze heeft rust nodig, maar in de plaats maakt ze zich elke dag zorgen...”

Bewoners geven daarbij aan dat er nog steeds foutieve informatie wordt verspreid door notarissen en immo kantoren. Zo vertelde een huishouden over hun overburen dat deze hun weekendverblijf recentelijk kochten, maar dat ze daarbij niet werden ingelicht over het feit dat er niet meer gebouwd en verbouwd gaat mogen worden.

Daarbij valt in deze clusters op dat er veel vragen zijn rond de inhoud van het PRUP en in het bijzonder over het PRUP fase 2. Bewoners begrijpen niet waarom (sommige) weekendverblijven uit fase 2 door de omvorming naar recreatief woongebied wel officieel bewoond mogen worden.

“Aan de andere kant van het straat mag er nu wel gewoond worden, allee tis te zeggen zij die het op tijd hebben aangevraagd. En wij niet?! Dat is toch te zot voor woorden?!”

5.5.7. Kwantitatieve analyse

In het kader van inventarisatie werd een vragenlijst opgesteld. Aan de hand van het gesprek dat met bewoners werd aangegaan werd deze enquête ingevuld. De data die hieruit voortkwam, wordt hier besproken.

Inschrijvingsdatum in de gemeente, D5 2019

Datum	Aantal
1985-1990	1
1991-1995	5
1996-2000	0
2001-2005	2
2006-2010	2
2011-2015	4
2016-2019	7
Totaal	21

De officiële permanente bewoning in de clusters is van recente aard. Verschillende bewoners werden na 2010 ingeschreven in de gemeente.

Plaats van herkomst per huishouden, D5, D6, D7 en D12, 2019

Plaats	Aantal
Antwerpen	4
Temse	1
Sint Niklaas	3
Stekene	3
Beveren	1
Sint Gillis Waas	1
Niet geweten	102
Totaal	115

Aantal huishoudens naargelang het type bewoning, D5, D6, D7 en D12; 2019

Permanent bewoond	Feitelijk permanent bewoond	Weekend verblijf	Onbebouwd perceel of leegstaand verblijf	Te koop	Niet geweten	Totaal
21	8	4	8	4	69	115

Gezinssamenstelling per huishouden, D5, D6, D7 en D12; 2019

Gezinssituatie	Aantal
Alleenstaande zonder inwonende kinderen	2
Alleenstaande met inwonende kinderen	0
Koppel zonder inwonende kinderen	13
Koppel met inwonende kinderen	2
Niet geweten	98
Totaal huishoudens	115

Inkomen uit... per huishouden, D5, D6, D7 en D12; 2019

Werk	Uitkering	Leefloon	Pensioen	Niet geweten	Totaal
6	2	0	9	98	115

Inwonersaantal naar leeftijdscategorie, D5, D6, D7 en D12; 2019

1-11	12-17	18-34	35-59	60-79	Niet geweten	Totaal
0	1	0	5	8	98	115

Grootte huishoudens, D5, D6, D7 en D12; 2019

1persoons	2persoons	3persoons	4persoons	Niet geweten	Totaal
2	13	2	0	98	115

Huishoudens naar nationaliteit bij geboorte, D5, D6, D7 en D12; 2019

Belg	Niet Belg	Niet geweten	Totaal
15	2	98	115

Aantal eigenaars en huurders, D5, D6, D7 en D12; 2019

Eigenaar	Huurder	Niet geweten	Totaal
15	2	98	115

Interesse in verhuizen naar WCG'en per huishouden, D5, D6, D7 en D12; 2019

Ja, WCG	Ja, SVK	Ja, Private huurmarkt	Nee	Niet geweten	Totaal
0	2	1	14	98	115

5.5.8. Vaststellingen in de cluster D5, D6, D7 en D12

- Bewoners vinden dat de grenzen van het PRUP subjectief getrokken zijn. Binnen de cluster "S" is er veel ongenoegen over het PRUP fase 2;
- Bewoners herinneren zich het onderzoek van Levuur en Field Communication waarbij hen werd gezegd dat er reeds gebouwd werd;

- Enkele bewoners betaalden een boete voor het permanent wonen;
- Verschillende bewoners stellen vragen inzake de inhoud van het PRUP en handhaving. Een bewoner geeft aan na het infomoment over het PRUP contact te hebben gezocht met de provincie met de vraag om extra uitleg (2014), maar kreeg geen antwoord

5.5.9. Tips om mee te nemen naar andere clusters

- Tijdens mooie dagen bevinden bewoners zich in hun tuin, bij het ontbreken van een bel kunnen ze rechtstreeks worden aangesproken

5.6. BEVINDINGEN UIT INVENTARIS

De provincie Oost- Vlaanderen stelt in het visiedocument 'Stekene: een nieuwe kijk op verblijfrecreatie' dat er binnen de grenzen van deelplan 2 en 3 zo'n 209 verblijven zijn. Tijdens de verschillende rondgangen in de cluster werd vastgesteld dat:

- Verschillende weekendverblijven te koop staan;
- Verschillende weekendverblijven leeg staan;
- Verschillende weekendverblijven effectieve weekendverblijven zijn

Het effectieve aantal huishoudens dat bevestigd diende te worden lag daarom lager. Van deze huishoudens werd met 48 gesproken. Daarbij kunnen volgende kanttekeningen worden gemaakt:

- De meeste bewoners waren via de flyer op de hoogte van de activiteiten van Samenlevingsopbouw in de cluster;
- Doordat de meeste bewoners ook informatie deelden over anderen, kan er een globaal beeld van de bewoning binnen de geografische grenzen van het PRUP fase 1 worden geschetst

De bevindingen uit deze gesprekken worden hier besproken, na de bevindingen van *Levuur* en *Field Communication* uit 2016.

5.6.1. Bevindingen *Levuur* en *Field Communication*, 2016²⁰

Permanente bewoners

In de verschillende clusters woont een heterogene bewonersgroep. We merken dat een grote groep senioren onderdak vindt in de weekendverblijven, zij wonen daar al tientallen jaren. Daarnaast vinden we er een sociaal kwetsbare groep die veelal recentelijk(er) hierheen is getrokken en dat nog steeds doet. Beide groepen kunnen zich, op een aantal uitzonderingen na, geen ander huis veroorloven. Binnen de permanente weekendverblijvers vormen zij de grootste groep. Daarnaast wonen er ook mensen in stenen huizen of in erg knappe, volledig uitgebouwde chalets. Zij zijn op zoek naar de rust die zij in deze afgelegen gebieden vinden. Er is niet echt een lijn te trekken in de demografische samenstelling van de clusters. Er wonen zowel jongeren als ouderen, zowel alleenstaanden als kleine en grote gezinnen. De gemiddelde leeftijd ligt er wel aan de hoge kant (geschat tussen 40 en 45 j.). De meerderheid van de mensen die wij spraken woont er al minstens 10 jaar.

Interesse in verhuizen naar een WCG

Niemand toonde onmiddellijke belangstelling voor de wooncompensatiegebieden. De meesten verkiezen de kat uit de boom te kijken. Een vaak gehoorde uitspraak is dat ze het wel zullen regelen als het echt moet. Velen hebben een tweede adres, zeggen dat dit een alternatief kan bieden. Anderen zeggen niet meer te kunnen aarden in een gewone woonwijk. Woonverwachtingen:

²⁰ De bevindingen van *Levuur* en *Field Communication* zijn overgenomen uit hun eind rapport (*Levuur & Field*, 2016, p. 11).

- Terras
- Tuin is mooi meegenomen, maar niet noodzakelijk (als ze maar buiten kunnen)
- Gelijkvloers
- Niet te groot (ze zijn gewend van klein te wonen, al verwachten sommigen wel 2 slaapkamers)
- Goed bereikbaar: met openbaar vervoer en met fiets
- Huisdieren toegelaten
- Kindvriendelijke buurt
- Voldoende privacy
- Maar vooral betaalbaar!

De bewoners zouden het een meerwaarde vinden om hulp te krijgen bij het verhuizen, zeker bij de administratieve kant. Daarnaast vinden ze verhuizen een individuele zaak en hebben ze geen behoefte om per se met huidige burens naar hetzelfde gebied te gaan.

5.6.2. Kwalitatieve bevindingen

De rode draad doorheen de verschillende gesprekken is de positieve woonervaring van bewoners. Alle bewoners geven aan enorm graag in hun weekendverblijf te wonen. Het valt op dat bewoners overheen de verschillende clusters dezelfde zaken aanhalen over wat het wonen zo aangenaam maakt.

Wat maakt wonen in een weekendverblijf aangenaam? Deelplan 2 en 3, PRUP fase 1, 2019

Rust	Bereikbaarheid
Privacy	Herinneringen
Groen	Kleinschaligheid (gelijkvloers)
Betaalbaar	Huisdieren

De beperkte oppervlakte van een weekendverblijf wordt als een voordeel ervaren. Het zorgt voor minder onderhoud, is financieel voordeliger en er zijn geen of weinig trappen in huis.

Vaststelling 1: alle bewoners waar het gesprek mee werd aangegaan hebben een positieve woonervaring.

De woononzekerheid weegt bij sommige bewoners zwaar. Er zijn enkelen die aangeven dat indien ze op voorhand hadden geweten hoe de situatie juist in elkaar zit, ze nooit hun verblijf zouden hebben gekocht. Maar desondanks wonen ook zij bijzonder graag in hun verblijf. Andere bewoners liggen hier niet van wakker.

Vaststelling 2: in de Koestraat (B4 en B5) lijken bewoners, meer dan in andere clusters, te worstelen met deze woononzekerheid. Er werd door enkele bewoners emotioneel gereageerd op de flyer en de rondgangen. Dit kan mogelijks worden verklaard door de aanwezigheid van de organisatie *Recht Op Wonen* in de cluster.

De organisatie is zeer goed op de hoogte van de verschillende beleidsinitiatieven inzake de weekendverblijfproblematiek en vocht met succes het PRUP fase 1 aan bij de RVS. Bewoners in de Koestraat zijn hierdoor zelf beter ingelicht.

Kennis en inzicht over deze verschillende beleidsinitiatieven, waaronder het PRUP, varieert. Sommigen zijn goed op de hoogte, de meesten niet. Kennis en inzicht lijkt samen te gaan met juridische stappen of procedures die bewoners ondernamen of hebben lopen. Bewoners die minder/ niet op de hoogte zijn geven aan minder/geen interesse te hebben in de inhoud van deze initiatieven omwille van het decennialange gedoogbeleid. Het lijkt hen daarom niet zinvol zich hierin te verdiepen.

Vaststelling 3: Bewoners in de Koestraat lijken meer dan in andere clusters op de hoogte van de inhoud van o.a. het PRUP. Ook in de Kolshoekstraat zijn er bewoners die goed op de hoogte zijn. Dit kan mogelijks worden verklaard doordat verschillende bewoners in deze cluster rechtszaken hebben lopen naar aanleiding van juridische stappen die enkele jaren geleden werden genomen door de GSI. Andere bewoners geven aan geen of beperkte interesse te hebben.

Ondanks deze aangegeven desinteresse, hebben bewoners vragen rond handhaving, woonrecht en de inhoud van het PRUP. Er bestaan daarnaast veel foutieve aannames. Zo gaan bewoners er bijvoorbeeld vanuit dat een inschrijving in het bevolkingsregister een woonrecht toekent. Daarbij overheerst bij velen een gevoel van subjectiviteit: "hij/zij mag dit of dat wel, ik niet". Hierdoor is er een (groot) wantrouwen ten aanzien van de gemeente, provincie en het gewest.

Vaststelling 4: er bestaan foutieve aannames en vragen over woonrecht, de inhoud van het PRUP en handhaving

Over de inhoud en de praktische vertaling van het PRUP zijn niet alle bewoners even goed op de hoogte, wat bewoners wel delen is een negatieve connotatie over het instrument. Bewoners vinden dat het hen is opgelegd zonder zelf gehoord of betrokken te zijn. Daarbij vinden ze dat de gemeente een dubbel spel speelt.

Vaststelling 5: Bewoners voelen zich niet gehoord en betrokken bij de uitwerking van het PRUP;

Vaststelling 6: Bewoners staan wantrouwig tegenover de betrokken overheden

Tussen de clusters zijn verschillen op te merken. Een groot verschil zit in sfeer. Zo kent de Kolshoekstraat de laatste jaren een groot verloop van permanente bewoners (mogelijks te verklaren door de rechtszaken en boetes n.a.l.v. handhaving door GSI). De vrijgekomen woningen worden gehuurd door Albes Firma die ze onderverhuurt aan seizoenarbeiders. Dit veranderde de dynamiek in de wijk en zorgt voor wrevel. Bewoners begrijpen niet waarom het onderverhuren aan seizoenarbeiders wel kan, maar het permanent bewonen van hun verblijf niet. De verblijven worden immers ook ononderbroken bewoond, zij het met afwisseling van arbeiders. De vraag wordt gesteld naar de recreatieve functie ervan.

Vaststelling 7: de instroom van seizoenarbeiders zorgt voor wrevel en doet vragen rijzen over wat permanent wonen juist inhoud

Bewoners hebben weinig interesse in herhuisvesting. Financiële overwegingen spelen hier sterk. Bewoners van wie het verblijf in eigendom is, geven aan zich zorgen te maken over de waarde van hun woning. Dit is bepalend voor hun herhuisvestingsopties. Enkelen geven aan dat ze hierdoor niet zullen kunnen verhuizen. Ze hebben bijvoorbeeld nog een lening lopen en willen niet opnieuw huren. Anderen geven aan reeds over een alternatief te beschikken en een laatste groep toont matige interesse. Deze groep bestaat voornamelijk uit huurders. Bij de WCG'en is het vooral de termijn en het gebrek aan zicht op de invulling die bewoners met eventuele interesse doet afhaken. Mogelijks zullen bewoners meer interesse hebben wanneer het aanbod concreter is. Bij het reguliere woningaanbod zijn bewoners voornamelijk geïnteresseerd in de werking van het SVK.

Vaststelling 8: bij interesse in herhuisvesting, is dit voornamelijk in het SVK;

Vaststelling 9: eigenaars maken zich zorgen over de waarde van hun verblijf;

Vaststelling 10: de weinig concrete invulling van de wooncompensatiegebieden leidt tot desinteresse

Conclusie

Dé weekendverblijfbewoner bestaat niet. Er bestaan grote verschillen tussen bewoners onderling. Inzake herhuisvesting kunnen er vier typen bewoners worden onderscheiden:

- Bewoners die zich tegen het PRUP en de uitvoering ervan zullen blijven verzetten. Zij kunnen of willen niet verhuizen;
- Bewoners die reeds over een alternatief beschikken;
- Bewoners met matige interesse;
- Bewoners die niet zo ver vooruit kijken en in het moment zullen beslissen

Wat alle bewoners delen is een zeer positieve woonervaring. Daarbij valt op dat bewoners dezelfde zaken in hun woon(omgeving) als zeer positief ervaren. Het gaat om rust, privacy, groen, betaalbaarheid, bereikbaarheid, kleinschaligheid en ruimte voor huisdieren. Dit laatste vormt voor velen een struikelblok om eventueel te verhuizen naar sociale huisvesting. Deze zaken overlappen met de bevindingen van *Levuur* en *Field Communication* en dienen meegenomen te worden bij de invulling van de WCG'en. Daarnaast delen de bewoners een wantrouwen tegenover de betrokken overheden, voelen ze zich niet gehoord/ betrokken bij initiatieven met weerslag op hen en hebben ze zo goed als allemaal vragen over handhaving, woonrecht en het PRUP.

BEVINDING	VOORGESTELDE STAP	MOTIVATIE
POSITIEVE WOONERVARING	Positieve elementen meenemen in de invulling van de WCG'en	Door deze elementen te verwerken in de invulling van de WCG'en vergroot de aantrekkingskracht en kans op herhuisvesting naar de nieuwe kavel.
WOONONZEKERHEID, BEPERKT JURIDISCH INZICHT IN EIGEN SITUATIE, FOUTTIEVE AANNAMES EN VRAGEN	Ontwikkeling van online informatie platform en contact en aanspreekpunt	Door bewoners te informeren over hun situatie, kunnen ze een (betere) inschatting maken van hun situatie en een overwogen beslissing maken inzake herhuisvesting.
NIET GEHOORD EN NIET BETROKKEN VOELEN	Informatie- en inspraakmomenten organiseren	Wanneer bewoners zich gehoord voelen, wordt er draagvlak en betrokkenheid gecreëerd.
GEEN INTERESSE IN HERHUISVESTING	- Mogelijkheden op de reguliere woonmarkt opnemen op het on- en offline informatieplatform; - Invulling van WCG'en zo snel mogelijk concretiseren	Wanneer bewoners meer zicht hebben op hun situatie, kan een concreet herhuisvestingsaanbod hen mogelijk overtuigen.

5.6.3. Kwantitatieve bevindingen

Een overzichtstabel van de cijfers uit verschillende kwantitatieve analyses kan worden teruggevonden als bijlage bij dit rapport (zie losse bijlage bij eindrapport: Overzichtstabel inventaris PRUP fase 1, Samenlevingsopbouw 2019).

Op basis van deze cijfers kan worden vastgesteld dat de meeste weekendverblijfbewoners 60- plussers zijn, vaak pensioengerechtigd. Het merendeel van de bewoners heeft dan ook geen kinderen meer in huis waardoor het aantal '2persoons huishoudens' het grootst is. Daarbij zijn verschillende bewoners reeds decennia ingeschreven in hun weekendverblijf. Herinneringen verbonden aan hun verblijf spelen dan ook een belangrijke rol. De meeste bewoners zijn afkomst uit de Provincie Oost- Vlaanderen. Verschillende verblijven zijn feitelijk permanent bewoond waardoor het aantal bewoonde verblijven hoger ligt dan het aantal ingeschreven bewoners in de gemeente. De meesten zijn eigenaar van hun verblijf en hebben weinig tot geen interesse in herhuisvesting.

Tijdens de verschillende rondgangen in de clusters werd vastgesteld dat het aantal verblijven niet (meer) overeenkomt met de aantallen gehanteerd door de provincie in het visiedocument uit 2012. Volgende tabel vat het samen.

Aantal verblijven en aantal officiële permanente bewoners vergelijking tussen cijfers van Provincie Oost-Vlaanderen (2012) en Samenlevingsopbouw (2019)

	Aantal verblijven, 2012	Aantal verblijven, 2019	Aantal officiële permanente bewoners, 2012	Aantal officiële permanente bewoners, 2019
Papenstraat	12	15	3	4
Kolshoekstraat	21	42	3	6
Koestraat (B4 en B5)	78	82	35	32
D5 (gedeelte "S")	67	80	11 ²¹	21
D6, D7 en D12	31	35	0	0
Totaal	209	254	52	63

Op basis van het belastingkohier 2018 kan worden vastgesteld waar eigenaars van een tweede verblijf woonachtig zijn. Dit is voornamelijk in Stekene en omgeving (inclusief Sint- Gillis waas en Sint- Pauwels), "groot" Antwerpen (inclusief Mortsel, Borgerhout, Wilrijk, Brasschaat en Deurne), Sint- Niklaas, Beveren en Nederland. De meeste eigenaars wonen dus in of niet ver van Stekene.

Meest voorkomende woonplaats eigenaars tweede verblijven, belastingkohier 2018, Stekene

Stekene	Antwerpen	Sint- Niklaas	Beveren	Nederland
90	71	62	31	26

²¹ Dit cijfer werd overgenomen uit de toelichtingsnota bij het PRUP. In het visiedocument (2012) wordt over 18 permanente bewoners gesproken (Provincie Oost-Vlaanderen, 2012, p. 24)

6. MASTERPLAN

In het bestek is opgenomen dat er “*een gedragen masterplan voor de wooncompensatiegebieden dient opgemaakt te worden*” (Gemeente Stekene, 2018, p. 25). Dit plan dient onder andere te bestaan uit een ruimtelijke structuurschets, voorbereiding en participatie aan workshops en aan het communicatieproces. Aan deze invulling werden, na overleg met de gemeente en de provincie, een aantal wijzigingen gedaan. Dit om volgende redenen:

- Onduidelijkheden rond de ontwikkeling van de WCG'en: welke gaan worden aangesneden? Wanneer start de ontwikkeling ervan? Wanneer zullen de woningen worden opgeleverd? Wat is het aandeel sociale huur- en koopwoningen?, ...
- Het studiebureau Irtas werkt aan een invullingsschets voor het WCG Habroek

De gewijzigde invulling van het masterplan omvat twee luiken:

- Luik 1: bespreekt invullingsmogelijkheden voor de WCG'en;
- Luik 2: bestaat uit een draaiboek met stappen en concrete acties die het gemeentebestuur kan ondernemen na afronding van het begeleidingstraject door *Samenlevingsopbouw*.

6.1. UITDAGINGEN EN INSTRUMENTEN

In deel I wordt bij hoofdstuk 1 “Maatschappelijke ontwikkelingen” de Vlaamse wooncrisis besproken en het gegeven dat er kritisch nagedacht dient te worden over het verdere Vlaamse ruimtegebruik. Het creëren van een bijkomend kwalitatief en betaalbaar woonaanbod lijkt immers een logisch antwoord op de wooncrisis, maar elke activiteit, van wonen, werken, ontspanning tot afvalverwerking, eist zijn plek op in en legt beslag op de schaarse open ruimte die nog rest. Gezien het aansnijden van een WCG een uitzonderlijke maatregel is, die opnieuw open ruimte aansnijdt, is het cruciaal dat hier bedachtzaam mee wordt omgegaan en dat het ontwerp zich inschrijft binnen een duurzame langetermijnvisie. In de ontwikkeling van een WCG dient dan ook rekening te worden gehouden met beide contexten. In wat volgt worden de belangrijkste uitdagingen en instrumenten rond het woon- en ruimtelijk beleid kort herhaald, waarna inspiratie wordt geboden voor een sociaal en ecologisch verantwoorde inrichting van het WCG.

6.1.1. Uitdagingen en instrumenten voor een sterk woonbeleid

Het recht op wonen vormt het uitgangspunt van het traject en dit rapport. Woonkwaliteit, woonzekerheid, faire toegang en betaalbaarheid vormen cruciale bouwstenen van dit recht. Rond deze deelaspecten worden verschillende initiatieven ontwikkeld en/of voorgesteld die interessant zijn in het kader van de ontwikkeling van de WCG'en.

Inzake woonkwaliteit is de Vlaamse Wooncode cruciaal. Een kwalitatief woningpatrimonium is dan ook essentieel voor een sterk woonbeleid. Een van de instrumenten die op tafel liggen om dit waar te maken is het conformiteitsattest. Het instrument werd in 2013 in de Vlaamse wooncode ingeschreven (onder hoofdstuk II 'Het conformiteitsattest'). Hiermee toont de verhuurder aan dat de woning voldoet aan de kwaliteitsnormen. Dit attest is geen verhuurvergunning en is dus niet verplicht bij het verhuren van een woning, maar een gemeente kan hiertoe wel beslissen via een gemeentelijk reglement.

Om betaalbaarheid én kwaliteit te realiseren, zijn er verschillende interessante pistes uitgedacht. "Community Land Trust" (CLT), is een coöperatieve woonvorm waarbij individuele eigendomsrechten worden gecombineerd met collectieve landeigendom. Een dergelijk concept kan in de praktijk verschillende vormen aannemen. In Antwerpen pleit burgemeester De Wever voor de ontwikkeling van "het Antwerps woonmodel": *"We bouwen huizen en appartementen op onze gronden (de stad is eigenaar van 20 miljoen vierkante meter vastgoed), die we dan doorverkopen aan gezinnen of jongere mensen. Het verschil is wel dat de grond waarop die woning staat, eigendom blijft van de stad. De eigenaar bezit de grond van de woning dus niet, maar hij of zij betaalt die ook niet. Dat maakt een groot verschil, tot één derde van de totale aankoop prijs."* (HLN, 2018).

Ook 'SVK pro' is een interessante piste. Via SVK Pro wil de VMSW private partijen, zoals ontwikkelaars, stimuleren om woningen te bouwen die ze voor een lange periode (18 jaar) verhuren aan een SVK. Momenteel loopt er een proefproject met tien Vlaamse SVK's.

De ontwikkeling van dergelijke modellen draagt bij aan de diversiteit binnen de verschillende woningmarktsegmenten, het aanbod groeit kwalitatief aan waardoor woonzekerheid en faire toegang ook worden versterkt. Dergelijke nieuwe woonvormen zijn ook interessant in het kader van de heroriëntering van het ruimtelijk beleid. De overgang van een verspreid woonmodel naar een verdichtend woonmodel zal immers gepaard gaan met wijzigingen in het woonbeleid. Deze ruimtelijke transitie zal dan ook niet zonder gevolg blijven voor het huidig woonmodel. Omgekeerd kan een wijzigend woonmodel ook de ruimtelijke transitie ondersteunen. Onder andere het introduceren van diverse woonvormen en collectieve woonformules zijn belangrijke ankerpunten voor een ander woonmodel (Vlaamse woonraad, 2018). Dit moet worden nagestreefd bij de invulling van het WCG.

6.1.2. Uitdagingen en instrumenten voor een sterk ruimtelijk beleid

Op 20 juli 2018 keurde de Vlaams overheid de strategische visie van het “beleidsplan ruimte”²² (BRV) goed. Hiermee geeft de Vlaamse overheid aan te willen inzetten op kwalitatieve kernversterking en verdichting, als duurzaam alternatief voor het verder aansnijden van de open ruimte (Departement omgeving, 2018). Het Vlaams dominant nederzettingspatroon van relatief lage dichtheden en verspreide bebouwing hangt nauw samen met het hoge energieverbruik, het verdwijnen van de biodiversiteit, de weinige performante en uitgestrekte publieke infrastructuur en de uitstoot van broeikasgassen.

De nota van de provincie Oost-Vlaanderen “Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050” sluit hier op aan. Aan de hand van acht kernwaarden worden de ruimtelijke waarden en speerpunten op lange termijn voorgesteld. Onder de waarde ‘rechtvaardigheid’ wordt stilgestaan bij innovatieve strategieën voor stads- en wijkvernieuwing en bij de waarde ‘klimaatgezond’ wordt ingezet op een innovatief energielandschap.

Het verbeteren van het ruimtebeslag en de energietransitie vergen een aanpak die de schaal van het gebouw of het individuele architectuurproject overstijgt. De *Ugent* introduceerde het concept “klimaatwijken”. Het gaat om *“een reeks handelingen die worden gesteld of maatregelen die zijn genomen om een breed opgezet transitieproces te initiëren die de verduurzaming van ons stedelijk weefsel begeleiden”* (Departement omgeving; Labo A, Ugent, 2019, p. 15). Er is daarbij sprake van een wijkreflex omdat elke wijk is uniek is met haar eigen ruimtelijke kenmerken, dichtheid, bestaand patrimonium,... Het bewerkstelligen van de klimaatwijk impliceert dan ook maatwerk en vormt een interessant denkkader voor een mogelijke invulling van WCG.

“Het keren van huidig ruimtelijk beleid zal noodzakelijkerwijs gepaard moeten gaan met een wijzigend beleid in verschillende beleidsvelden, zoals wonen, mobiliteit en energie. De ruimtelijke transitie zal dan ook implicaties hebben op het huidige woonmodel” (Vlaamse woonraad, 2018, p. 14)

²² In de volksmond wordt hier naar verwezen als “de betonstop”, maar het BRV houdt niet in dat er niet meer gebouwd kan worden, wel dat er daarvoor geen bijkomende open ruimte meer mag worden aangesneden.

6.2. MOGELIJKE INVULLINGSWIJZEN WCG'EN

In dit punt wordt stilgestaan bij de mogelijke invullingswijzen van de WCG'en.

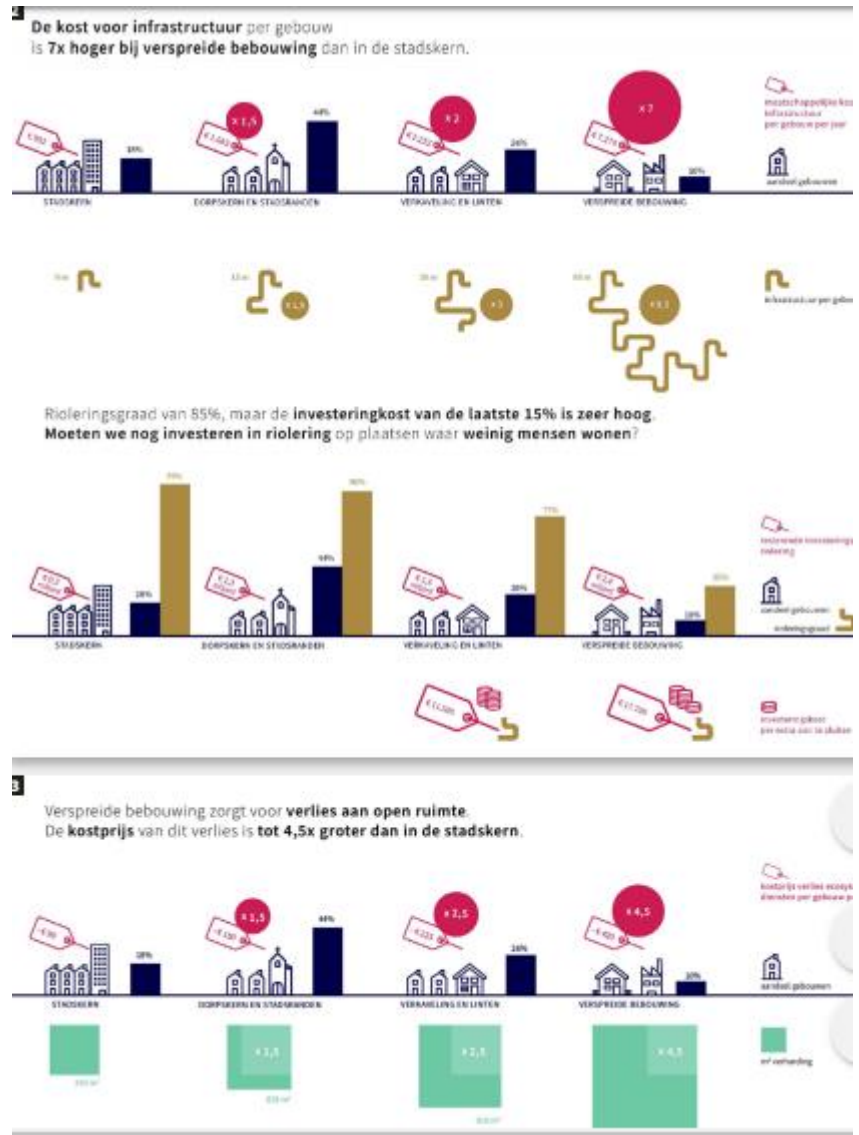
6.2.1. Invullingswijzen

Vlaanderen kent zoals reeds aangehaald een sterk verspreide bebouwing die gekenmerkt wordt door verkaveling-, lint- en landelijke bebouwing. Een vrijstaande woning op een groot, groen perceel is voor velen nog steeds een droom.

Deze Vlaamse 'sprawl' brengt implicaties met zich mee: groot beslag op de open ruimte, mobiliteitsproblemen (o.a. file en gebrek aan openbaar vervoer), de verslechterde milieukwaliteit, gigantische kostprijs (o.a. voor aanleg van infrastructuur, voorzieningen en diensten), ...

Maar het kan anders, zoals in een vorig punt werd aangehaald, winnen cooperatieve woonvormen, co-housing, kleinschalige woonvormen, ... aan populariteit.

Op deze trend kan worden ingespeeld bij de invulling van de WCG'en. Zoals uit de bevraging van de weekendverblijfbewoners naar voor kwam, hechten zij bij een woning en woonomgeving voornamelijk belang aan kleinschaligheid, betaalbaarheid, privacy, groen en bereikbaarheid. Qua gezinssamenstelling blijkt het merendeel gepensioneerden te zijn en/of koppels zonder kinderen. **Kleinschalige woonvormen met oog voor het idee van 'ageing in place'** zijn daarom een interessante invullingspiste voor de WCG'en. Daarnaast kwam uit hoofdstuk 4 'Lokale context en maatschappelijke ontwikkelingen' naar voor dat de Stekense bevolking verder zal aangroeien, dat het aantal 65plussers verder zal toenemen en dat er voornamelijk alleenstaanden en eenoudergezinnen op de wachtlijst voor een sociale huurwoning staan. Naar kleinschalige, goed gelegen woningen is er in Stekene kortom sowieso vraag.



6.2.2. Bouwvoorschriften WCG'en

Er zijn twee wooncompensatiegebieden die in het kader van herhuisvesting kunnen worden aangesneden. Het gaat om een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied Habroek (ca. 2 ha), hier kunnen een 30- tal wooneenheden worden ontwikkeld en om een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied Merlanstraat (ca 1,8ha) waar een 20-tal wooneenheden kunnen worden ontwikkeld (Provincie Oost- Vlaanderen, 2017, p. 38). Tegen het WCG Merlanstraat werd door buurtbewoners beroep aangetekend (HLN, 2018).

In deze WCG'en mag er niet zomaar gebouwd worden. De invulling dient getoetst te worden aan:

- de voorschriften van het PRUP;
- de doelstellingen die geformuleerd werden in de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Stekene en de provincie Oost-Vlaanderen;
- “de duurzaamheidsmeter wijken”

Concreet wordt er voorgeschreven dat:

- Het gaat om een ‘zone voor eensgezinswoningen’;
- 20 à 25 procent van het te realiseren woonaanbod ‘sociaal’ moet zijn;
- 40 procent van het te realiseren woonaanbod ‘bescheiden’ moet zijn

De belangrijkste restrictie die is opgenomen in de bouwvoorschriften legt vast dat meergezinswoningen niet zijn toegelaten. Meerdere bouwlagen kunnen dus niet. Dit geldt ook voor de ontwikkeling van het sociale en het bescheiden woonaanbod (Provincie Oost- Vlaanderen, 2017, p. 37).

6.3. STAPPENPLAN

Dit hoofdstuk stelt stappen voor die na afronding van het traject van *Samenlevingsopbouw* kunnen worden genomen door de gemeente Stekene en andere betrokken actoren. De gemeente als spil in het ruimtelijk beleid is verantwoordelijk voor het nemen van de hierna voorgestelde stappen.

Deze stappen streven een driedubbel doel na:

1. Weekendverblijfbewoners (en ruimere samenleving) duidelijk en in lijn met het provinciaal en Vlaams beleid informeren over hun situatie;
2. De betrokkenheid van weekendverblijfbewoners en omwonenden bij de invulling en realisatie van de WCG'en vergroten en verankeren;
3. Het bieden van een antwoord op bevindingen uit de inventaris (zie ‘bevindingen’ bij inventaris)

Bij de te ondernemen stappen is het cruciaal dat weekendverblijfbewoners, omwonenden van het WCG Habroek en de ruimere Stekense inwoners worden betrokken.

De manier waarop inwoners betrokken kunnen worden, kent veel gradaties. De **participatieladder** is een handig instrument om per participatieproces de intensiteit van de wederzijdse betrokkenheid tussen bewoners en bestuur aan te tonen²³ (Samenlevingsopbouw West- Vlaanderen, sd).

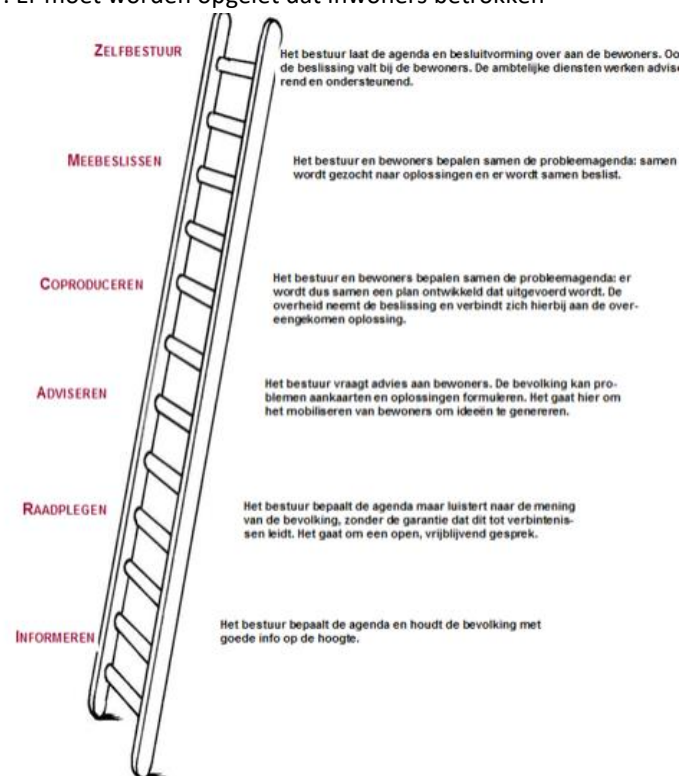
Permanent wonen in een weekendverblijf kan volgens de VCRO niet. Ondanks het wachten op een uitspraak van de RVS over het PRUP, zullen bewoners op termijn moeten verhuizen. Dit gegeven ligt dus sowieso vast. Daarom is het des te belangrijker dat bewoners goed en vlot toegankelijk worden geïnformeerd over hun rechten en de inhoud van het PRUP.

De uitspraak van de RVS zal bepalen of de WCG'en al dan niet worden aangesneden²⁴. De mogelijke invulling van het WCG Habroek wordt momenteel uitgewerkt door studiebureau Irtas. Aangezien het zwaartepunt inzake het PRUP bij informeren ligt, is het des te belangrijker om inwoners te betrekken bij de vormgeving en invulling van de WCG'en.

Daarbij moet verbinding en betrokkenheid worden nagestreefd in het hele proces. Dit loopt immers over meerdere jaren. Het proces kan worden opgedeeld in vier fasen: de kortste fasen zijn de 'ontwerp-' en 'prerealisatiefase', de langsten de 'realisatie-' en 'nazorgfase'. Er moet worden opgelet dat inwoners betrokken worden en blijven in alle fasen, niet enkel bij de kortsten (De Rynck & Dezeure, 2009).

De twee onderste sporten van de participatieladder staan centraal bij de voorgestelde stappen rond het PRUP. Bij de vormgeving en invulling van de WCG'en wordt bijkomend ingezet op 'adviseren' en 'coproduceren'. Bij alle stappen staat openbaarheid, betrokkenheid en vlotte toegang tot informatie centraal. De gemeente dient zich daarbij te richten naar alle Stekense inwoners, met extra aandacht voor de (kwetsbare) weekendverblijfbewoners en buurtbewoners van de WCG'en.

De voorgestelde stappen sluiten aan bij het programma van GemeenteBelangen, de besturende partij in Stekene.



²³ Voor meer informatie over de methodiek, zie participatiewordtgesmaakt.be, Samenlevingsopbouw West- Vlaanderen.

²⁴ Het arrest van de Raad Van State van 28 april 2017 vernietigde het PRUP fase 1 en daarmee ook de flankerende maatregelen bij het PRUP waaronder de wooncompensatiegebieden. Zie: Raad Van State, arrest nr. 238.047 van 28 april 2017.

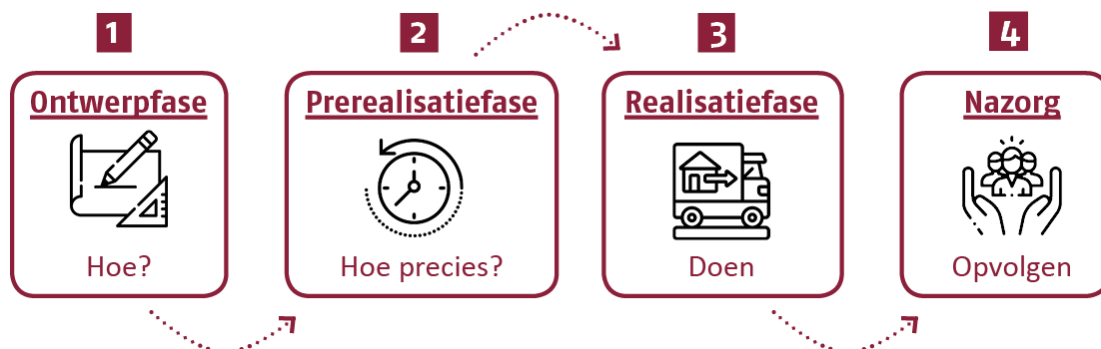
Onder het thema ‘actief burgerschap’ staat te lezen dat: “actief burgerschap is voor ons geen holle slogan, het is en blijft ons menens met de mening van de burger. Het actief burgerschap moet zijn natuurlijke weg gaan via: de buurtcomités [...], de adviesraden [...], alle inwoners [...], de buurtvergaderingen” (GemeenteBelangen, 2019-2024). Over bevolking, communicatie en informatie valt het volgende te lezen: “goede communicatie is en blijft belangrijk. [...] de e-communicatie en de sociale media kunnen nog verder ontwikkeld en uitgebouwd worden. [...] Daarnaast blijven ook de papieren dragers van groot belang. In een gemeente zoals Stekene is laagdrempeligheid belangrijk. [...] Het is belangrijk dat het gemeentebestuur dicht bij de inwoners staat en de vinger aan de pols houdt. [...] Bij grote openbare werken willen we ook in de toekomst infovergaderingen voor de buurtbewoners organiseren” (GemeenteBelangen, 2019-2024).

De voorgestelde stappen kunnen (deels) worden gefinancierd vanuit de subsidie die wordt aangevraagd voor een Intergemeentelijke samenwerking (IGS) tussen Stekene, Sint- Niklaas en Sint- Gillis- Waas. Stekene heeft ingetekend op de aanvullende activiteit “zorgen voor de herhuisvesting van kwetsbare inwoners die wonen op een plaats waar dat stedenbouwkundig niet is toegestaan”.

Hierover stelt de Vlaamse overheid het volgende: “Openbaarheid van bestuur betekent dat je burgers, bedrijven en organisaties helder en voldoende informeert over beleid, regelgeving en dienstverlening. Die plicht staat in de Grondwet en in het Vlaamse bestuursdecreet. Informeren is misschien de laagste trap op de participatieladder, maar wel essentieel voor burgers en andere actoren om een stapje verder te gaan in participatie.” (Vlaamse overheid, 2019)

6.3.1. Mogelijk stappen na het traject van Samenlevingsopbouw²⁵: inzetten op verbinding

Na de afronding van het traject door Samenlevingsopbouw, is het cruciaal dat weekendverblijfbewoners met vragen over hun toekomst terecht kunnen bij de gemeente. Dit geldt ook voor buurtbewoners van het WCG Habroek en andere Stekenaars met vragen hierover. Er kunnen vier fasen worden onderscheiden:



²⁵ De stappen die worden voorgesteld worden toegepast op het WCG Habroek omdat de invulling van dit gebied op het moment van dit schrijven het meest concreet is. De stappen kunnen uiteraard worden overgenomen voor het WCG Merlanstraat.

De eerste fase heeft tot doel om een verbinding tussen de gemeente en weekendverblijfbewoners/ inwoners te ontwerpen. De stappen bieden antwoord op de vraag: hoe kan de gemeente informatie over weekendverblijven, permanente bewoning, handhaving, het PRUP, wooncompensatie en woonrecht vlot(ter) toegankelijk maken voor haar inwoners? In een eerste stap wordt gepleit voor de ontwikkeling van een online en offline informatieplatform en een vast contact en aanspreekpunt om de communicatie tussen inwoners en bestuur directer en vlotter te laten verlopen. De introductieronde streeft naar betrokkenheid van inwoners tijdens het invullingsproces van het WCG Habroek.

Om deze verbinding te versterken wordt tijdens de tweede fase een reflectie periode voorgesteld waar kritisch gekeken dient te worden naar de werking van het informatie en communicatiekanaal om het waar nodig bij te sturen. Daarnaast wordt tijdens het openbaar onderzoek een infomoment georganiseerd waarbij de betrokkenheid van de inwoners bij de invulling van het WCG Habroek kan worden versterkt.

Tijdens de realisatiefase dient het online en offline informatieplatform en het contact en aanspreekpunt vlot te werken. Dit is cruciaal omdat tijdens deze fase ook gestart wordt met de effectieve invulling van het WCG Habroek en er hierover op het platform kan worden gecommuniceerd (o.a. mogelijke hinder, vertraging, ...).

Tijdens de nazorgfase ligt de nadruk op het opvolgen van de situatie van de weekendverblijfbewoners, het onderhouden van het online en offline informatieplatform (met extra aandacht voor het luik handhaving), het extra ondersteunen van kwetsbare inwoners en de uitwerking van een buurtwerking. Via deze weg wordt de verbinding verankerd.

Deze verschillende fasen met bijhorende stappen worden op de volgende pagina's verder toegelicht.

1

ONTWERPFASE

VANAF SEPTEMBER 2019



**Wie neemt
stapen op?**

Stap 1 – 4

Gemeente Stekene

Stap 4

Studiebureau Irtas en betrokken projectontwikkelaar(s)



**Wat moet er
concreet gebeuren?**

1. Ontwikkelen van een online informatieplatform

Inwoners met vragen inzake weekendverblijven, permanente bewoning en WCG'en vinden op dit platform volgende informatie terug:

- Historiek van de problematiek in Stekene;
- Het ruimtelijk beleid dat van toepassing is voor de weekendverblijfbewoners en de vertaling ervan naar de praktijk, met bijzondere aandacht voor het woonrecht en handhaving;
- De inhoud van het PRUP, met bijzondere aandacht voor de WCG'en en de stand van zaken van de juridische procedure bij de RVS;
- Informatie inzake herhuisvesting: de voorwaarden waaraan bewoners dienen te voldoen, de invullingschets van het WCG habroek opnemen en voorstellen van het reguliere woonaanbod in Stekene;
- Verwijzing naar contact- en aanspreekpunt

OPM: Dit kan op de website van de gemeente onder het luik ruimtelijke ordening of op een alternatieve te ontwikkelen website/ platform

2. Bovenstaande informatie ook offline beschikbaar stellen

- Kan gebruik worden gemaakt van lokale media;
- De informatie van het online platform kan afgedrukt worden opgevraagd/ingekeken aan het loket van de gemeente

3. Aanmaken van een contactadres en aanstellen van een aanspreekpunt en een brugfiguur


Inwoners met vragen inzake weekendverblijven, permanente bewoning en WCG'en weten waar ze terecht kunnen door:

- Het aanmaken van een algemeen e-mail adres, bijvoorbeeld wooncompensatie@stekene.be. Naar dit adres wordt duidelijk verwezen bij elke publicatie of pagina;
- Aanstellen van een ambtenaar belast met het opvolgen van vragen en updaten van het informatie platform en het e-mail adres, hij/ zij vormt het "aanspreekpunt";
- Aanstellen van een brugfiguur die een neutrale schakel vormt tussen de gemeente en bewoners (kan bijvoorbeeld een medewerker van het OCMW of een vrijwilliger zijn). Deze persoon is op regelmatige tijdstippen aanwezig in de clusters weekendverblijven en in de wijk Habroek

4. Organiseren van een introductie- & inspiratieronde

Tijdens de introductieronde stellen de betrokken diensten zich voor aan de aanwezigen, tijdens de inspiratieronde worden de aanwezigen betrokken bij het uitwerking van de invullingschets WCG Habroek:

- Vastleggen van een eerste info- en inspraakmoment voor inwoners van Stekene, in het bijzonder buurtbewoners en weekendverblijfbewoners;
- Dit dient zo snel mogelijk te gebeuren zodat er een wisselwerking tot stand kan komen waarbij deze interactie kan leiden tot coproductie, een gezamenlijk ontwikkelingsproces, wederzijds begrip en vertrouwen van de bewoners in het proces;
- Het evenement communiceren via het communicatieplatform, het persoonlijk aanschrijven van weekendverblijfbewoners en omwonenden (bijvoorbeeld via het bussen van een flyer), via de brugfiguur en lokale media. Hiervoor een informatieboekje 'WCG Habroek' ontwerpen zodat inwoners een eerste zicht hebben op de mogelijke invulling, dit triggert en inspireert hen reeds om na te denken over invullingsmogelijkheden;
- Werken met inschrijving zodat er een inschatting gemaakt kan worden van het aantal aanwezigen;
- Tijdens de 'introductieronde' kunnen de verschillende actoren en aanwezigen zich voorstellen, extra aandacht kan gaan naar het voorstellen van het informatie en communicatiekanaal en de brugfiguur. Daarnaast is dit het moment om de context van het WCG Habroek te schetsen (de juridische procedure voor de RVS, de voorrangregeling voor weekendverblijfbewoners waarbij er wordt gewerkt met intekenperiodes, en de reeds bestaande invullingsschets). Indien mogelijk, wordt ook reeds een beeld gegeven van hoe woningen er mogelijks uit zien en worden eerste richtprijzen meegedeeld;
- Tijdens de 'inspiratieronde' worden workshops georganiseerd waarbij inwoners samen met studiebureau Irtas en vertegenwoordiging vanuit de gemeente, nadenken over de invullingsschets van het WCG Habroek. Inwoners kunnen tijdens de sessie aanbevelingen doen en zorgen kenbaar maken;
- Aan het einde van het evenement samen met de deelnemers kort reflecteren over het verloop ervan;
- Deze introductie kan doorgaan in het gemeentehuis, maar het lijkt aangewezen om dit ergens anders te organiseren,

	<p>bijvoorbeeld in een zaaltje in de buurt van het WCG Habroek</p> <p><i>OPM: door vooraf duidelijk te communiceren over het doel van de introductie- en inspiratieronde weten inwoners waar ze zich aan kunnen verwachten.</i></p>
 <p>Te realiseren</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ontwikkelen online informatie platform; ➤ Informatie offline beschikbaar stellen; ➤ Aanstellen contact en aanspreekpunt; ➤ Aanstellen brugfiguur; ➤ Introductieronde vastleggen en betrokkenen uitnodigen
 <p>Aandachtspunten?</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Vastleggen hoe bewoners kunnen bewijzen dat ze feitelijk permanent wonen voor 1 september 2008; ➤ Wie ontwikkelt informatieboekje 'WCG Habroek' en wie verspreidt het? Afstemmen tussen Irtas, het aanspreekpunt en de brugfiguur; ➤ Zoeken naar een geschikte datum en locatie om de introductie- & inspiratieronde te laten doorgaan; ➤ Informatie en communicatie dient afgestemd te worden op de meest kwetsbare inwoners; ➤ Tijdens de inspiratieronde voldoende tijd en ruimte laten bij de workshops voor input van inwoners; ➤ Daarbij duidelijk kenbaar maken hoe ver de inspraak gaat. Waarover kunnen ze meedenken en wat ligt er al vast? Visualisaties kunnen dit ondersteunen



Wie neemt
stappen op?

Stap 1- 3

Gemeente Stekene

Stap 1 en 3

Studiebureau Irtas en betrokken projectontwikkelaars



Wat moet er
concreet gebeuren?

1. Follow-up van de 'introductie- en inspiratieronde'

Inlassen van een terugkoppelmoment:

- De input van inwoners tijdens de workshops verwerken en voorstellen op het online en offline informatieplatform


2. Reflectie op de informatie- en communicatiekanalen

- Een eerste reflectie op het online en offline informatie platform, het contact en aanspreekpunt en de brugfiguur:
- Wordt er gebruik gemaakt van het online en offline beschikbaar stellen van informatie? Wordt er contact opgenomen via het contact en aanspreekpunt? Zijn de initiatieven voldoende gekend?;
- Hier kan gewerkt worden met een online vragenlijst voor gebruikers

3. Openbaar onderzoek: informatieverspreiding over het WCG Habroek en organiseren van een infomoment;

- Aan het informatieboekje 'WCG Habroek' een luik 'introductieronde en workshop' toevoegen waarin wordt toegelicht hoe en wat er juist vanuit de inwoners in de definitieve plannen is opgenomen;
- Bij de start van het openbaar onderzoek²⁶ dit informatieboekje verspreiden samen met een uitnodiging voor een informatievergadering. Dit bussen bij buurtbewoners en

²⁶ Het openbaar onderzoek start tussen vijf en tien dagen na de datum waarop de verkavelaar het ontvangstbewijs van de dienst ruimtelijke ordening ontving. Het onderzoek duurt 30 dagen. Tijdens het openbaar onderzoek wordt de vergunningsaanvraag bekendgemaakt door: aanplakking van een gele affiche ter plaatse, publicatie op de website van de gemeente en de analoge of digitale terinzagelegging van de vergunningsaanvraag in het gemeentehuis. In sommige gevallen bijkomend door: de publicatie in een dag- of weekblad, individuele kennisgeving en een informatievergadering. Gedurende de periode waarin het openbaar onderzoek loopt, kan iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon standpunten, opmerkingen en/of bezwaren meedelen aan het college van burgemeester en schepenen van de betreffende gemeente. In dit geval Stekene (Omgevingsloket Vlaanderen, sd).

	<p>weekendverblijfbewoners, daarnaast uithangen in het gemeentehuis;</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Tijdens de infovergadering stilstaan bij de start en geschatte einddatum van de werken, de intekenperiodes voor weekendverblijfbewoners en mogelijk te verwachten hinder voor de buurt (geluid, bouwverkeer, ...); ➤ Afsluiten met een vragenronde <p><i>OPM: door vooraf duidelijk te communiceren over het doel van het infomoment weten inwoners waar ze zich aan kunnen verwachten.</i></p> <p>4. Opstellen doelgroepenplan en toewijzingsreglement</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Ter voorbereiding voor het opstellen van de voorrangsregeling voor de weekendverblijfbewoners, kan het doelgroepenplan en het toewijzingsreglement reeds worden uitgewerkt; ➤ Nadenken over mogelijke regeling voor bewoners die van na september 2008 hun verblijf permanent bewonen, onder andere uit gesprekken met bewoners en uit advertenties van immokantoren blijkt dat ook zij niet altijd correct geïnformeerd werden
<div style="text-align: center;">  <p>Te realiseren</p> </div>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ De input van inwoners aan de introductie- en inspiratieronde verwerken en terugkoppelen via het online en offline informatieplatform. Ook opnemen in het informatieboekje 'WCG Habroek'; ➤ Reflectie moment inlassen over het online en offline informatieplatform, het contact en aanspreekpunt en de brugfiguur; ➤ Organiseren van een infomoment over WCG Habroek en betrokkenen uitnodigen; ➤ Opstellen doelgroepenplan
<div style="text-align: center;">  <p>Aandachtspunten?</p> </div>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Wie neemt de follow-up van de introductie- en inspiratieronde op? ; ➤ Bij de reflectie op de informatie- en communicatiekanalen zowel vanuit de gemeente als de burger vertrekken; ➤ Zoeken naar een geschikte datum en locatie voor het infomoment; ➤ Informatie en communicatie dient afgestemd te worden op meest kwetsbare inwoners

3

REALISATIEFASE



Wie neemt stappen op?

Stap 1- 6
Gemeente Stekene

Stap 4
Gemeente Stekene, provincie Oost- Vlaanderen, SVK Waasland, Waasse landmaatschappij, Woonanker Waas, politiezone Waasland



Wat moet er concreet gebeuren?

1. Online en offline informatie- communicatiekanaal geoptimaliseerd

- Vlotte werking en opvolging van de online en offline informatie, het contact en aanspreekpunt en de brugfiguur;

2. Start bouwwerken, infovergadering en rondleiding op site, opvolgen voortgang werken

Bij de aanvang van de bouwwerken wordt een infovergadering georganiseerd:

- Inwoners krijgen zicht op de bouwplannen, bouwtermijnen en mogelijk te verwachten hinder;
- De verschillende fasen in het bouwproces worden overlopen. Per fase zal er online en offline informatie worden gegeven over de werken (dit kan halfjaarlijks);
- Ter afronding wordt een gezamenlijke rondleiding op de site gepland;
- Het evenement en de uitnodigingen communiceren via het online en offline informatieplatform

3. Voorrangsregeling uitwerken en vastleggen van intekenperiodes voor weekendverblijfbewoners

De voorrangsregeling en de intekenperiodes duidelijk communiceren aan weekendverblijfbewoners:

- Gebruik maken van het online en offline informatie platform, maar ook via het bussen van flyers in de betreffende clusters;
- Daarbij ook het handhavingsbeleid toelichten.

4. Organiseren van infomarkt

- Weekendverblijfbewoners worden per brief/flyer door het gemeentebestuur uitgenodigd met voorstelling van het

programma. Het evenement wordt ook via de informatieplatformen gecommuniceerd;

- Tijdens de infomarkt worden bewoners goed geïnformeerd over de voorrangsregeling, handhaving, planschade, ...;
- Het evenement loopt gedurende een halve dag, bewoners kunnen binnen lopen wanneer het past;
- Het evenement wordt zeker twee maal georganiseerd om een zo groot mogelijke opkomst te garanderen;
- Er zijn verschillende standen waar de betrokken diensten toelichting geven aan bewoners, onder andere:
 - Een stand over het WCG Habroek: bewoners krijgen uitleg over de invulling en kunnen er intekenen op het aanbod;
 - Een stand van het SVK en de sociale huisvestingsmaatschappijen: ze stellen hun werking en aanbod voor, bewoners kunnen zich ter plaatsen inschrijven of een afspraak maken;
 - Een stand van de dienst ruimtelijke ordening: bewoners krijgen uitleg over de regelgeving inzake weekendverblijven en de inhoud van het PRUP;
 - Een stand van de lokale politie: het handhavingsbeleid wordt er toegelicht;
 - Een stand van het OCMW: tekst en uitleg over welke ondersteuning zij kunnen aanbieden
- Er wordt een datum gecommuniceerd waarop een gezamenlijk bezoek aan de site staat gepland;
- Het evenement kan doorgaan in de buurt van WCG Habroek of aan camping Voorhout

5. Ondersteunen weekendverblijfbewoners bij administratie en verhuis

- Informatiebrochure 'verhuizen' ontwikkelen met overzichtelijke tips;
- Mogelijkheid tot afspraak met de brugfiguur of het OCMW voor extra ondersteuning

6. Oplevering

- Feestelijke rondleiding voor buurtbewoners, nieuwe bewoners en sympathisanten;
- Communiceren over de betekenis hiervan voor handhaving



Te realiseren





- Opvolgen van het online en offline informatie- en communicatiekanaal;
- Organiseren van een infovergadering en rondleiding op de site van het WCG Habroek;
- Voorrangsregeling uitwerken en vastleggen van de intekenperiodes voor weekendverblijfbewoners;
- Organiseren van een infomarkt;
- Ondersteunen van weekendverblijfbewoners bij administratie en verhuis;
- Oplevering



Aandachtspunten?

- Blijvend opvolgen van het online en offline informatie, het contact en aanspreekpunt en de brugfiguur. Extra aandacht gaat hierbij naar het informeren en communiceren over het verloop van de bouwwerken van het WCG, de voorrangsregeling met de intekenperiodes en handhaving;
- De infomarkt op verschillende momenten organiseren om een zo groot mogelijk bereik te realiseren (bijvoorbeeld: een keer in het weekend en een keer op een avond door de week);
- Wie ontwikkelt de informatiebrochure 'verhuizen'?



 <p>Wie neemt stappen op?</p>	<p>Stap 1, 3 en 4 Gemeente Stekene Stap 2 OCMW Stekene</p>
 <p>Wat moet er concreet gebeuren?</p>	<ol style="list-style-type: none">1. Opvolgen van informatie- en communicatiekanalen<ul style="list-style-type: none">➤ Blijvend opvolgen van het informatie- en communicatiekanaal.2. Aanbieden van woonbegeleiding<ul style="list-style-type: none">➤ Het OCMW Stekene biedt woonbegeleiding aan weekendverblijfbewoners.3. Jaarlijks agendapunt op het lokaal woonoverleg<ul style="list-style-type: none">➤ De problematiek van de weekendverblijven en permanente bewoning wordt jaarlijks geagendeerd op het lokaal woonoverleg.4. Oprichten buurtcomité<ul style="list-style-type: none">➤ In de Habroek wijk wordt een buurtcomité opgericht; De brugfiguur kan hier een sturende rol opnemen
 <p>Te realiseren</p>	<ul style="list-style-type: none">➤ Opvolgen van het online en offline informatie- en communicatiekanaal;➤ Aanbieden van woonbegeleiding;➤ Weekendverblijven jaarlijks agenderen op het lokaal woonoverleg;➤ Oprichten buurtcomité
 <p>Aandachtspunten?</p>	<ul style="list-style-type: none">➤ Deze fase loopt over meerdere jaren, belangrijk om blijvend oog te hebben voor de problematiek

BIBLIOGRAFIE

(27 juni 2002). *Beleidsplan problematiek weekendverblijven 1266 (2001-2002) nr. 1.*

Belgium.be. (2019). *huisvesting/ hoofdverblijfplaats*. Opgehaald van <https://www.belgium.be/nl/huisvesting/verhuizen/houfdverblijfplaats>

Bogaerts, N. (2019, januari 28). *De onzichtbare wooncrisis*. Opgehaald van <https://sociaal.net/achtergrond/de-onzichtbare-wooncrisis/>

Carlier, N. (2017, april 20). persoonlijke communicatie. (m. F. Communication, Interviewer)

CD&V Stekene. (2018). *Verkiezingen 2018: leefomgeving en milieu*. Opgehaald van <http://stekene.cdenv.be/verkiezingen-2019/verkiezingen-2018/leefomgeving-en-milieu/>

CD&V Stekene. (sd). *Ruimtelijke ordening*. Opgehaald van <http://stekene.cdenv.be/oude-pagina-s/ruimtelijke-ordening/>

De Morgen. (2019, augustus 14). *De Woonbonus verdwijnt eindelijk* . Opgehaald van <https://www.demorgen.be/meningen/de-woonbonus-verdwijnt-eindelijk~b69cf81f/>

De Rynck, F., & Dezeure, K. (2009). *Burgerparticipatie in Vlaamse steden* . Vanden Broele.

De Standaard. (2009, november 27). *Provincie klaar met visie op Stekense weekendzones*. Opgehaald van <https://www.standaard.be/cnt/7t2ituhd>

De Standaard. (2017, maart 7). *Het aantal singles in België blijft toenemen*. Opgehaald van https://www.standaard.be/cnt/dmf20170306_02766296

De Standaard. (2018, april 5). *Hoeveel sociale woningen heeft uw gemeente?* Opgehaald van https://www.standaard.be/cnt/dmf20180405_03447158

De Standaard. (2019, juli 6). *'De middenklasse móét veranderen, uit puur zelfbehoud'* . Opgehaald van https://www.standaard.be/cnt/dmf20190705_04495990

De Tijd. (2012). *huurprijzen per gemeente*. Opgehaald van <https://www.tijd.be/netto/service/huurprijzen>

De Tijd. (2016). Vlaanderen flirt met miljoenen singles.

De Wakkere Burger & VIBOSO. (2000). *Terzake: creatief met camping (het campingprobleem in al zijn aspecten)*.

Departement omgeving. (2018). *Beleidsplan ruimte Vlaanderen, strategische visie*.

Departement omgeving. (2018). *Verkennend onderzoek klimaatwijken*.

Departement Omgeving. (2019). *Bebouwde oppervlakte*. Opgehaald van Statistiek Vlaanderen: <https://www.statistiekvlaanderen.be/bebouwde-oppervlakte>

Departement omgeving; Labo A, Ugent. (2019). *Verkennend onderzoek klimaatwijken, Departement omgeving*.

Enover concere. (2017). *Energiepact*. Opgehaald van <https://energiepact2050.be/>

Federaal Planbureau; Algemene directie statistiek België. (2017). *Demografische vooruitzichten 2016- 2060*.

Gazet Van Antwerpen. (2008, augustus 18). *Stekene wil permanent wonen in weekendverblijven toestaan*. Opgehaald van <https://www.gva.be/cnt/aid742986/stekene-wil-permanent-wonen-in-weekendverblijven-toestaan>

- Gemeente en stadsmonitor. (2018). *Jouw gemeente in cijfers - Stekene*.
- Gemeente Stekene. (2014). *Gemeentebelasting op tweede verblijven*.
- Gemeente Stekene. (2018). *Bestek STE 2018/028 "Begeleidingstraject weekendverblijfbewoners naar wooncompensatiegebieden te Stekene*.
- GemeenteBelangen. (2019-2024). *Programma, daadkrachtig verder*.
- Groen Stekene. (2019). *Ruimtelijke ordening*. Opgehaald van https://www.groenstekene.be/ruimtelijke_ordening
- Het Nieuwsblad. (2015, juni 18). *Eindelijk beslissing over weekendhuisjes*. Opgehaald van https://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20150617_01736359
- Heylen, K. (2015). *Grote woononderzoek 2013*.
- Heylen, K., & Vanderstraeten, L. (2019). *Wonen in Vlaanderen anno 2018*. Leuven: Steunpunt wonen.
- HLN. (2018, december 25). *Buurt Merlanstraat in beroep tegen verkaveling*. Opgehaald van <https://www.hln.be/in-de-buurt/stekene/buurt-merlanstraat-in-beroep-tegen-verkaveling-baan-van-3-5-meter-niet-geschikt-voor-ontsluiting~a335249e/>
- HLN. (2018, juni 6). *Gezin bezit woning, stad de grond*. Opgehaald van <https://www.hln.be/in-de-buurt/antwerpen/-gezin-bezit-woning-stad-de-grond~af52fd37/>
- Huurdersplatform. (2019, februari 16). Beste politici, lossen jullie de wooncrisis op? .
- Huurdersplatform. (2019, mei 6). De woonzaak, naar een effectief recht op wonen?
- Knack Trends. (2017, 04 19). *Hoeveel kost een woning in uw gemeente*. Opgehaald van <https://trends.knack.be/economie/immo/hoeveel-kost-een-woning-in-uw-gemeente-bekijk-de-interactieve-kaart/game-normal-841823.html>
- Koninklijk besluit van 16 juli 1992. (sd).
- LDR advocaten. (2017). *afschrift van het verzoekschrift tot nietigverklaring; dossiernummer 4543/1-7018/TW*. Raad Van State, griffie.
- Levuur, & Field, C. (2016). *Verslag Stekene, in het kader van het onderzoek wooncompensatie weekendverblijven*.
- Msn nieuws. (2019, mei 14). Klimaatpijbelars vragen experts om hulp.
- Omgevingsloket Vlaanderen. (sd). Opgehaald van <https://www.omgevingsloketvlaanderen.be/publiek-loket>
- (2015). *Omzendbrief 22 december 2015, "Wet houdende diverse bepalingen Binnenlandse Zaken – Aanpassingen van de reglementering over het houden van de bevolkingsregisters vanaf 1 januari 2016"*.
- Provincie Oost- Vlaanderen. (2009). *Stekene: een visie op weekendverblijven*.
- Provincie Oost- Vlaanderen. (2012). *Stekene: een nieuwe kijk op verblijfsrecreatie*.
- Provincie Oost- Vlaanderen. (2014). *deelRUP Stekene: D6, D7 en D12 - Provinciaal RUP Reconversie zones voor verblijfsrecreatie naar open ruimtegebied: fase 1*.
- Provincie Oost- Vlaanderen. (2017). *Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Reconversie verblijfsrecreatie Stekene fase 1' te Stekene*.
- Provincie Oost- Vlaanderen. (2017). *Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Reconversie verblijfsrecreatie Stekene fase 1' te Stekene - toelichtingsnota*.

- Provincie Oost- Vlaanderen. (2017). *provincieraadsbesluit 1702816*.
- Provincie Oost- Vlaanderen. (2019). *Verslag invulling Habroukgebied*.
- Provincie Oost-Vlaanderen. (2012). *Algemene aanpak van weekendverblijven in Oost- Vlaanderen*.
- Recht Op Wonen. (2015). *Bezwaren PRUP reconversie verblijfsrecreatie Stekene fase 1*.
- Recht Op Wonen. (sd). *Over Recht Op Wonen*. Opgehaald van <https://www.facebook.com/pg/rechtopwonen/about/>
- Ruimte Vlaanderen. (sd). *Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen*. Opgehaald van <https://rsv.ruimtevlaanderen.be/RSV/Informatie/Over-het-RSV>
- Samenlevingsopbouw West- Vlaanderen. (sd). Opgehaald van Hoe ver? Over de graad op de participatieladder: <https://www.participatiewordtgesmaakt.be/nl/je-bent-bestuurder/ontwerp-je-participatieproces/hoe-ver/>
- SARO Vlaanderen. (2018, september 26). *Advies over de wijziging van de VCRO inzake de ontwikkelingsmogelijkheden voor woonreservegebieden*. Opgehaald van <https://www.sarovlaanderen.be/sites/default/files/atoms/files/SARO%202018-28%20Advies%20woonreservegebieden.pdf>
- sociaal.net. (2016, november 29). *Oudere mensen blijven langer thuis wonen*. Opgehaald van <https://sociaal.net/achtergrond/oudere-mensen-blijven-langer-thuis-wonen/>
- Standaard, D. (2015, februari 6). *Tot twaalf jaar wachten op sociale woning*. Opgehaald van https://www.standaard.be/cnt/dmf20150205_01514283
- Stekene Verkocht. (2018). Persmededeling: De Raad Van State heeft op 22 dec 2017 de tweede fase van het provinciaal RUP vernietigd. <http://www.stekeneverkocht.be>.
- Stekene Verkocht. (sd). *Actiegroep*. Opgehaald van <http://www.stekeneverkocht.be/actiegroep.html>
- Unia. (2019). *discriminatie op de huisvestingsmarkt*. Opgehaald van <https://www.unia.be/nl/publicaties-statistieken/publicaties/discriminatie-op-de-huisvestingsmarkt-2019>
- Van Duyse, J. (2018, februari 6). *PRUP reconversie verblijfsrecreatie Stekene en Sint-Gillis-Waas fase 2 vernietigd door de Raad van State*. Opgehaald van <https://oost-vlaanderen.n-va.be/nieuws/prup-reconversie-verblijfsrecreatie-stekene-en-sint-gillis-waas-fase-2-vernietigd-door-de>
- Vermeiren, K., Broekx, S., & Van Dyck, K. (2018-2019). De moneterisering van Urban sprawl in Vlaanderen. *Ruimte*, 12-17.
- Verslag lokaal woonoverleg. (2018, september 25).
- Vlaams Belang Stekene. (2019). *Weekendverblijven*. Opgehaald van <https://vbleden.s3.eu-central-1.amazonaws.com/155/cm/magazine/7b320515-5f1e-4ce2-aa61-68fbb0dce94d.pdf>
- Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening. (2019).
- Vlaamse milieumaatschappij. (2017). *Mira, systeembalans 2017*.
- Vlaamse overheid. (2016). *Aantal alleenwonenden in Vlaanderen sinds 1990 toegenomen met 50%*.
- Vlaamse overheid. (2019). *De basis informeren*. Opgehaald van <https://overheid.vlaanderen.be/communicatie/participatie/1-de-basis-informeren>
- Vlaamse woonraad. (2018). *Bouwstenen voor een beter woonbeleid, memorandum Vlaamse verkiezingen*.

- VMSW. (2017). Opgehaald van <https://www.vmsw.be/Home/Footer/Over-sociale-huisvesting/Statistieken/Woningen-en-gronden>
- VMSW. (2019). Opgehaald van Statistiek Vlaanderen: <https://vlaamsestatistieken.login.kanooh.be/woningen-sociale-sector>
- VRT. (2019, mei 8). Opgehaald van <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2019/05/08/leegstaande-sociale-woningen/>
- VVSG. (2019). *Wonen/ Ruimtelijke ordening*. Opgehaald van <https://www.vvsg.be/wonen/ruimtelijke-ordening>
- Wet houdende diverse bepalingen Binnenlandse Zaken van 9 november 2015, B.S., 30 november 2015, 71204. (sd).
- Wonen Vlaanderen. (2017). *Wooncrisis in de onderste lagen van private huurmarkt*.
- Wonen Vlaanderen. (2019). *Demografische cijfers*. Opgehaald van <https://www.wonenvlaanderen.be/woononderzoek-en-statistieken/demografische-cijfers>
- Wonen Vlaanderen. (2019). *Lokale besturen: tweede verblijven opsporen, registeren en belasten*. Opgehaald van <https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/tweede-verblijven-opsporen-registreren-en-belasten>
- Wonen Vlaanderen; Steunpunt Wonen. (2019). *Woonquote*. Opgehaald van Statistiek Vlaanderen: <https://www.statistiekvlaanderen.be/woonquote>

BIJLAGEN

- Bijlage 1 De Tijd, Vakantiehuisjes: De Waasland Connection, 26 oktober 1996
- Bijlage 2 Logboek
- Bijlage 3 Voorbereiding gesprek 7 maart 2019 met Ann Van Assche, dienst wonen, provincie Oost- Vlaanderen
- Bijlage 4 Verslag lokaal woonoverleg 19 maart 2019
- Bijlage 5 Agenda stuurgroep 22 maart 2019
- Bijlage 6 Verslag invulling Habroekgebied, 21 februari 2019
- Bijlage 7 Inspiratieschets invulling Habroek, provincie Oost- Vlaanderen, 19 april 2019
- Bijlage 8 Voorbereiding lokaal woonoverleg 19 maart 2019
- Bijlage 9 Verslag invulling Habroekgebied, 24 juni 2019
- Bijlage 10 Rol en functie opbouwwerker
- Bijlage 11 Omzendbrief Gemeentebelangen, 2018
- Bijlage 12 Overzicht tabel inventaris PRUP fase 1, Samenlevingsopbouw 2019

BIJLAGE 1: DE TIJD, VAKANTIEHUISJES: DE WAASLAND CONNECTION, 26 OKTOBER 1996

bron: verschenen in krant **De Tijd, 26 oktober 1996:**

Vakantiehuisjes: de Waasland Connection

De Waasland Connection

Wie op het gewestplan een blik werpt op het Wase Stekene, zal opmerken dat de wetgevers deze bosrijke grensgemeente heeft bedacht met bijna 40 recreatiegebieden. Die sluiten niet eens aan op elkaar: hier een lapje, daar een spietje dat plots in het midden van een woongebied of een agrarisch gebied opduikt. Dat was natuurlijk om problemen vragen. En Stekene heeft die overvloedig.

Een goed georganiseerde groep verkavelaars vaarde er wel bij.

René de Witte In tegenstelling tot de Antwerpse Kempen waar processen-verbaal door het parket systematisch worden geseponerd, heeft men in het Waasland de hele rit uitgereden en overtreders die zich voor permanente bewoning in een recreatiegebied lieten inschrijven, uiteindelijk toch voor de correctionele rechtbank van Dendermonde gedagvaard.

Permanent wonen in een recreatieverblijf wordt immers beschouwd als een (woon)misdrijf. Hoeveel mensen uiteindelijk zijn verwezen is lang niet duidelijk, al blijkt dat niet echt om tientallen te gaan. Langs officiële weg is het aantal niet te krijgen, terwijl de betrokkenen zelf niet met hun problemen te koop lopen.

Bovenop diegenen die voor de rechtbank dienen te verschijnen, mag worden geschat dat vele tientallen bewoners in het Waasland wel een aanmaning van het Vlaams Gewest in de bus kregen om het permanent wonen te staken. De brieven werden tot nog toe enkel verstuurd naar mensen die eerder waren betrapt op een bouwovertrading. Via de PVs over deze bouwovertrading kwam het Gewest ook aan de gegevens over permanente bewoning en werden aanmaningen verstuurd. Het Gewest kan echter niet zelf een vervolging instellen. Daartoe rekende het op de gemeenten. Aan hen dan de appreciatie en het initiatief om daadwerkelijk tot vervolging over te gaan.

Vrijspraken

Begin '93 beslisten de burgemeesters van Stekene, Sint-Gillis-Waas en Waasmunster om zich voortaan hard op te stellen en eenieder die zich na 1 november '92 nog zou inschrijven in een recreatiegebied in de gemeente, te vervolgen. Dat gebeurde in Stekene waar zón vijftiental PVs werden opgesteld en in Waasmunster waar het om een drietal PVs zou gaan. Inmiddels zijn voor wat Stekene betreft, drie vonnissen bekend van de 17de en de 18de kamers van de rechtbank van eerste aanleg van Dendermonde. Telkens vielen vrijspraken. De belangrijkste vrijspraak kwam er wegens onoverkomelijke dwaling. Met andere woorden: de rechters oordelen dat de beklagde in de val was gelokt.

De rechters baseerden zich daarbij op een verkiezingsbrief die burgemeester Herman Rollier (CVP) op 1 oktober '94 - naar aanleiding van de gemeenteraadsverkiezingen - naar alle inwoners van de weekendverblijven in Stekene verstuurd. Wie voor 1 november '92 is ingescheven, wordt niet verontrust voor wat de vaste verblijfsplaats betreft. Dat zal ik

blijven verdedigen, schreef de burgemeester. Dergelijke verkiezingsbeloften zijn, in de handen van gewiekste verkavelaars, gesneden koek om kandidaat-kopers over de streep te trekken en ze dus een in een situatie van onoverkomelijke dwaling te lokken.

Naar aanleiding van de gemeenteraadsverkiezingen van '88 ging burgemeester Willy Strobbe (CVP) van Waasmunster nog een stuk verder. In een brief aan de bewoners van het chaletpark Maretak stelt hij vast dat het park was geëvolueerd naar een woonpark. Het park werd in '74 aangelegd en voldeed aan alle ruimtelijke voorschriften. Voor alle optrekken werd een bouwvergunning afgeleverd. Sinds '78, toen de gemeente Waasmunster door de dienst Nationale Zaken werd gedwongen een bewoner vast in te schrijven, evolueerde het park naar een residentiële wijk met zowat 100 permanent verblijvende gezinnen. In '88 preeft burgemeester Strobbe de evolutie, maar hij stak wel een vermanende vinger op: wie er vast kwam wonen, moest eerbied betonen voor het groene karakter van het park.

Toch was het dezelfde burgemeester die in '93 een procedure zou inzetten waarmee (minstens) drie bewoners uit de recreatiegebieden van zijn gemeente naar de rechtbank werden verwezen. Die verschijnen eind december voor de rechtbank. Na de coalitiewissel stopte Strobbe's opvolger Eric van Mele (SP) het vervolgingsbeleid. Hij volgde daarmee het voorbeeld van burgemeester Luc de Rijcke (CVP) van het naburige Temse, die het probleem meemaakt in het wekeindverblijfpark Waesmeer. Daar telt men 179 vaste verblijvers in 130 chalets en nog eens 239 vaste bewoners van 354 caravans. In totaal dus 418 personen die wonen waar ze eigenlijk niet mogen. Na de nieuwe wet op de inschrijvingen van 1 november '92 besliste het gemeentebestuur van Temse om systematisch de drie maanden - tijdens dewelke de gemeente een procedure moet starten - te laten verlopen. Dat gold ook voor de caravanbewoners.

Herman Rollier, Willy Strobbe en Luc de Rycke horen allen tot de CVP. Dit toont aan dat zelfs binnen dezelfde ke overtuiging geen vaste regel was te vinden in het beleid rond de recreatiegebieden.

Wat de vaste bewoning van legaal opgetrokken recreatiewoningen betreft, bestaat voor het Waasland geen enkele valabele statistiek, maar volgens een voorzichtige schatting gaat het om verschillende honderden verspreid over vooral Stekene (460-tal ingescheven), Waasmunster (100-tal gezinnen), Temse (179 personen) en Sint-Pauwels (Sint-Gillis-Waas).

Het verhaal van de wekeindverblijven in het Waasland is nagenoeg hetzelfde als in de Antwerpse Kempen. Zon acht jaar geleden kostte recreatiegrond in bijvoorbeeld Stekene gemiddeld zon 350 frank per vierkante meter. Even klom de prijs naar 1.800 frank, maar die zakte inmiddels naar 800 frank. Een verschil met de prijzen van 2.200 frank die thans in Brecht worden betaald, is te verklaren door het verschil in nutsvoorzieningen en vooral wat de toegangswegen betreft. In vele gevallen deden de verkavelaars niet eens de moeite om de wegen te asfalteren, laat staan op degelijke wijze te verharderen.

Frederick vande Velde was zo iemand die in Stekene kwam wonen. Hij kocht een woning met sleutel op de deur van de Wase bouwheer-verkavelaar Werner Verbraecken. Hij verkocht woningen in ruwbouw. Apart kon dan over de afwerking worden onderhandeld. Bouwplannen zag je vooraf niet. De bouwvergunning kregen we pas na de ondertekening van het compromis. Vandaag zou ik het niet meer doen, maar in die tijd hadden velen het volste vertrouwen. Overal zag je zijn naam staan. Dat kon niet anders dan in orde zijn. Toch voel ik mij door hem niet bedrogen. Hij heeft gewoon gebruik gemaakt van een gebrekkige wetgeving, zegt Vande Velde. Lange tijd voerde Stekene een gedoogbeleid, volgens Vande Velde vermoedelijk onder invloed van ex-senator en schepen Prosper Matthijs (SP) die zelf in een recreatiegebied woonde. In februari '92 verschenen plots aan alle gebieden gemeentelijke borden met de vermelding: Verboden woongebied. De jacht was geopend. Plots waren wij illegale inwijkelingen die de bossen kwamen vernietigen en het milieu vervuilen. Vraag het aan de boeren. Dit waren vroeger geen bossen, dit waren ligweiden voor vlas. Pas later heeft men er dennen geplant, hout dat bestemd was voor koolmijnschachten.

Waasland Connection

Werner Verbraecken was niet enkel in Stekene actief; men treft hem zowat in het Waasland en in het bijzonder in Waasmunster. Daar is hij actief in nieuwe verkavelingen op de wijk Bollewijk. Verbraecken werkt meestal samen met Willy Vervaeet. Maar de spin in het web is ongetwijfeld Georges Dhollander uit Belsele. Dhollander treft men als aandeelhouder en/of als bestuurder in verscheidene vennootschappen waaronder studiebureaus als NV Stuban en NV Bosman van Marc Bosman. Maar Dhollander heeft via de NV Projectontwikkeling ook zakelijke banden met Paul Koppen, gewezen CVP-schepen van Stekene. De verstrengeling van de belangen van al deze heren is specifiek voor het Waasland. Samen blijken ze verscheidene honderden miljoenen frank omzet te hebben gehaald uit de verkaveling en/of bebouwing van recreatiegronden.

Niets lijkt deze Waasland Connection te kunnen stoppen. Dat blijkt uit volgend verkavelingsdossier. Op 27 november '92, dus kort voor de burgemeester van Waasmunster zijn vervolgingsbeleid opstartte, leverde het studiebureau van Paul Koppen een ontwerp van verkaveling af aan notaris Muller van Waasmunster. Bedoeling was, pal in het bos van de Pattoterij, een verkaveling met 10 percelen door te voeren. In mei '94 diende de NV Vervaeet & Verbraecken een offerteaanvraag in voor de nutsvoorzieningen in de verkaveling.

Gronden zijn nog niet verkocht, maar dat lijkt precies de bedoeling. Ook in de naburige verkaveling Bollewijk ligt een dertigtal kavels er al enkele jaren onverkocht bij. Enkel met mondjesmaat laten de verkavelaars nu en dan een stukje grond gaan. Hoewel er nauwelijks wordt verkocht, blijven de verkavelaars tot de laatste graszode recreatiegrond opkopen.

Het is een schoolvoorbeeld van grondspeculatie. In de periode van strak vervolgingsbeleid konden gronden tegen de laagste prijzen worden opgekocht.

De verkavelaars hadden ook wel in de gaten dat de permanente bewoning in de recreatiegebieden nagenoeg onomkeerbaar was geworden en dat een vervolgingsbeleid

niet lang kon aanhouden. De winsten die ze aldus zullen maken, zullen enorm zijn. Volgens een realistische schatting zullen gronden die voor vermoedelijk niet eens voor 200 frank zijn gekocht, na enkele jaren makkelijk voor het achtvoudige of zelfs meer van de hand gaan. Van schitterende meerwaarden gesproken...

BIJLAGE 2: LOGBOEK

Week 1: 7/01/2019- 11/01/2019

- 7/01 teamoverleg team wonen, Gent (Samenlevingsopbouw Oost- Vlaanderen)
- 9/01 afspraak met An Van Assche, Gent (Provincie Oost- Vlaanderen)
- 9/01 afspraak met Nele Carlier, Gent (Field communication)
- 11/01 afspraak met Tessa Thyssen, Stekene (gemeente Stekene)

Week 2: 14/01/2019- 18/01/2019

verlof

Week 3: 21/01/2019- 25/01/2019

- 24/01 telefoon met Geertrui De Cock (Levuur)
- 24/01 afspraak met An Van Assche en Katrien Huysman, Gent (provincie Oost- Vlaanderen)

Week 4: 28/01- 1/02

- 29/01 mail naar Stekene verkocht met vraag tot afspraak
- 29/01 telefoon met Etienne Audenaert, Woonanker Waas
- 30/01 aanmaak Facebook pagina en messenger bericht naar Recht op Wonen met vraag tot afspraak
- 31/01 afspraak met Tessa Thyssen, Gemeente (Stekene)
- 01/02 afspraak met Kurt Herregodts, Waasse Landmaatschappij (Stekene)

Week 5: 4/02- 8/02

- 4/02 afspraak met Anja Vergauwen, lokale politie (Stekene)
- 5/02 afspraak met Bart Verbeke, provincie (Gent)
- 6/02 mail naar Stekene verkocht met vraag tot afspraak
- 6/02 telefoon met J.B., stiefpapa van W. (Papenstraat, Stekene)

Week 6: 11/02-15/02

- 12/02: start huisbezoeken (Papenstraat, Stekene)
- 12/02: mail naar Correspondent in kader van onderzoek vakantieparken
- 13/02: telefoon met Noël Kennes, politie Wano (ivm functie afbakening Nele Verstraete&korpschef)
- 14/02: afspraak An Donne, RISO (Leuven)
- 15/02: huisbezoeken Papenstraat& Koestraat (Stekene)

Week 7: 18/02- 22/02

- 18/02: afspraak met Ria Persoon, OCMW (Stekene)
- 18/02: afspraak Olijf (Stekene)
- 20/02: huisbezoeken Papenstraat & verspreiden flyer Kolshoekstraat
- 21/02: afspraak met provincie & onderzoeksbureau Irtas in kader van WUG Habrouck (Gent)

Week 8: 25/02- 1/03

- 26/02: rondgang Papenstraat& Koestraat& flyer Kolshoekstraat + rest Koestraat
- 28/02: rondgang Papenstraat& Koestraat& flyer Kolshoekstraat + rest Koestraat
- 28/02: afspraak Tessa Thyssen, Gemeente (Stekene)
- 1/03: mail naar Stekene verkocht met vraag tot afspraak, messenger bericht naar Recht op Wonen, telefoon met NKWV & telefoon naar lokale vertegenwoordiger Rudi Van Gysel (voicemail ingesproken, werd afgebroken)
- 1/03: rondgang Papenstraat & Koestraat

Week 9: 4/03- 8/03

- 5/03: interview Papenstraat W101 & rondgang Koestraat
- 5/03: afspraak met Anja Vergauwen, politie Wano (Stekene)

- 7/03 afspraak Ann Van Assche, provincie Oost- Vlaanderen (Gent)

Week 10: 11/03- 15/03

- 11/03: rondgang in Papenstraat, Koestraat (Stekene)
- 13/03: telefonisch contact met Els, De Olijf
- 14/03: rondgang in Kolshoekstraat + bezorgen extra flyers Olijf (Stekene)
- 15/03: mail voor bijeenroepen stuurgroep

Week 11: 18/03- 22/03

- 19/03: telefoon naar Recht op Wonen & stavaza project op lokaal woonoverleg (Stekene)
- 20/03: huisbezoeken Kolshoekstaat & mail naar departement omgeving ivm handhaving permanente bewoning weekendverblijven
- 22/03: voorzitten stuurgroep & huisbezoeken Kolshoekstraat, Papenstraat (briefje Wendy) & Koestraat (Stekene)

Week 12: 25/03- 29/03

- 26/03: huisbezoek Papenstraat W508, rondgang Kolshoekstraat
- 29/03: opleveren eerste inventarisatie Papenstraat

Week 13: 1/04- 5/04

- afronden huisbezoeken Kolshoekstraat
- 3/04: Mail naar Ria Persoon (OCMW) ivm cliënte Papenstraat W508 en contact met stiefpapa
- 3/04: mail naar Olijf in kader van opvolging mogelijke contacten met kwetsbare bewoners

Week 14: 8/04-12/04

- 8/04: telefoon met Marina (bewoonster Koestraat), zij gaat flyer doorsturen naar advocaat omwille van "laster en eerroof"
- 9/04: afspraak met Recht op Wonen, Koestraat (Stekene)
- 10/04: opnieuw email naar Stekene verkocht met vraag tot afspraak
- 12/04: telefoon met SVK Waasland n.a.l.v. gesprek met verblijver Kolshoekstraat (Stekene)

Week 15: 15/04- 19/04

- 15/04: opstellen van lijst met stakeholders die nog niet gecontacteerd of bereikt werden
- 16/04: mail naar Schepen wonen Dirk Backaert en gemeenteraadslid Carl Ivens van Groen met vraag tot afspraak

Week 16: 22/04- 26/04

- 24/04: opvolg mail naar Carl Ivens met vraag tot vastleggen afspraak
- 24/04: versturen bericht naar bezoeker Olijf met vraag tot mogelijkheid afspraak/ telefoontje
- 24/04: telefoon met bewoonster Koestraat n.a.l.v. ontvangen flyer -> afspraak op 25/04

Week 17: 29/04- 3/04

- 29/04: afspraak met Carl Ivens, Groen en Stekene verkocht (Stekene)
- 3/04: vastgelegde huisbezoeken Koestraat (Stekene)

Week 18: 6/05- 10/05

- 7/05: telefoon met bezoeker Olijf, woonachtig Voorthoekdreef (Stekene)
- 8/05: laatste huisbezoek Kolshoekstraat (Stekene)

Week 19: 13/05 - 17/05

- 13/05 opvolgen van mail naar algemene e-mail adres SOOVL door bewoner Koestraat en afspraak vastleggen met deze bewoner
- 16/05: mail Ann Van Assche ivm WUG Habroek
- 17/05: telefoon met Ann Van Assche ivm WUG Habroek
- huisbezoeken Speelhof

Week 20: 20/05- 24/05

- 20/05: mail naar Schepen wonen Dirk Backaert met vraag tot afspraak
- 20/05: mail naar Bart Verbeke, provincie Oost- Vlaanderen met vraag tot afspraak
- 20/05: mail naar Ann Van Assche en Katrien Huysman in kader van WUG en masterplan

Week 21: 27/05- 31/05

- 28/05: afspraak met Ann Van Assche, provincie Oost- Vlaanderen (Gent) in kader van WUG en masterplan
- 28/05: afspraak met Bart Verbeke, provincie Oost- Vlaanderen (Gent) in kader van PRUP

Week 22: 3/06- 7/03

- 3/06: doorsturen inventaris, Ann Van Assche& Tessa Thyssen
- 4/06: lokaal woonoverleg, Stekene
- 5/06: versturen Doodle ter afstemming WCG Habroek
- 5/06: telefoontje bewoners Kolshoekstraat + vastleggen huisbezoek

Week 23: 10/06-14/06

- 11/06: uitnodigen SVK waasland voor overleg WCG Habroek
- 12/06: huisbezoek Kolshoekstraat

Week 24: 17/06- 21/06

- 20/06 opstellen en doorsturen agenda voor overleg WCG'en

Week 25: 24/06- 28/06

- 24/06: overleg WCG Habroek met Woonanker, Waasse landmaatschappij, SVK Waasland, Irtas, vertegenwoordiging eigenaars, gemeente en provincie
- 27/06: versturen Doodle voor stuurgroep augustus ter bespreking bevindingen en masterplan (einde traject)
- 28/06: rondgangen D6, D7 en D12

Week 26: 1/07- 5/07

- 1/07: opvolgen Doodle
- 3/07: vastleggen stuurgroep augustus
- 4/07: opzoeken/ opvragen cijfers over aantal weekendverblijven en permanente bewoners Vlaanderen

Week 27: 8/07- 12/07

Verlof

Week 28: 15/07 - 19/07

- 15/07: schrijven eindrapport
- 16/07: opvragen standpunten partijen Stekense gemeenteraad inzake weekendverblijven en permanente bewoning

Week 29: 22/07- 26/07

- 22/07: contact met departement omgeving en FOD binnenlandse zaken in functie van voorlopige inschrijving (kan deze nog definitief worden?)
- 22/07: mail naar Pieter De Witte, standpunt GeBe inzake weekendverblijven en permanente bewoning
- 22/07: contact met NKWV: standpunt t.a.v. RUP en permanente bewoning
- 23/07: rondgang D5 ,D6, D7, D12

Week 30: 29/07- 02/08

- 2/08: vragen in verband met BSO Stekene, aantal ingeschreven weekendverblijfbewoners etc aan Tessa Thyssen

Week 31: 5/08- 9/08

- 8/08: opvragen visietekst 2009 bij provincie Oost- Vlaanderen

Week 32: 12/08- 16/08

- 16/08: contact met Irtas

Week 33: 19/08- 23/08

- 20/08: afspraak met Tessa Thyssen, gemeente Stekene, Stekene

- 23/08: versturen reminder stuurgroep en werkdocument eindrapport

Week 34: 26/08- 30/08

- 26/08: stuurgroep, Stekene

- 26/08- 30/08: herwerken en afwerken van eindrapport

- 27/08: checken van info uit eindrapport bij Waasse landmaatschappij, Woonanker Waas, Departement Omgeving, Provincie Oost- Vlaanderen

- 31/08: versturen eindrapport, versie voor feedback en uitnodigen laatste Stuurgroep

BIJLAGE 3: VOORBEREIDING GESPREK 7 MAART 2019 MET ANN VAN ASSCHE, DIENST WONEN, PROVINCIE OOST- VLAANDEREN

Participatieproject weekendverblijfbewoners Stekene

Moeilijkheden bij inventarisatie & bij informatie doorstroming – situatieschets

Drie weken geleden werd er gestart met huisbezoeken in de Papenstraat, Koestraat en Kolshoekstraat. We hebben geprobeerd om dit op een laagdrempelige manier aan te pakken door mijn aanwezigheid in de clusters eerst aan te kondigen via een flyer (zie bijlage). Levuur gaf in zijn eindrapport aan dat het wantrouwen bij bewoners groot is en dat hoopten we via deze weg deels op te vangen. Ik merk echter tijdens mijn bezoeken dat dit wantrouwen nog steeds bijzonder groot is en dat het onderzoek van Levuur zijn sporen heeft nagelaten (in het bijzonder in de Koestraat).

Ik stel aan de bewoners niet rechtstreeks de vraag naar interesse in eventuele wooncompensatie, dit zou te direct zijn, maar probeer met hen een gesprek aan te gaan over hun woonervaring en eventuele moeilijkheden die ze ervaren. Hieruit merk ik duidelijk dat er bij deze bewoners geen interesse is naar wooncompensatie. Tot nu toe heb ik wel enkel gesproken met de eigenaars van weekendverblijven, dit zijn waarschijnlijk niet de meest kwetsbare bewoners.

Met de gemeente werd reeds besproken om ons voornamelijk te richten op de meest kwetsbare bewoners, maar momenteel heb ik hier geen concreet zicht op. Noch de wijkagenten, noch het OCMW heeft hier meer zicht op gegeven.

De informatie doorstroming in het algemeen ervaar ik als moeizaam wat het traject niet vergemakkelijkt.

Vanuit bovenstaande ervaringen wil ik mij in het verder verloop van de inventarisatiefase richten op de huurders van weekendverblijven, zij lijken mij in dit verhaal het meest kwetsbaar en het meest gebaat bij ondersteuning en een eventuele verhuis naar WUG.

Vragen

- we hebben een tabeltje over het aantal eigenaars/huurders, maar beschikt de provincie over bijkomende cijfermateriaal over huurders? Of andere data die we kunnen gebruiken om de meest kwetsbare bewoners te bereiken? Of idee om hier op andere manier zicht op te krijgen?
- inventarisatie: wat wordt hiervan juist verwacht? Moeilijk om gegevens over feitelijke bewoners te delen omwille van vertrouwelijkheid en mogelijke juridische implicaties
- momenteel heerst er in Stekene een gedoogbeleid aangaande stedenbouwkundige inbreuken en permanent wonen, heeft provincie zicht op hoe het handhavingsbeleid gaat evolueren? Is er een contactpersoon bij het Vlaams gewest om hierover te praten? (cf: gesprekken met hoofdinspecteur Vergauwen)
- motivatie participatietraject? (onzekere juridische situatie PRUP fase 1 & houding burgemeester en schepencollege)

BIJLAGE 4: VERSLAG LOKAAL WOONOVERLEG 19 MAART 2019

I. Verslag Woonoverleg Stekene – 19 maart 2019

Aanwezig

Jeroen Van Pottelberge, Ann Van Assche, Evelien De Groote, Ria Persoon, Mieke Van Poucke, Sabine Van Riet, Frauke Van Goethem, Arnoud Heyse, Etienne Audenaert, Tessa Thyssen, Kurt Herregodts, Yannick Claes, Joke Gevers, Ella Vanden Houtte

Verontschuldigd Dirk Backaert

Opmerkingen vorig verslag: geen

stand van zaken participatieproject

- Bosdorp Fase2: Dit project wordt opgenomen in de actieve projectplanning van de WLM. Er wordt een ontwerper aangesteld om een verkavelingsontwerp op te maken en de wegenis te ontwerpen. Het Dennenbos wordt geroid.

- Merlanstraat: Voor 2 verkavelingsaanvragen werd een vergunning verleend. Tegen de twee vergunningen is beroep aangetekend. Voor het eerste dossier loopt er een procedure bij de Raad voor Vergunningbetwisting. De tweede verkavelingsaanvraag werd ingediend als omgevingsvergunning en de vergunning werd verleend. Ook tegen deze vergunning werd beroep aangetekend bij de deputatie.

- Habroek: De provincie heeft overlegt met de verkavelaars en ontwikkelaars Irtas. Irtas heeft een voorstel uitgetekend. Het ontwerp is een traditionele verkaveling dus dit ontwerp moet nog aangepast worden. Iemand van provincie gaat een alternatieve schets tekenen voor het inplantingsplan. Ann Van Assche gaat dit doorsturen naar Woonanker Waas en dienst RO Stekene. Het zou gaan om 36 private koopwoningen en 9 sociale huurwoningen. Er zijn geen meergezinswoningen mogelijk volgens het PRUP. In het overzicht van de projecten zijn er 6 huurwoningen gemeld. Het stukje voor de sociaal huisvesting zal één geheel zijn en zal uitgesloten worden zodat dit ontwerp afgesteld kan worden op de bewoners van weekendverblijvers.

Verloop project:

Samenlevingsopbouw is bezig met de inventarisatie. In de Koestraat ondervindt Joke Gevers dat de benadering moeilijker loopt en dat de inwoners vijandiger zijn t.o.v. andere clusters. In de Koestraat zijn meerdere inwoners aangesloten bij de actiegroep "recht op wonen". Joke Gevers gebruikt een flyer om zichzelf voor te stellen en op die manier de toenadering te vergemakkelijken. Samenlevingsopbouw probeert 1 op 1 met de bewoners aan te spreken, maar ondervindt moeilijkheden:

- er is weinig geloofwaardigheid omdat er nog geen concreet aanbod is. Voorlopig is er geen sprake van een toewijsreglement voor huurwoningen. De verkavelingen zijn nog in ontwerpfasen (geen bouwplannen, geen termijn waarbinnen gebouwd gaat worden, ...) Om bewoners toch een alternatief te kunnen aanbieden, werd een infobrochure "huren in Stekene" ontwikkeld.

- de meest kwetsbare bewoners zijn het moeilijkst te bereiken ondanks aanklampende aanpak van Joke Gevers.

- Samenlevingsopbouw heeft tot nu toe vooral met eigenaars gesproken en heeft minder zicht op de huurders

- er worden veel vragen gesteld rond handhaving. Bewoners hebben geen kennis over de inhoud van het PRUP en over het handhavingsbeleid.

- er zijn inwoners die toegeven dat ze feitelijk bewonen en elders gedomicilieerd zijn. Van een aantal is het moeilijker in te schatten of het gaat om een woning of een weekendverblijf.

Samenlevingsopbouw gaat het project ook bekend maken bij de vzw De Olijf, dit is een VZW die steun biedt aan kansarmen. Eerste stap voor bewoners is inschrijven voor wachtlijsten voor sociale koop- en huurwoningen. Het CBS gaat voorlopig niet akkoord tot de opmaak van een lokaal toewijsreglement met voorrang voor weekendverblijvers. In de overeenkomst dat Stekene met de provincie heeft afgesloten staat dat een lokaal toewijsreglement er wel degelijk zou komen.

Samenlevingsopbouw zou graag projectsubsidies aanvragen om een project op te starten rond permanente bewoning op campings. Stekene zou mee kunnen instappen in zo'n project.

stand van zaken nieuwe en lopende sociale woonprojecten

Huurwoningen Sint-jozefslaan 11/13 is vergund. De afbraak van deze 2 huurwoningen staat gepland, de woningen worden vervangen door 3 nieuwe huurwoningen.

De huurappartementen (10) en huurwoningen (8) in de Kleinkunstlaan zijn in uitvoering.

Renovatie huurwoningen: in de Bloemenwijk is het buitenschrijnwerk in uitvoering. Deze werken zullen na de zomer af zijn. Alle oudere woningen in Klein Sinaai, Reinaertwijk, Bloemenwijk zullen een grondige opknapbeurt krijgen. Dit renovatieproject zal volgend jaar in uitvoering zijn.

Er is een nieuw project voor koopwoningen in opstartfase op de gronden van Interwaas (Burgemeester Roggemanlaan)

WLM gaat voor de koopwoningen in de muziekwijk (Kemzeke) binnenkort een omgevingsvergunning aanvragen.

Sociaal Bindend Objectief:

Het streefgetal is 114, nog 16 te realiseren. 98 reeds ingevuld waarvan 30 door OCMW. Het is aangeraden om nu al een convenant voor te bereiden. Het CBS moet dan principieel beslissen om bereid zijn een convenant af te sluiten. Zo kan het CBS/beleid nu al de discussie over een convenant voeren. Beslissing dient ook kenbaar gemaakt te worden aan VMSW. Vanaf dat 90% van 114 woningen zijn ingevuld worden de SVK woningen meegeteld. Er is nog discussie of 14 woningen van het OCMW meegeteld moeten worden of niet. Dit hangt af van het feit dat ze al dan niet verhuurd werden in 2010. Ria Persoon zal dit nakijken.

wachlijstanalyse

wachlijst SVK: 226 mensen met keuze Stekene.

Aanbod creëert een vraag.

Andere wachtlijsten zie bijlage.

opstart SVK-Waasland

2 woningen zijn in gebruik. 1 januari 2019 gestart in Stekene. 2 tot 3 aanbiedingen per maand. Yannick Claes heeft vertrouwen in de groei van het aanbod in Stekene. Uit de infoavond is er interesse voortgevloeid. Het is de bedoeling om het SVK te promoten bij eigenaars van leegstaande woningen.

stand van zaken leegstand

Laatste actualisatie dateert van juni 2018. De wijzigingen in het register hebben te maken met sloop, inschrijving, registratie als tweede verblijf, functiewijziging naar opslagplaats. Eigenaars zoeken m.a.w. een oplossing voor leegstand om de heffing te vermijden.

Voor het kohier 2018 stonden 46 woningen op de lijst waarvan 16 minder dan een jaar. Woningen die minder dan een jaar op de lijst staan zijn niet heffingplichtig. Andere vrijstelling die vaak voorkomen zijn: minder dan 1 jaar eigenaar/ zakelijk recht, enige woning en verblijf in een rusthuis.

Bedrag leegstand kohier 2016: 13 192,08 euro waarvan 2198,68 oninbaar. De opbrengst is dus 10 993,40 euro.

Bedrag leegstand kohier 2017: 20 054,16 euro waarvan 13 192,08 euro betaald.

Er is een nieuw reglement nodig: de formulering voor vrijstellingen zijn niet optimaal. Het opmaken van een leegstandsregister, plaatsbezoeken, opmaken technisch verslag, behandelen bezwaarschriften, briefwisseling, gesprekken met eigenaars om leegstand op te lossen vergt de nodige tijd. Vandaar interesse om mee in te stappen in een IGS of om software aan te kopen.

Bedrag kohier tweede verblijven 2016: 357 000 euro waarvan 12600 euro oninbaar dus opbrengst 344 400 euro.

Bedrag kohier tweede verblijven 2017: 315600 euro waarvan 10200 euro oninbaar dus opbrengst 305 400 euro.

IGS subsidies lokaal woonbeleid

Cofinanciering is niet meer verplicht. De voorwaarden voor een IGS is dat de gemeente extra taken rond wonen vervuld (stuurgroep + andere taken). De taken worden opgevolgd door wonen-vlaanderen. Dit kan mogelijk voor meer werk zorgen. De regie blijft bij de gemeenten, het zijn de gemeente die het beleid blijven voeren.

IGS project zorgt voor een gezamenlijke ambtenaar, de subsidies zijn voor 3 jaar.

Er is een principiële goedkeuring om aan de vergadering van Interwaas over een mogelijke opstart van een IGS rond wonen deel te nemen. Subsidies: ca 112 000 euro als men met 3 gemeente samenwerkt.

BIJLAGE 5: AGENDA STUURGROEP 22 MAART 2019

Aanwezig: Katrien Huysman & An Van Assche (Provincie Oost-Vlaanderen), Tessa Thyssen (ruimtelijke ordening en wonen, Gemeente Stekene), Ria Persoon (OCMW, Stekene), Sabine Van Riet (?), Joke Gevers (Samenlevingsopbouw)

Verontschuldigd: Jeroen Van Pottelberge (Wonen Vlaanderen), Mieke Van Poucke (teamverantwoordelijke gezin, welzijn en gezondheid), Anja Vergauwen (hoofdinspecteur)

1 Brainstorm: hoe meest kwetsbare bewoners bereiken?

2 Bespreken eerste poging tot inventarisatie Papenstraat: spanning tussen handhaving en beroepsgeheim

3 Handhavingsbeleid: hoe gaat dit evolueren? Waar kunnen bewoners terecht met vragen hierover?

4 Albes firma/ invest hold: rol en verantwoordelijkheid

5 WUG: wanneer start termijn om in te tekenen? Of wanneer zal dit geweten zijn?

BIJLAGE 6: VERSLAG INVULLING HABROEKGEBIED, 21 FEBRUARI 2019

Aanwezig:

Joke Gevers (Samenlevingsopbouw), Katrien Huysman (provincie Oost-Vlaanderen, dienst Ruimtelijke Planning), Gaspar Bosteels (Irtas), Raf Blanckaert en Christian Huyghe (twee van de eigenaars van het gebied), Ann Van Assche (provincie Oost-Vlaanderen, dienst Wonen).

Verontschuldigd :

gemeente Stekene en Etienne Audenaert van SHM Woonanker-Waas

1. Verwelkoming en inleiding

- verwelkoming

- voorstelling aanwezigen

- onderwerp van dit overleg: de concrete invulling en afstemming van het wooncompensatiegebied Habrouk in Stekene. I.k.v. de Merlanstraat werd een tijd geleden ook al het gesprek met de provincie aangegaan.

Daarnaast hebben Irtas en de eigenaars ook vragen naar de ontsluiting van het achterliggende woonuitbreidingsgebied, maar de provincie kan (nog) geen uitspraken doen over de mogelijke ontwikkeling hiervan.

2. Voorstel Irtas en de eigenaars van het gebied

Voorstel vanuit Irtas en de eigenaars van het gebied: zie bijlage. Dit voorstel dient rekening te houden met de bepalingen uit het PRUP. Hiernaast dient er ook rekening mee te worden gehouden dat het gebied wordt aangesneden in functie van de bewoners van de weekendverblijven. Het is dan ook belangrijk om in de mate van het mogelijke rekening te houden met hun noden en wensen. Om die reden werd met middelen van de provincie het begeleidingstraject opgestart in opdracht van de gemeente. Samenlevingsopbouw werd aangesteld om dit traject te trekken.

3. Doelstellingen overeenkomst provincie-gemeente ivm de invulling van het gebied

I.k.v. de toekenning van de subsidie aan de gemeente, werd er een samenwerkingsovereenkomst opgesteld tussen de provincie en de gemeente (zie ook bijlage). In de overeenkomst werden een aantal doelstellingen opgelegd omtrent de invulling van het gebied:

- De wooncompensatiegebieden die van in den beginne bedoeld waren om een alternatief te kunnen bieden aan de huidige permanente bewoners, zullen zo worden ingevuld dat er een voldoende groot aanbod aan betaalbare doch kwalitatieve woningen kan worden gegenereerd. Het aanbod moet in verhouding zijn met het aantal bewoners waarvoor een oplossing moet worden gezocht. Tevens zal er een correct evenwicht in het aantal sociale huur- versus koopwoningen worden nagestreefd, hetzij ten minste 40% sociale woningen voor gronden in eigendom van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen, en ten minste 20% voor gronden in eigendom van overige natuurlijke- of rechtspersonen. Een vergunning kan pas afgeleverd worden indien ook de resterende percelen worden verwezenlijkt als bescheiden woonaanbod.

- De ontwikkelingen dienen in overeenstemming te zijn met de voorschriften van het PRUP.

- Er dient een gedifferentieerd woonaanbod gerealiseerd te worden, kleinschalig en betaalbaar met aandacht voor een groene omgeving.

Beide woonprojecten moeten een kans bieden aan vernieuwende woonvormen. (zie in dit verband ook het subsidiereglement experimentele woonprojecten in bijlage). Binnen het ontwerp moet, indien er vraag toe is, naast de realisatie van gezinswoningen ook een mix van woonvormen mogelijk zijn.

Er dient diversiteit in de bewonersgroepen nagestreefd te worden, zowel één-, twee-, als drieslaapkamerwooneenheden.

Gelet op de kleinschaligheid die nagestreefd wordt in het PRUP voor wat betreft "bescheiden woonaanbod (bouwwolume max. 550m³)" is een groter aandeel gedeelde ruimte (binnen- of buitenruimte) aangewezen. Dit

kan door het minimaliseren van de private tuinen (geen voortuinen), een minimaal privaat terras en/of tuinzone en maximalisatie van de publieke ruimte. Door de perceelgrootte en het woonvolume in te perken, kan het woonaanbod ook betaalbaarder worden gemaakt.

- De principes van 'duurzame wijken' zoals bepaald in het Provinciaal Klimaatplan staan voorop.

- Passieve ontwerpstrategieën zijn essentieel :

Compacte bouwvolumes

Zuidgerichte oriëntatie van gebouwen in functie van passieve en actieve zonnepanelen.

Een zo laag mogelijk K-peil dient nagestreefd om van daaruit een minimaal E-peil te bekomen met maximale hernieuwbare energie.

- Voor de gebouwen dient maximaal hergebruik van regenwater te worden mogelijk gemaakt.

- Milieubelastende materialen worden maximaal geweerd uit het project (classificatiesystemen en kwaliteitslabels – NIBE, VIBE, FSC,...).

- De uitgespaarde grondoppervlakte moet gaan naar collectieve buitenruimte: publiek groen, speelpleintje, ontmoetingsplekken, waterbuffering en –infiltratie,...

- Er moet een ruimtelijk coherent geheel ontstaan.

- Het blauw-groene netwerk dient zoveel mogelijk de ruggengraat te zijn doorheen de ganse ontwikkeling. Er dient een duidelijke relatie te bestaan tussen de publieke groene ruimte en de woongelegenheden. Er dient binnen de groene ruimte nadrukkelijk ruimte te zijn voor het element water. Binnen de groene ruimte wordt het watersysteem aangelegd met een watervoerende, bufferende en recreatieve functie. Natuurvriendelijke oevers, flauwe hellingen en permanent waterhoudend zijn voorbeelden van basisprincipes die waar mogelijk tot uiting moeten komen. Voor de gehele ontwikkeling (wegen inclusief gronden) moet minstens de wettelijk te voorziene waterbuffering/infiltratie centraal worden voorzien in het watersysteem. Het water moet integraal betrokken worden in de ontwikkeling. Er worden waar mogelijk speelzones, ontmoetings- en rustplekken geënt op de blauw-groene basisstructuur. Er is aandacht voor het netwerk voor de zachte weggebruiker.

- Er zal een gesloten grondbalans worden nagestreefd. Alles wat uitgegraven wordt ter plaatse zal zoveel als mogelijk worden hergebruikt voor natuurlijke hellingen, reliëfwijzigingen en nivelleringen.

- Er zal een minimale verharding worden voorzien binnen beide zones.

- Er zal aandacht zijn voor het inrichten van een centraal gelegen, gemeenschappelijke zone en/of ontmoetingsruimte alsook voor groenruimtes en een groene omgeving. Deze dienen zo ingericht te worden dat ze een plaats vormen voor ontmoeting en uitwisseling binnen het project. (met aandacht voor de verschillende doelgroepen en leeftijden), maar ook door mogelijkheden te bieden tot ontmoeting met omwonenden van het projectgebied.

- De realisatietermijn van het project mag niet té ver af zijn. Er zal een stappenplan worden uitgewerkt met een realistische timing.

Graag willen we daarnaast ook aandacht vragen voor:

-de stevigheid van de dakconstructies, dat deze zonnepanelen toelaten.

-de kans om warmtevoorzieningen collectief te organiseren via bodemwarmte en elektriciteit van zonnepanelen

-de kans te bekijken om auto's een bufferende functie te geven voor de overtollige elektriciteit van de zonnepanelen.

Algemene opmerking vanuit de provincie is dat het in het voorstel nog teveel om een traditionele verkaveling gaat. Er is weinig aandacht voor compacte bouwvolumes, energiezuinig bouwen, voorzien van waterinfiltratie, gebundeld parkeren (zo kan er ook bespaard worden op de wegenis). De perceelgrootte is nogal omvangrijk: het gaat over loten van om en bij de 525 m². Men dient kleinere loten na te streven en meer gemeenschappelijk groen. Een oppervlakte van 300 m² zou aanvaardbaar zijn. Daarnaast dient men er tevens rekening mee te houden dat het PRUP geen meergezinswoningen toelaat. Ook voor de SHM is het niet mogelijk om hier vergunningsmatig van af te wijken.

Het gaat over méér dan de 30 woningen die werden vooropgesteld in het PRUP, nl. 36 woningen. Het aantal te realiseren sociale woningen zal dan kunnen worden vastgelegd op 9.

Voor Irtas en de eigenaars is het belangrijk dat het geheel betaalbaar blijft, vermits er niet meer woningen mogen worden gerealiseerd en energiezuinig bouwen ook niet goedkoop is. Kunnen de provincie en Samenlevingsopbouw nog een aantal goede voorbeelden doorsturen?

4. Doelstellingen samenwerkingsovereenkomst i.k.v. begeleidingstraject weekendverblijfbewoners

De mensen waarover het gaat: een 70-tal huishoudens die er hun domicilie hebben en een nog onbekend aantal feitelijke. Recreatief wonen bij de kernen is wel mogelijk gemaakt en maakt geen deel uit van dit project. Momenteel is niet duidelijk hoeveel van hen interesse hebben om te verhuizen naar de wooncompensatiegebieden, vandaar ook de bevraging. Het is inderdaad mogelijk dat het slechts om een klein aantal zal gaan. Maar bedoeling van het traject is hen zo goed mogelijk informeren, meer zicht krijgen op hun wensen en noden om daar in de mate van het mogelijke nog rekening mee te kunnen houden en hun recht op voorrang te optimaliseren, ervoor te zorgen dat bv. de intekenperiode van 1 jaar voldoende bekend is. Het aantal loten voor de weekendverblijvers is niet vastgelegd.

5. Op te volgen:

- Worden nog bezorgd samen met het verslag:

- een aantal good practices (o.a. vanuit Samenlevingsopbouw Vlaams-Brabant);
- alternatieve schets voor het gebied door het steunpunt Duurzaam Bouwen en Wonen / de Milieuadvieswinkel. Dit gebeurde ook reeds voor het gebied in de Merlanstraat;
- de overeenkomst met de gemeente;
- het subsidiereglement experimentele woonprojecten.

- Nog na te vragen bij de gemeente:

Akkoord om verkoopbaarheidsattest af te leveren vóór de vergunning? Op die manier kan een half jaar tijd worden gewonnen.

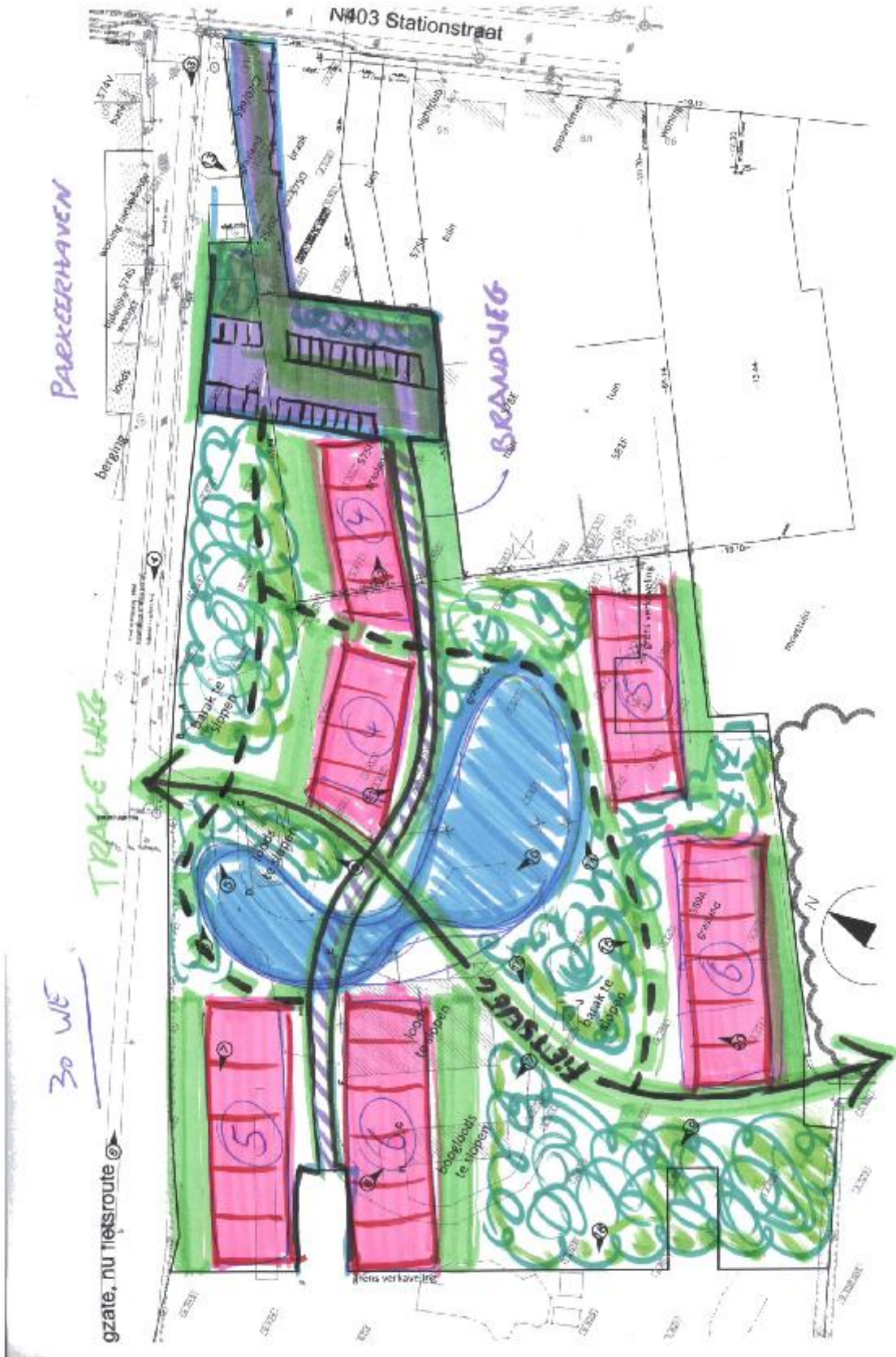
- Verdere aftoetsing met de SHM (nog niet gebeurd wegens stilliggen project).

- In een verder stadium wordt een tweede keer samengezeten, afspraak op het gemeentehuis in Stekene.

Gent, 21 februari 2019

Verslag: Ann Van Assche

BIJLAGE 7: INSPIRATIESCHETS INVULLING HABROEK, PROVINCIE OOST-VLAANDEREN, 19 APRIL 2019



BIJLAGE 8: VOORBEREIDING LOKAAL WOONOVERLEG 19 MAART 2019

Lokaal woonoverleg 19/03

- Stavaza: Dubbele opdracht
keuk. traject

- 1) Inventarisatie
- 2) Masterplan

1) Inventarisatie

- Afronden in Papendr.
- Koestraat & Kolschaekstraat

↳ verder bouwend op keuvuur. 2 leerpunten

- flyer -> wantrouwen
- af te kwantificeren -> 1 op A

↳ obstakels / moedertijden:

- ga concreet alternatief: - WUG
- ↳ voorvraagreglement

→ folder

- ga zicht op meest kwetsbare bewoners: ↳ w/wantrouwen
- ↳ gebouwaardig? keuvuur

- Huurders? - Bewoners met domein

→ Olyf

- beroepsgeheim

→ Stuurgroep en PRUP

- Handhaving: veel onduidelijkheden bij bewoners

→ vl. bewest? ↳ RVS

↳ appartement omgeving

↳ kansen: we kunnen verhaal/ervaring gehoord

↳ S/O kans om in kaart te brengen

Nieuw / vervolg project: camping wonen in Waasland

LEADER

Stuurgroep
vrij 22/03

BIJLAGE 9: VERSLAG INVULLING HABROEK GEBIED, 24 JUNI 2019



STEKENE van nature actief

Vergadering overleg wooncompensatie.

Aanwezig:

Ella Vanden Houtte (samenlevingsopbouw), Joke Gevers (samenlevingsopbouw) Rikkie Heeman (Woonanker Waas), Kurt Herregodts (Waasse Landmaatschappij), Yannick Claes (SVK waasland) Frank Huyge (VME-eigenaarsvereniging), Astrid De Meersman (Irtas), Gaspar Bosteels (Irtas), Ann Van Assche (provincie Oost-Vlaanderen), Katrien Huysman (provincie oost-vlaanderen), Tessa Thyssen (gemeente Stekene)

Verontschuldigd:

Sabine Van Riet (gemeente Stekene), Raf Blanckaert (mede-eigenaar), Etienne Audenaert (Woonanker Waas)

Juridisch kader compensatiegebieden en bevindingen traject weekendverblijfbewoners

Om een oplossing te bieden aan de problematiek van de permanente bewoners van weekendverblijven werd een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan opgesteld. Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'reconversie verblijfsrecreatie Stekene fase 1' is van kracht en voorziet omvorming van zones voor verblijfsrecreatie naar openruimtebestemming. Ter herhuisvesting van de bewoners worden twee woonuitbreidingsgebieden omgevormd naar woongebieden ter compensatie voor de weekendverblijfbewoners. Eén zone in Kemzeke (Habroek) en een zone in Klein-Sinaai. Dit woongebied is een zone voor eengezinswoningen.

De compensatiegebieden kunnen enkel worden aangesneden/ herbestemd in functie van wooncompensatie van de weekendverblijvers. Vandaar dat de invulling van deze zone getoetst dient te worden aan

- de voorschriften van het PRUP;
- de doelstellingen die geformuleerd werden in de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Stekene en de provincie Oost-Vlaanderen;
- de duurzaamheidsmeter.

Kort samengevat dient het project duurzaam, kleinschalig, compact, zuidgericht, met minimale verharding, met gemeenschappelijke zones, betaalbaar en gedifferentieerd te zijn.

Weekendverblijfbewoners krijgen een jaar voorrang in deze gebieden. Tessa zal navragen of een verkoopbaarheidsattest vroeger afgegeven kan worden in ruil voor een borgstelling. De intekenperiode kan dan ook vervroegd worden en gelijk lopen met de aanleg van de wegenis. Normaal gezien wordt het verkoopbaarheidsattest pas afgeleverd bij oplevering van de wegenis. Dit is interessant voor de ontwikkelaar, omdat die anders een jaar moet wachten om te verkopen tot de intekenperiode voorbij is.

Samenlevingsopbouw is aangesteld tot eind augustus. De mogelijkheid om in te tekenen en de intekenperiodes zal dus door de gemeente gecommuniceerd worden naar de weekendverblijfbewoners evenals de concrete begeleiding.

Samenlevingsopbouw werd door de gemeente aangesteld om de weekendverblijfbewoners te benaderen en een inventaris te maken van alle bewoners. Het Prup fase 1 bevat zo'n 166 huishoudens waarvan zo'n 40tal reeds werden bereikt. Uit deze bevraging kwam naar voor dat de woonomgeving als zeer positief wordt ervaren en werden volgende woonwensen geformuleerd:

BIJLAGE 10: ROL EN FUNCTIE OPBOUWERKER

In het project “Begeleidingstraject weekendverblijfbewoners naar wooncompensatiegebieden te Stekene” bestaat de functie van Samenlevingsopbouw concreet uit volgende elementen:

- het in kaart brengen van de woonwensen en woonnoden van weekendverblijfbewoners (inventarisatie), met speciale aandacht voor de meest kwetsbare bewoners en de feitelijke bewoners
- informeren van weekendverblijfbewoners over alternatieve woonmogelijkheden, hiertoe maken we een onderscheid tussen de meest kwetsbare bewoners en de financiële sterkere bewoners.

De alternatieve woonmogelijkheden zijn:

Op korte termijn:

- ruimere private huurmarkt (Stekene en erbuiten)
- ruimere sociale huurmarkt (Stekene en erbuiten)
- ruimere sociale koopmarkt (Stekene en erbuiten)
- ruimere private koopmarkt (Stekene en erbuiten)

Op middellange termijn

- sociale huurmarkt, via voorrangsreglement

Op langere termijn:

- een koopwoning in een wooncompensatiegebied (nog geen duidelijkheid over aantal en locatie)
- een huurwoning in een wooncompensatiegebied (nog geen duidelijkheid over ontwikkeling van huurwoning en eventueel voorrangsreglement)
- het opmaken van een masterplan voor de invulling van de wooncompensatiegebieden. Dit masterplan zal gebaseerd zijn op bevindingen uit de bevraging van de bewoners en de omwonenden. [uit welke elementen dient het concreet te bestaan?]
- de koppeling tussen de inventarisatiefase en het uitwerken van het masterplan

Persoonlijke rolomschrijving

Mijn rol binnen het project bestaat erin om weekendverblijfbewoners binnen deelplan 2, 3, D6, D7 en D12 van PRUP fase 1 in kaart te brengen. Concreet gaat het over het bevragen van hun woonwensen, hun woonnoden en hun drijfveren om in een weekendverblijf te wonen. Dit wil ik realiseren aan de hand van diepte-interviews. Focus ligt hier voornamelijk op de meest kwetsbare bewoners en op de feitelijke bewoners. Belangrijk hierbij is het inzetten op vertrouwen. Het is daarom noodzakelijk om Samenlevingsopbouw duidelijk voor te stellen en te plaatsen als neutrale partner binnen de samenwerking met de Provincie en de Gemeente. Hierbij de missie en waarden van de organisatie in de verf zetten.

Daarnaast zal ik tijdens de huisbezoeken het aanbod naar alternatieve woonvormen toelichten, afhankelijk van het profiel van de bewoners zal er meer interesse zijn naar huur- of koopwoningen (meest kwetsbare bewoners of financiële sterkere bewoners). Op de korte termijn gaat dit over de reguliere private en sociale woningmarkt in Stekene en indien gewenst erbuiten (waar kan men terecht? SVK toelichten, Hoe dien je in te schrijven voor sociale woning?, ...); op middellange termijn gaat het over het mogelijke voorrangsreglement naar sociale huurwoning en op langere termijn over de mogelijke koop en huurwoningen in de wooncompensatiegebieden.

In de mate van het mogelijke en indien dit nodig blijkt te zijn, zullen ook omwonenden en andere betrokkenen worden meegenomen in het veldonderzoek.

Op basis van de bevindingen uit de diepte interviews zal een masterplan worden uitgewerkt.

BIJLAGE 11: OMZENDBRIEF GEMEENTEBELANGEN, 2018



Stekene, 5 oktober 2018
↳ zelfde brief als 2012

Beste Stekenaar,

De problematiek van de weekendverblijven en van de permanente bewoning in recreatiegebied is u zeker niet vreemd.

Sedert de komst naar Stekene in de jaren zestig van de voorbije eeuw, hebben de eigenaars/bewoners van een weekendverblijf altijd een belangrijke rol gespeeld in onze gemeente. Niet alleen in onze economische en financiële groei, ook in het lokale verenigingsleven vinden we regelmatig uw meerwaarde terug.

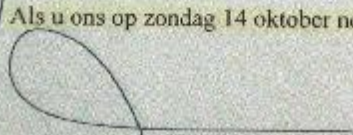
Gemeentebelangen heeft als beleidspartij samen met u een lang traject afgelegd. Binnen een ingewikkelde en permanent veranderende wetgeving hebben wij steeds getracht uw rechten en verworvenheden mee te nemen naar de gesprekken met onze overheden op provinciaal en Vlaams niveau.

Deze werkwijze heeft er voor gezorgd dat vandaag bij de Stekenaar in het algemeen, maar ook bij de hogere besturen, meer begrip is gegroeid voor uw positie.

Dit pragmatische, sterk sociale beleid willen we graag, met uw steun, de volgende zes jaar verder zetten.

Op die manier zullen we samen uiteindelijk voor elke bezitter en bewoner van een weekendverblijf de goede en rechtvaardige oplossing vinden.

Als u ons op zondag 14 oktober nog sterker maakt, kunnen wij ons sterk maken voor u.


Stany De Rechter
Burgemeester/Lijsttrekker
Gemeentebelangen - Lijst 7

